



## Sitzungsniederschrift

Gremium : **Hauptausschuss**  
Sitzungsort : **59302 Oelde, Großer Ratssaal**  
Sitzungstag : **Montag, 27.04.2015**  
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**  
Sitzungsende : **18:00 Uhr**

### Vorsitz

Herr Bürgermeister Karl-Friedrich Knop

### Teilnehmer

Herr Achim Berkenkötter  
Herr Wolfgang Bovekamp  
Frau Marita Bromann  
Herr André Drinkuth  
Herr Ernst-Rainer Fust  
Herr Daniel Hagemeier  
Herr Peter Hellweg  
Herr Winfried Kaup  
Herr Hubert Kobrink  
Frau Beatrix Koch  
Herr Ralf Niebusch  
Herr Thomas Populoh  
Herr Juan-Francisco Rodriguez Ramos  
Herr Christoffer Siebert  
Herr Wolf-Rüdiger Soldat  
Herr Peter Sonneborn  
Herr Markus Westbrock  
Herr Florian Westerwalbesloh  
Herr Martin Wilke

**Verwaltung**

Herr Matthias Abel  
Frau Anja Beckmann  
Herr Volker Combrink  
Frau Mechthild Gröver  
Herr Michael Jathe  
Herr Ludger Junkerkalefeld  
Herr Andreas Langer  
Herr Jakob Schmid  
Herr Frank Siemer  
Herr Thomas Wulf

**Schriftführerin**

Frau Heike Beckstedde

**es fehlten entschuldigt:**

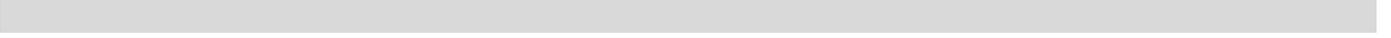
**Teilnehmer**

Frau Barbara Köß

## Inhaltsverzeichnis

| <b>Öffentliche Sitzung</b>  | <b>Seite:</b> |
|---|---------------|
| 5. Befangenheitserklärungen   | 6             |
| 6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23. Februar 2015  | 6             |
| 7. Anregung gemäß § 24 GO NRW<br>Vorlage: M 2015/011/3230   | 6             |
| 8. Vertreter des Schulträgers in den Schulkonferenzen<br>Vorlage: B 2015/400/3236   | 7             |
| 9. Änderungen der Satzungen für den Wochenmarkt Oelde   | 7             |
| 9.1. Änderung der Wochenmarktsatzung<br>Vorlage: B 2015/320/3269  | 7             |
| 9.2. Änderung der Gebührensatzung zur Wochenmarktsatzung<br>Vorlage: B 2015/320/3270  | 10            |
| 9.3. Änderung der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das Feilbieten bestimmter Waren auf dem Wochenmarkt Oelde<br>Vorlage: B 2015/320/3271                          | 12            |
| 10. Strukturen für Ehrenamtliche im Bereich Asyl; Antrag der FWG-Fraktion, FDP-Fraktion, B90/Die Grünen-Fraktion<br>Vorlage: B 2015/500/3246                          | 15            |
| 11. Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes<br>Vorlage: B 2015/600/3258   | 17            |
| 12. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Kreis Warendorf und der Stadt Oelde über die innerörtliche Grünpflege an Kreisstraßen<br>Vorlage: B 2015/III/3268 | 20            |
| 13. Straßenumbenennung von Oelder Straßen<br>- Wagenfeldstraße<br>- Hindenburgstraße<br>- Hermann-Stehr-Straße<br>- Ina-Seidel-Straße<br>Vorlage: B 2015/610/3232     | 21            |

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 14.   | 23. Änderung des Flächennutzungsplan - Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" der Stadt Oelde<br>A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB<br>B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB<br>C) Feststellungsbeschluss<br>Vorlage: B 2015/610/3253/1   | 24  |
| 15.   | Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" der Stadt Oelde<br>A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB<br>B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB<br>C) Städtebaulicher Vertrag Raiffeisen<br>D) Satzungsbeschluss<br>Vorlage: B 2015/610/3251/1   | 50  |
| 16.   | Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde<br>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<br>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<br>C) Durchführungsvertrag<br>D) Satzungsbeschluss<br>Vorlage: B 2015/610/3203/1 | 88  |
| 17.   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123 "Südlich der Lindenstraße" der Stadt Oelde<br>A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB<br>B) Durchführungsvertrag<br>C) Satzungsbeschluss<br>Vorlage: B 2015/610/3250/1   | 103 |
| 18.   | Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" - 4. Änderung<br>A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB<br>B) Satzungsbeschluss<br>Vorlage: B 2015/610/3235  | 110 |
| 19.   | Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde<br>A) Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde<br>Vorlage: B 2015/610/3257  | 112 |
| 20.   | Verschiedenes  | 113 |
| 20.1. | Mitteilungen der Verwaltung  | 113 |
| 20.2. | Anfragen an die Verwaltung   | 113 |



## Öffentliche Sitzung

Herr Bürgermeister Knop begrüßt die Mitglieder des Hauptausschusses und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung zur heutigen Sitzung.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht zur Sitzung geladen wurde und dass der Hauptausschuss beschlussfähig ist.

Herr Bürgermeister Knop teilt mit, dass Frau Köß sich für die heutige Sitzung entschuldigen lasse.

Herr Bürgermeister Knop begrüßt die Bürgerinnen und Bürger, Herrn Hahn als Vertreter der Presse sowie die Mitglieder des Hauptausschusses und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung zur heutigen Sitzung.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht zur Sitzung geladen wurde und dass der Hauptausschuss beschlussfähig ist.

Herr Bürgermeister Knop teilt mit, dass Frau Köß sich für die heutige Sitzung entschuldigen lasse.

### **5. Befangenheitserklärungen**

Befangenheitserklärungen werden nicht abgegeben.

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss nimmt Kenntnis.

### **6. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 23. Februar 2015**

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 23. Februar 2015.

### **7. Anregung gemäß § 24 GO NRW Vorlage: M 2015/011/3230**

Frau Maria Spiekermann beantragt mit Schreiben vom 18. Februar 2015, in einer Ratssitzung zur Verkehrssituation in der Münsterstraße Stromberg vorzutragen. Mit Schreiben vom 9. April 2015 erklärt Herr Timo Strothmann, sich dem Anliegen der Frau Spiekermann anzuschließen.

Die Verwaltung wertet die Schreiben der beiden Bürger als Anregung / Beschwerde im Sinne des § 24 Gemeindeordnung NRW. Der Rat der Stadt Oelde hat die Erledigung von Anregungen und Beschwerden dem Hauptausschuss übertragen.

Dieser hat gemäß § 8 Abs. 5 der Hauptsatzung der Stadt Oelde die Aufgabe, das Anliegen inhaltlich zu prüfen und kann im Anschluss eine Empfehlung an die zur Entscheidung berechnigte Stelle aussprechen, ohne, dass diese an die Empfehlung gebunden ist.

Die Regelung der Verkehrsführung fällt als Geschäft der laufenden Verwaltung in die Zuständigkeit derselben.

Herr Timo Strothmann plädiert für die Durchführung eines Umkehrversuchs und damit, die Verkehrsrichtung zumindest probeweise in umgekehrter Richtung zu testen. Er verweist darauf, dass bei den Gewerbetreibenden die Diskussion um die Verkehrsregelung auch nach einem Jahr noch nicht beendet sei. Der Ausbau des Marktplatzes und die Herrichtung der Münsterstraße wertet er als positiven Beitrag zur Dorfentwicklung. Die gegenwärtige Verkehrsführung sei diesbezüglich jedoch kontraproduktiv, da sie den Verkehr aus Richtung Oelde abbinde.

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss nimmt Kenntnis.

### **8. Vertreter des Schulträgers in den Schulkonferenzen Vorlage: B 2015/400/3236**

Herr Bürgermeister Knop teilt mit:

Gemäß § 61 Abs. 2 SchulG wählt die Schulkonferenz einer Schule in geheimer Wahl aus der von der oberen Schulaufsichtsbehörde benannten Personen die Schulleiterin oder den Schulleiter. Hierfür wird die Schulkonferenz um ein stimmberechtigtes Mitglied erweitert, das der Schulträger entsendet. Bis zu drei weitere Vertreter des Schulträgers können beratend teilnehmen. Die Vertreterinnen und Vertreter des Schulträgers dürfen nicht der Schule angehören.

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, Herrn Bürgermeister Knop als stimmberechtigten Vertreter des Schulträgers in die jeweilige Schulkonferenz zu berufen. Als Vertreter mit beratender Stimme wird Herr Frank Siemer als Fachdienstleiter Schule, Herr Peter Hellweg als Vorsitzender des Ausschusses für Schule, Kultur und Sport und Frau Barbara Köß als stellvertretende Ausschussvorsitzende benannt.

### **9. Änderungen der Satzungen für den Wochenmarkt Oelde**

#### **9.1. Änderung der Wochenmarktsatzung Vorlage: B 2015/320/3269**

Herr Bürgermeister Knop teilt mit:

Bislang gab es in der Marktsatzung keine ausreichende gestalterische Regelung für die Marktstände. Die Möglichkeiten nach dem Weisungsrecht des Marktmeisters waren nur bedingt rechtlich durchzusetzen. Daher ist es notwendig, die Gestaltung der Stände in der Satzung zu regeln, um den ursprünglichen Sinn und Zweck des Wochenmarktes (Grundversorgung der Einwohner, klassische Verkaufssituation am Stand) zu unterstreichen.

Des Weiteren besteht die Notwendigkeit, im Bereich der Imbissbetriebe die Größe der zusätzlichen gastronomischen Flächen zu regulieren. Teilweise wurden die Zugänge zu den ortsansässigen Geschäften verstellt, teilweise wurden die Durchgänge zwischen den Standreihen zu eng und durch die Größe der Fläche sind die Flucht- und Rettungswege nur noch bedingt gewährleistet.

Im Rahmen der Vorberatung zur Satzungsänderung wurden das Citymanagement Oelde, der Gewerbeverein Oelde und die beteiligten Wochenmarkthändler einbezogen und die vorstehende Satzung wurde einvernehmlich erarbeitet.

Wegen geänderter Rechtsgrundlagen musste die Präambel sowie der § 11 Absatz 1 der Marktsatzung angepasst werden.

| <b>Bisherige Fassung</b>   | <b>Neue Fassung</b>  |
|--|--|
| Wochenmarktsatzung vom 19.12.1985  | Wochenmarktsatzung vom 19.12.1985<br>(Änderungssatzung)  |
| <p>Aufgrund der §§ 4 und 28 Abs. 1 Buchst. g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/ SGV NW 2023) hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 09.12.1985 folgende Wochenmarktsatzung beschlossen:</p> <p style="text-align: center;">...</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6</b><br/><b>Verkaufseinrichtungen</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Absatz 1 bis 5</b></p> <p style="text-align: center;">...</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 11</b><br/><b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig nach § 4 Abs. 2 S. 1 Gemeindeordnung handelt, wer gegen die Vorschriften dieser Wochenmarktsatzung</p> | <p>Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2015 (GV.NRW. S.208) hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom _____ folgende Wochenmarktsatzung beschlossen:</p> <p style="text-align: center;">...</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6</b><br/><b>Verkaufseinrichtungen</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Absatz 1 bis 5 unverändert</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Neue Absätze 6 und 7</b></p> <p><b>(6) Die gastronomische Fläche von Ständen, die Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle anbieten, wird auf die maximal die Hälfte der Stellfläche begrenzt. Zur Vermeidung von unbilligen Härten kann die Marktaufsicht in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen.</b></p> <p><b>(7) Der Marktstand muss von außen einsehbar sein. Die Verkaufseinrichtung darf für die Kunden nicht begehbar sein und der Verkauf erfolgt nur aus ihr heraus. Umkleidekabinen sind nicht zugelassen.</b></p> <p style="text-align: center;">...</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 11</b><br/><b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig nach § 7 Abs. 2 S. 1 Gemeindeordnung handelt, wer gegen die</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>über</p> <p>a. die sofortige Räumung des Standplatzes nach § 4 Abs. 6,<br/> b. den Auf- und Abbau nach § 5,<br/> c. die Verkaufseinrichtungen nach § 6 Abs. 1,<br/> d. das Abstellen in den Gängen und Durchfahrten nach § 6 Abs. 4,<br/> e. die Reinhaltung der Standplätze nach § 7 Abs. 1</p> <p>verstößt.</p> <p>(2) ...</p> | <p>Vorschriften dieser Wochenmarktsatzung über</p> <p>a. die sofortige Räumung des Standplatzes nach § 4 Abs. 6,<br/> b. den Auf- und Abbau nach § 5,<br/> c. die Verkaufseinrichtungen nach § 6 Abs. 1,<br/> d. das Abstellen in den Gängen und Durchfahrten nach § 6 Abs. 4,<br/> e. die Reinhaltung der Standplätze nach § 7 Abs. 1</p> <p>verstößt.</p> <p>(2)...</p> |
|---|---|

Herr Boegel erläutert, dass die vorgeschlagenen Änderungen mit allen Verfahrensbeteiligten, zum Beispiel dem Gewerbeverein Oelde, erörtert worden seien und Einvernehmen habe erzielt werden können. Gleiches gelte für die nachfolgenden Tagesordnungspunkte.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig nachfolgende Beschlussfassung:

**Änderung der Wochenmarktsatzung**

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2015 (GV.NRW. S.208) hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ folgende Wochenmarktsatzung beschlossen:

**Artikel 1 der Änderungssatzung:**

**§ 6  
Verkaufseinrichtungen**

Neue Absätze 6 und 7

(6) Die gastronomische Fläche von Ständen, die Speisen und Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle anbieten, wird auf die maximal die Hälfte der Stellfläche begrenzt. Zur Vermeidung von unbilligen Härten kann die Marktaufsicht in begründeten Einzelfällen Ausnahmen zulassen.

(7) Der Marktstand muss von außen einsehbar sein. Die Verkaufseinrichtung darf für die Kunden nicht begehbar sein und der Verkauf erfolgt nur aus ihr heraus. Umkleidekabinen sind nicht zugelassen.

**Artikel 2 der Änderungssatzung:**

**§ 11  
Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig nach § 7 Abs. 2 S. 1 Gemeindeordnung handelt, wer gegen die Vorschriften dieser Wochenmarktsatzung über

- a. die sofortige Räumung des Standplatzes nach § 4 Abs. 6,
- b. den Auf- und Abbau nach § 5,
- c. die Verkaufseinrichtungen nach § 6 Abs. 1,
- d. das Abstellen in den Gängen und Durchfahrten nach § 6 Abs. 4,
- e. die Reinhaltung der Standplätze nach § 7 Abs. 1

verstößt.

### **Artikel 3 der Änderungssatzung:**

Die Wochenmarktsatzung tritt am 15.05.2015 in Kraft.

## **9.2. Änderung der Gebührensatzung zur Wochenmarktsatzung Vorlage: B 2015/320/3270**

Herr Bürgermeister Knop teilt mit:

Der Wochenmarkt Oelde verfügt neben klassischen Verkaufsständen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs auch über mehrere Imbissstände, die Waren zum Verzehr an Ort und Stelle anbieten. Diese Angebote werden von den Besuchern des Wochenmarktes sehr gut angenommen.

Die bisherige Gebührensatzung zur Wochenmarktsatzung hat keine Möglichkeit geboten, die gastronomisch genutzten Außenflächen auf dem Wochenmarkt abzurechnen. Im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Ständen, die saisonal bedingt die Standgröße variieren, wird die Gastronomiefläche auf dem Wochenmarkt zur Abrechnung mit einbezogen. Letztendlich ziehen die Imbissstände Nutzen und Ertrag aus der von ihnen genutzten Fläche.

Für die Berechnung der Gebühr ist die Standfläche maßgebend. Diese setzt sich aus der Verkaufsfläche (Fläche zum Lagern, Feilbieten und Verkaufen der Waren) und bei Imbissständen zusätzlich aus der gastronomischen Fläche (Fläche zum Verweilen und zum Verzehr von Speisen und Getränken an Ort und Stelle) zusammen.

Im Rahmen der Vorberatung zur Satzungsänderung wurden das Citymanagement Oelde, der Gewerbeverein Oelde und die beteiligten Wochenmarkthändler einbezogen und die vorstehende Satzung wurde einvernehmlich erarbeitet.

Wegen geänderter Rechtsgrundlagen musste die Präambel angepasst werden.

| <b><u>Bisherige Fassung</u></b>   | <b><u>Neue Fassung</u></b>  |
|---|---|
| Gebührensatzung zur Wochenmarktsatzung vom 19.12.1985   | Gebührensatzung zur Wochenmarktsatzung vom 19.12.1985 (Änderungssatzung)  |
| Aufgrund der §§ 4 und 28 Abs. 1 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), der §§ 1, 4 und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712/SGV NW 610) und des § 71 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1978 hat der Rat der Stadt Oelde in | Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208) und der §§ 2,4, und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung vom 21. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 687) und des § 71 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 2 des |

|   |   |
|---|---|
| <p>seiner Sitzung am 09.12.1985 folgende<br/>Gebührensatzung beschlossen:</p> <p style="text-align: center;">...</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(1) Für die Berechnung der Gebühr ist die<br/>Größe des Standes maßgebend. Zum<br/>Stand gehört der Raum, der zum Lagern,<br/>Feilbieten und Verkaufen von Waren<br/>dient.</p> <p>(2) ...</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6</b></p> <p>Diese Satzung tritt am 01.01.2013 in Kraft.</p> | <p>Gesetzes vom 28. November 2014 (BGBl. I<br/>S. 1802) geändert worden ist, hat der Rat<br/>der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom<br/>_____ folgende Gebührensatzung<br/>beschlossen:</p> <p style="text-align: center;">...</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>(1) Für die Berechnung der Gebühr ist die<br/>Größe des Standes maßgebend. Zum<br/>Stand gehört der Raum (Fläche), der<br/>zum Lagern, Feilbieten und Verkaufen<br/>von Waren sowie zum Verweilen und<br/>Verzehr von Speisen und Getränken<br/>(gastronomische Fläche) dient.</p> <p>(2) ....</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 6</b></p> <p>Diese Satzung tritt am 15.05.2015 in Kraft</p> |
|---|---|

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig nachfolgende Beschlussfassung:

**Änderung der Gebührensatzung zur Wochenmarktsatzung**

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs. 1 f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 11. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208) und der §§ 2,4, und 6 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) in der Fassung vom 21. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 687) und des § 71 der Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2014 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ folgende Gebührensatzung beschlossen:

**Artikel 1 der Änderungssatzung:****§ 2**

(3) Für die Berechnung der Gebühr ist die Größe des Standes maßgebend. Zum Stand gehört der Raum (Fläche), der zum Lagern, Feilbieten und Verkaufen von Waren sowie zum Verweilen und Verzehr von Speisen und Getränken (gastronomische Fläche) dient.

**Artikel 2 der Änderungssatzung:****§ 6**

Diese Satzung tritt am 15.05.2015 in Kraft

**9.3. Änderung der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das Feilbieten bestimmter Waren auf dem Wochenmarkt Oelde  
Vorlage: B 2015/320/3271**

Herr Bürgermeister Knop teilt mit:

Nach § 67 Absatz 1 der Gewerbeordnung beschränken sich die handelbaren Waren auf dem Wochenmarkt auf Lebensmittel, Produkte des Obst- und Gartenbaus, der Land- und Forstwirtschaft und der Fischerei sowie auf rohe Naturerzeugnisse. Um auf dem Wochenmarkt zusätzliche Waren handeln zu können, kann das Sortiment im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Verordnung nach § 67 Absatz 2 Gewerbeordnung erweitert werden. Die Rechtsverordnung bestimmt, dass über Absatz 1 hinaus bestimmte Waren des täglichen Bedarfs auf dem Wochenmarkt feilgeboten werden dürfen. Die Verordnung dient nicht zur Gestaltung der Marktstände, sondern lediglich zu Erweiterung des Sortiments auf dem Wochenmarkt.

Im Anhörungsverfahren wurde der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen sowie der Handwerkskammer Münster die geplante Änderung zur Stellungnahme vorgelegt. Die vorliegende Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer sieht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Neugestaltung. Die Handwerkskammer Münster hat sich hierzu nicht geäußert.

Im Rahmen der Vorberatung zur Satzungsänderung wurden das Citymanagement Oelde, der Gewerbeverein Oelde und die beteiligten Wochenmarkthändler einbezogen und die vorstehende Satzung wurde einvernehmlich erarbeitet.

| Bisherige Fassung  | Neue Fassung   |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>Ordnungsbehördliche Verordnung<br/>über das Feilbieten bestimmter Waren des<br/>täglichen Bedarfs<br/>auf dem Wochenmarkt der Stadt Oelde<br/>vom 19.12.1985</b></p> <p>Aufgrund des § 67 Abs. 2 der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 1978 (BGBl. I S. 97), des § 1 der Verordnung zur Übertragung von Ermächtigungen nach Titel IV der Gewerbeordnung vom 26.04.1977 (GV.NW S. 170) und des § 1 der Verordnung über die zuständige Behörde nach § 67 Abs. 2 der Gewerbeordnung vom 06.05.1977 (GV.NW S. 241) i. V. m. den §§ 1 und 25 ff des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehörden-gesetz –OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.1980 (GV.NW S. 528/SGV.NW 2060) – jeweils in der gültigen Fassung – wird von der Stadt Oelde als örtlicher Ordnungsbehörde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 09.12.1985 für das Gebiet der Stadt Oelde folgende ordnungsbehördliche Verordnung erlassen:</p> | <p style="text-align: center;"><b>Ordnungsbehördliche Verordnung<br/>über das Feilbieten bestimmter Waren des<br/>täglichen Bedarfs<br/>auf dem Wochenmarkt der Stadt Oelde<br/>vom 27.04.2015</b></p> <p>Aufgrund des § 67 Abs. 2 der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), geändert worden durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 934), § 1 der Verordnung zur Übertragung von Ermächtigungen, zur Regelung von Zuständigkeiten und Festlegungen auf dem Gebiet des Gewerberechts (GewRV) vom 17.11.2009 (GV-NRW S. 24) i. V. m. den §§ 1 und 25 ff des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehörden-gesetz – OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.1980 (GV.NW S. 528/SGV.NW 2060) – jeweils in der gültigen Fassung – wird von der Stadt Oelde als örtlicher Ordnungsbehörde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom _____ für das Gebiet der Stadt Oelde folgende ordnungsbehördliche Verordnung erlassen:</p> |

**§ 1  
Marktwaren**

Über die in § 67 Abs. 1 Gewerbeordnung genannten Warenarten hinaus dürfen auf dem Wochenmarkt der Stadt Oelde zusätzlich folgende Waren (Gegenstände des täglichen Bedarfs) feilgeboten werden:

1. Garn und Kurzwaren (z. B. Wollgarn, Zwirn, Bänder, Knöpfe, Sicherheitsnadeln, Stecknadeln, Haarnadeln, Schuhbänder)
2. Ton-, Gips-, Keramikwaren
3. Korb-, Bürsten- und Holzwaren
4. Künstliche Blumen, Kleingartenbedarf, Blumen und Kranzgebilde, Gestecke
5. Wachs- und Paraffinwaren
6. Unechter Schmuck (Modeschmuck), Lederwaren
7. Textilien (z.B. Blusen, Krawatten, Pullover, Unterwäsche, Schals, Damen- und Herrenstrümpfe, Tischdecken, Hüte, Mützen, Handtücher, Bettwäsche)  
Folgende Textilien dürfen nicht feilgeboten werden:  
Mäntel, Anzüge, Sakkos, Hosen, Kostüme, Kleider, Teppiche und Auslegwaren
8. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel einschl. Rasierutensilien und Toilettenartikel
9. Haushaltswaren des täglichen Bedarfs (z.B. Töpfe, Schrubber, Staubwedel, Staublappen)
10. Stoffe, Gardinen, Tuch (Rest- bzw. Meterwaren)
11. Neuheiten
12. Bilder

**§ 1  
Marktwaren**

Über die in § 67 Abs. 1 Gewerbeordnung genannten Warenarten hinaus dürfen auf dem Wochenmarkt der Stadt Oelde zusätzlich folgende Waren (Gegenstände des täglichen Bedarfs) feilgeboten werden:

1. Garn und Kurzwaren (z. B. Wollgarn, Zwirn, Bänder, Knöpfe, Sicherheitsnadeln, Stecknadeln, Haarnadeln, **Schnürsenkel**)
2. Ton-, Gips-, Keramikwaren
3. Korb-, Bürsten- und Holzwaren
4. Künstliche Blumen, Kleingartenbedarf, Blumen und Kranzgebilde, Gestecke
5. Wachs- und Paraffinwaren
6. Unechter Schmuck (Modeschmuck), Lederwaren
7. Textilien
8. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel einschl. Rasierutensilien und Toilettenartikel
9. Haushaltswaren des täglichen Bedarfs (z.B. Töpfe, Schrubber, Staubwedel, Staublappen)
10. Stoffe, Gardinen, Tuch (Rest- bzw. Meterwaren)
11. Neuheiten

|   |   |
|---|---|
| <p><b>§ 2</b><br/><b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Abs. 2 Nr. 5 Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Wochenmarktverkehr andere als nach § 67 Abs. 1 und 2 Gewerbeordnung zugelassene Waren feilhält.</p> <p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 1.000 Euro geahndet werden.</p> | <p><b>§ 2</b><br/><b>Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Abs. 2 Nr. 5 Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Wochenmarktverkehr andere als nach § 67 Abs. 1 und 2 Gewerbeordnung zugelassene Waren feilhält.</p> <p>(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 1.000 Euro geahndet werden.</p> |
| <p><b>§ 3</b><br/><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Diese ordnungsbehördliche Verordnung tritt am 01.01.1986 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Marktordnung für die Wochenmärkte der Gemeinde Stadt Oelde vom 20.10.1952 außer Kraft.</p>  | <p><b>§ 3</b><br/><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Diese Ordnungsbehördliche Verordnung tritt eine Woche nach dem Tage ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ordnungsbehördliche Verordnung über das Feilbieten bestimmter Waren des täglichen Bedarfs auf dem Wochenmarkt der Stadt Oelde vom 19.12.1985 außer Kraft.</p>                                   |

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig nachfolgende Beschlussfassung:

Aufgrund des § 67 Abs. 2 der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), geändert worden durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 934), § 1 der Verordnung zur Übertragung von Ermächtigungen, zur Regelung von Zuständigkeiten und Festlegungen auf dem Gebiet des Gewerberechts (GewRV) vom 17.11.2009 (GV-NRW S. 24) i. V. m. den §§ 1 und 25 ff des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz – OBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.05.1980 (GV.NW S. 528/SGV.NW 2060) – jeweils in der gültigen Fassung – wird von der Stadt Oelde als örtlicher Ordnungsbehörde gemäß Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom \_\_\_\_\_ für das Gebiet der Stadt Oelde folgende ordnungsbehördliche Verordnung erlassen:

### **§ 1** **Marktwaren**

Über die in § 67 Abs. 1 Gewerbeordnung genannten Warenarten hinaus dürfen auf dem Wochenmarkt der Stadt Oelde zusätzlich folgende Waren (Gegenstände des täglichen Bedarfs) feilgeboten werden:

1. Garn und Kurzwaren (z. B. Wollgarn, Zwirn, Bänder, Knöpfe, Sicherheitsnadeln, Stecknadeln, Haarnadeln, **Schnürsenkel**)
2. Ton-, Gips-, Keramikwaren

3. Korb-, Bürsten- und Holzwaren
4. Künstliche Blumen, Kleingartenbedarf, Blumen und Kranzgebilde, Gestecke
5. Wachs- und Paraffinwaren
6. Unechter Schmuck (Modeschmuck), Lederwaren
7. Textilien
8. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel einschl. Rasierutensilien und Toilettenartikel
9. Haushaltswaren des täglichen Bedarfs (z.B. Töpfe, Schrubber, Staubwedel, Staublappen)
10. Stoffe, Gardinen, Tuch (Rest- bzw. Meterwaren)
11. Neuheiten

## **§ 2 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 146 Abs. 2 Nr. 5 Gewerbeordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Wochenmarktverkehr andere als nach § 67 Abs. 1 und 2 Gewerbeordnung zugelassene Waren feilhält.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 1.000 Euro geahndet werden.

## **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Ordnungsbehördliche Verordnung tritt eine Woche nach dem Tage ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ordnungsbehördliche Verordnung über das Feilbieten bestimmter Waren des täglichen Bedarfs auf dem Wochenmarkt der Stadt Oelde vom 19.12.1985 außer Kraft.

### **10. Strukturen für Ehrenamtliche im Bereich Asyl; Antrag der FWG-Fraktion, FDP-Fraktion, B90/Die Grünen-Fraktion Vorlage: B 2015/500/3246**

Herr Bürgermeister Knop teilt mit:

Durch Ratsbeschluss vom 23. Februar 2015 ist der Antrag der FWG, FDP, B90/Die Grünen zur Schaffung von Strukturen für die ehrenamtlichen Akteure, die sich für die Integration von Flüchtlingen und Asylbewerbern einsetzen, zur Beratung und Entscheidung in den Sozialausschuss verwiesen worden.

Zur Beratung über den Antrag sind im Folgenden die Anliegen aus dem Antrag und die bestehenden Angebote in der Integrationsarbeit und Begleitung der ehrenamtlichen Initiativen in der Flüchtlingsbetreuung gelistet.

Es ist zu bedenken, dass für eine deutliche Ausweitung des Engagements der Verwaltung Sach- oder Personalmittel erforderlich wären, die im Haushalt 2015 nicht bereitstehen. Im Gegenteil wurde z.B. der Ansatz 05.04.03.5281001 sonstige Aufwendungen für Sachleistungen (Integrationsarbeit) von 10.000 Euro auf 7.000 Euro gekürzt.

Für die Betreuung der Asylbewerber steht nach der Aufstockung des Zuschusses an die Pro Arbeit e.V. seit März 2015 eine Halbtagsstelle zur Verfügung.

Eine Übersicht über Ansprechpartner bei Behörden, Beratungsstellen, die im Zusammenhang mit der Betreuung von Asylbewerbern und Flüchtlingen von Belang sind, ist den Initiativen inzwischen zur Verfügung gestellt worden.

| <b>Anliegen</b>  | <b>Bestehendes/ geplantes Angebot</b>   |
|--|---|
| Verbesserte Information über Hintergründe, Planungen bei der Unterbringung | Newsletter des FD Soziales alle 2 Monate, bei Bedarf häufiger   |
| Verbesserte Kommunikation der Beteiligten untereinander                    | w.o. Newsletter des FD Soziales<br>Die Initiativen beabsichtigen zusätzlich, eine Internet-Seite zum gegenseitigen Austausch einzurichten.  |
| Austausch von Erfahrungen und Kenntnissen                                  | w.o. Newsletter des FD Soziales,<br>Die Initiativen beabsichtigen zusätzlich, eine Internet-Seite zum gegenseitigen Austausch einzurichten.   |
|  | Die halbe Stelle der Flüchtlingsberatung nimmt für den Nordkreis seit Anfang April der Caritas-Verband im Dekanat Warendorf wahr.   |
| Vernetzung der Gruppen   | Austausch der Gruppen in den Pfarreien findet bereits statt, Initiativen sind in den Ortsteilen vereins- und gruppenübergreifend gestartet, Kindergärten und Schulen dort eingebunden; FD Soziales der Stadt Oelde bzw. Sozialarbeiterin Pro Arbeit bei Bedarf beteiligt. Die Initiativen beabsichtigen zusätzlich, eine Internet-Seite zum gegenseitigen Austausch einzurichten. |
|  | Integrationslotsen, Projekt seit 2008<br>Projekte: „Tandem-Kurse“ für Migranten (Begleitung der Migranten durch einen „Tandem-Partner“, Stadtführung, Besuch im Rathaus, Bücherei); Neuauflage in 2015 geplant<br>Adventeinladungen in Zusammenarbeit mit dem Oelder Tisch<br>Das Integrations-Cafe Oelde ist am 19.03.2015 im Anne-Frank-Haus, Albrecht-Dürer-Str. 6; gestartet. |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Betreuung der Gruppen          | Die Sozialarbeiterin von Pro Arbeit e.V. nimmt bei Bedarf an Treffen teil und steht wie der FD Soziales für Rückfragen zur Verfügung.   |
| Gewinnung von Flüchtlingspaten | Geschieht in der Regel durch direkte Ansprache, Interessierte können sich bei der Ehrenamtszentrale (EZO) für ein Interessengebiet melden, Vermittlung erfolgt dann durch EZO in eine der bestehenden Gruppen.  |
| Fortbildung für Ehrenamtliche  | Fortbildungsmodule durch Kreisflüchtlingsberatung und Kommunales Integrationszentrum (KI) geplant, Interesse aus Oelde bereits bekundet<br>Weitere Fortbildungen können bei Bedarf und ausreichenden Sachmitteln über die VHS organisiert werden z.B. Interkulturelles Training |
| Aufbau eines Dolmetscherpools  | Anschriften werden aus Datenschutzgründen nicht ohne Rücksprache weitergegeben, öffentlich lediglich Integrationslotsen, aber auch hier ist jeweils Rücksprache erforderlich, da ein Einsatz ehrenamtlich erfolgt.  |

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig nachfolgende Beschlussfassung:

Die Verwaltung wird beauftragt, die im Sachbericht dargestellten Angebote mit den vorhandenen Personal- und Sachmitteln aufrecht zu erhalten, die externen Angebote unterstützend zu begleiten und deren Umsetzung zu verfolgen. Dem Ausschuss für Familien und Soziales ist in seiner nächsten Sitzung über die weitere Entwicklung zu berichten.

## 11. Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes Vorlage: B 2015/600/3258

Herr Bürgermeister Knop teilt mit:

Die auf dem Gebiet der Stadt Oelde vorhandenen Wirtschaftswege unterliegen aufgrund steigender ländlicher Leistungsstandards einem erheblichen Instandsetzungs – und Unterhaltungsmehraufwand. Insbesondere hohe Druck,- Reibungs,- und Scherkräfte landwirtschaftlicher und gewerblicher Fahrzeuge schwächen zunehmend die Wegeprofile. Mit dem Erfordernis der Haushaltskonsolidierung ist zudem auch eine Reduzierung bzw. Refinanzierung der städtischen Unterhaltungskosten für Wirtschaftswege thematisiert worden. Mit Beschluss des Rates vom 15.12.2014 wurde die Verwaltung daher beauftragt, einen Vorschlag zur Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes zu prüfen.

Im Rahmen einer rechtlichen Vorprüfung wurden denkbare Modelle zur künftigen Kostendeckung, einschließlich der Beitragspflichten nach dem Kommunalabgabengesetz KAG und das Selbstverwaltungsmodul eines Verbandes geprüft. Vor dem Hintergrund einer denkbaren künftigen gerechten Lastenverteilung (Solidarprinzip) ist das Konstrukt eines Verbandes, auch nach Beratung mit dem Städte- und Gemeindebund die angemessene Lösung.

Der Verband lenkt und verwaltet seine Angelegenheiten als juristische Person des öffentlichen Rechts selbständig. Alle Maßnahmen der Unterhaltung, Erneuerung, Investitionen und sonstigen Organisationsabläufe unterliegen seiner Entscheidungsgewalt. Mit der Einrichtung wird die mit den vorgenannten Maßnahmen einhergehende Verantwortung auf den Verband übertragen.

Der Verband führt einen durch die Aufsichtsbehörde des Kreises WAF prüfpflichtigen eigenen Haushalt, finanziert sich somit selbst und ist berechtigt Beiträge zu erheben. Nach

§ 28 Abs. 1 Wasserverbandsgesetz (WVG) sind die Verbandsmitglieder verpflichtet, dem Verband Beiträge zu leisten, soweit dies zur Erfüllung seiner Aufgaben erforderlich ist. Der Beitragspflicht liegen die in den einzelnen Aufgabenbereichen entstehenden Aufwendungen zu Grunde, die nach Maßgabe der Satzung auf die Mitglieder und Nutznießer umzulegen sind. 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 Flächenanteiler 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 ist anteilig zu berücksichtigen. Beispielhaft genannt seien:

Landwirtschaft und Gartenbau, Biogas-, Windenergie- und Photovoltaikanlagen, Gewerbe-betriebe 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 Straßenbaubeitragssatzung korrespondieren, so dass abhängig von der Klassifizierung der Wirtschaftswegen 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, ist zunächst aber Einigkeit darüber zu erzielen, welche Wege welchem Zweck dienen sollen und welche Wege in welcher Qualität zu unterhalten sind. Dies ist ein wesentlicher Aspekt bei der Einführung eines Wegeverbandes, der zu einem effizienteren und zielgerichteteren Einsatz der knappen Mittel führen wird.

Dazu ist 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 Wirtschaftswegen vor Ort hinsichtlich Ausbau- und Unterhaltungszustand zu dokumentieren
- die Wirtschaftswegen 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

wird mit einem Zeitansatz von 24 Monaten + X prognostiziert. Hierbei wurden Erfahrungen anderer Gemeinden berücksichtigt.

Nach Auswertung vorliegender Angebote ist 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 richtet 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 ist Grundlage des jährlichen Unterhaltungsplans. Die Schaubeaufträge werden durch den Verband gewählt.

Rechtsgrundlage für die Errichtung eines Wirtschaftswegeverbandes ist 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 wird 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 fasst und damit einen Auftrag an die Beteiligten sowie die Verwaltung erteilt, die weiteren notwendigen Abstimmungs –und Entscheidungsprozesse anzugehen. Ein abschließender Beschluss des Rates ist erst nach Vorlage aller im Detail erforderlichen Regelungen zu treffen.

Herr Bürgermeister Knop teilt mit, dass die rechtliche Zulässigkeit einer Verbandslösung, die die Bezirksregierung und die Stadt Oelde als Grundvoraussetzung für die bisherigen Überlegungen angenommen haben, derzeit gutachterlich auf Veranlassung des Umweltministeriums des Landes NRW geprüft werde.

Weiter erläutert er, dass in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 16. April 2015 einstimmig nachfolgende Beschlussempfehlung an den Rat der Stadt Oelde gefasst wurde:

*„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.“*

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig nachfolgende Beschlussfassung:

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.

#### **12. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Kreis Warendorf und der Stadt Oelde über die innerörtliche Grünpflege an Kreisstraßen Vorlage: B 2015/III/3268**

Herr Bürgermeister Knop teilt mit:

Nach § 56 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) kann der Kreis an Straßen, für die er die Aufgaben des Straßenbaulastträgers wahrnimmt, bestimmte Aufgaben die Verwaltung und Unterhaltung betreffend übertragen.

Die Grünpflege in den Ortsdurchfahrten Oelde, Lette, Stromberg und Sünninghausen der Kreisstraßen wird bislang aufgrund zurückliegender Bepflanzungs-/Gestaltungsmaßnahmen unabhängig von der Zuständigkeit durch die Stadt Oelde durchgeführt.

Diese Wahrnehmung der Grünpflegeaufgaben soll nunmehr zwischen dem Kreis Warendorf und der Stadt Oelde schriftlich fixiert werden.

Aufgrund der §§ 1, 23 und 24 des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit – GkG – soll nunmehr eine delegierende öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Kreis Warendorf und der Stadt Oelde geschlossen werden.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig nachfolgende Beschlussfassung:

Dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Grünpflege an Kreisstraßen zwischen dem Kreis Warendorf und der Stadt Oelde wird auf Basis des beigefügten Vereinbarungsentwurfs (Anlage 1) zugestimmt.

### **13. Straßenumbenennung von Oelder Straßen**

- Wagenfeldstraße
- Hindenburgstraße
- Hermann-Stehr-Straße
- Ina-Seidel-Straße

**Vorlage: B 2015/610/3232**

Herr Abel teilt mit:

In einem Schreiben eines Bürgers vom 02. April 2014 regt dieser an, die Straßenwidmung 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 wurden alle Anwohner/innen und Grundstückseigentümer/innen der Wagenfeldstraße, Hindenburgstraße und Hermann-Stehr-Straße schriftlich befragt. 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 hat 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 wurde der Hinweis gegeben, dass auch Ina Seidel eng mit dem Nationalsozialismus verbunden war und entsprechend berücksichtigt werden sollte.

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

|                                 |
|---------------------------------|
| Oelder Künstler<br>* 1903 +1985 |
|---------------------------------|

|   |
|---|
| Bürgermeister der Stadt Oelde<br>* 1887 +1952 |
|---|

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

Hindenburgstraße:

- 
- |    |  |
|----|--|
| 1. | <i>Generalfeldmarschall und Reichspräsident, wegen seiner Haltung zum Nationalsozialismus umstritten<br/>* 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<br/>* 1847 + 1934</i> |
|----|--|
- |    |   |
|----|---|
| 3. | <i>Kriegsherr, Staatspräsident und Wegbereiter Hitlers, wegen seiner Haltung zum Nationalsozialismus umstritten<br/>* 1847 + 1934</i> |
|----|---|

Wagenfeldstraße:

- |    |   |
|----|---|
| 1. | <i>westf. Mundartdichter und Vorsitzender des Westfälischen Heimatbundes, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten<br/>* 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<br/>* 1869 + 1939</i> |
|----|--|
- |    |  |
|----|--|
| 3. | <i>plattdeutscher Dichter und Vorsitzender des Westfälischen Heimatbundes, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten<br/>* 1869 + 1939</i> |
|----|--|
- |    |   |
|----|---|
| 4. | <i>einer der bedeuteten plattdeutschen Dichter und Vorsitzender des Westfälischen Heimatbundes, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten<br/>* 1869 + 1939</i> |
|----|---|

Hermann-Stehr-Straße:

- |    |  |
|----|--|
| 1. | <i>Lehrer und schlesischer Schriftsteller, wegen seiner Unterstützung des Nationalsozialismus umstritten<br/>* 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</i><br>* 1864 + 1940 |
|----|---|

Ina-Seidel-Straße:

|    |  |
|----|--|
| 1. | <i>deutsche Dichterin, wegen ihrer Haltung zum Nationalsozialismus umstritten</i><br>* 1885 + 1974 |
|----|--|

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

Die Verwaltung empfiehlt jeweils die Erläuterungen zu den Straßennamen, die unter Nr. 1 aufgeführt sind, als Zusatzschild anzubringen.

Herr Rodriguez teilt mit, dass seine Fraktion nicht einheitlich abstimmen werde.

Frau Brommann erläutert, dass erläuternde Zusätze am Straßenschild den zugrunde liegenden Sachverhalten nicht gerecht werden können und teilt mit, dass man grundsätzlich eher zu einer Umbenennung hätte tendieren sollen.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde mehrheitlich bei 9 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und einer Enthaltung zu nachfolgender Beschlussfassung:

Die Straßenschilder der nachfolgenden Straßen erhalten Zusatzschilder folgenden Inhalts:

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

- 14. 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 2015/610/3253/1**

Herr Abel teilt mit:

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

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

**A) Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 12.03.2014 bis zum 08.04.2014. Von der Öffentlichkeit wurden keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Darüber hinaus hat am 08.04.2014 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

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

**Teilnehmer**  
Herr Abel, Stadt Oelde

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

## **Thema / Ergebnis**

### **1. Begrüßung**

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

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

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

Der aktuelle FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Zukünftig sollen dort ein Sondergebiet »Großflächiger Einzelhandel« und eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« soll ein Sondergebiet »Nahversorgung und Landhandel« festgesetzt werden, das in drei Teilbereiche unterteilt wird. Teilbereich 1 (SO 1 – Nahversorgung - ) ermöglicht die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm. Darin enthalten sind 100 qm Verkaufsfläche für ergänzende Shops. Der zweite Teilbereich (SO 2 – Nahversorgung) sieht einen Lebensmittel-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 scheine wahrscheinlich.

#### 5. Abschluss

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

Dortmund, 09. April 2014

Protokollverfasser: Anne Jentgens, Post • Welters

#### Beschluss:

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

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.02. bis zum 25.03.2014. Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

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

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

| A | Stadt Oelde, FSD Tiefbau und Umwelt;<br>Eingang 13.03.2014   |   |  |
|---|--|---|--|
|   | Stellungnahme  | Abwägungshinweis  | Beschluss-<br>vorschlag                |
| 1 | <p>Auf der Grundlage der Gutachten des Ing.-Büros nts, Münster, Verkehrsgutachten vom 23.01.2014 und der Lärmtechnische Untersuchung vom 11.02.2014 wurden die verkehrlichen und die lärmtechnischen Auswirkungen beurteilt.</p> <p><b>Verkehrsgutachten</b></p> <p>Die in dem Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen und deren Verteilung auf die Zufahrten werden mitgetragen.</p> <p>Für den Knotenpunkt „Warendorfer Straße/ Am Bahnhof / Zufahrt Versorgungszentrum“ wird im Gutachten der Bau eines Kreisverkehrs angenommen. Da die Herstellung des Kreisverkehrs zeitnah nicht</p> | Das Verkehrsgutachten wird um den »Prognosefall 1 mit LSA« ergänzt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|   | gesichert ist, ist das Verkehrsgutachten um den Prognosefall „Prognose – 1 mit LSA“ zu ergänzen. Die Auswirkung auf die Qualitätsstufe der Verkehrsabwicklung im Knotenpunkt und die zu erwartenden Staulängen sind deutlich hervor zu heben.   |  |  |
| 2 | <p><b>lärmtechnische Untersuchung</b></p> <p>In der „Lärmtechnischen Untersuchung“ sind die Auswirkungen einer LSA am Knotenpunkt „Warendorfer Straße/ Am Bahnhof / Zufahrt Versorgungszentrum“ zu berücksichtigen. Hier ist gemäß RLS-90 der Störfaktor K für Lichtsignal gesteuerte Knotenpunkte in der Berechnung mit zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf die Immissionsorte darzulegen.</p>   | Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen einer LSA betrachtet.                         | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 3 | <p><b>Freihaltefläche Kreisverkehr</b></p> <p>Die im Lageplan dargestellte Freihaltefläche für die Anlage eines Kreisverkehrs ist bis zum Äußersten nach Norden in den Bahndamm geschoben. Somit ergibt sich für die Lage des Kreisverkehrs und den kreuzenden Achsen ein ungünstiger Kreuzungswinkel für die Abwicklung der Verkehrs. Zusätzlich wird in Richtung Norden gegen den vorhandenen Höhenunterschied zwischen Fahrbahn und Rad- und Gehwegführung konstruiert, welches zu steileren Rampen führt, die Befahrbarkeit für Behinderte und Radfahrer verschlechtert und höhere Baukosten auslöst. Ebenfalls scheinen zusätzliche Kosten für die Sicherung des Bahndammes ein zu kalkulieren zu sein.</p> <p>Die Verschiebung der Zufahrt nach Norden ermöglicht dem Investor die Stellplatzanlage südlich der Einfahrt baulich größer zu gestalten und im Norden keine ungenutzten Flächen zu bekommen.</p> | Sofern eine Kreisverkehrslösung gewählt wird, werden die Vorschläge zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs geprüft. | Die Stellungnahme wird geprüft.        |
| 4 | <p><b>Bodengutachten</b></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><b>Entwässerungskonzept</b></p> <p>Für das gesamte Plangebiet ist ein</p>  | Das angesprochene Entwässerungskonzept wird erarbeitet.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | 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.   |  |  |
| 6   | <b>Bepflanzung</b><br>Für hochkronige Bäume sind ausreichend große Pflanzflächen (> 8 qm) anzulegen.   | Die angesprochenen Pflanzflächen von 8 qm werden soweit möglich im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| <b>B</b> Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 14.03.2014                |  |  |  |
|   | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 7   | Gegen den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 121 bestehen keine Bedenken.<br><br>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.<br><br>Soweit der Bebauungsplan Gestaltungsspielräume eröffnet oder keine Regelungen enthält, ist das Vorhaben über den Inhalt des Vertrages hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Wenn sich im weiteren Planverfahren daher Änderungen im Bebauungsplan einschl. der dazugehörigen Begründung ergeben, ist der Fachdienst Bauverwaltung hierüber zeitnah zu unterrichten, um rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt des Vertrages prüfen zu können und ggf. den Vertragstext ebenfalls entsprechend anpassen zu können. | Der städtebauliche Vertrag wird in enger Abstimmung mit dem Fachdienst erarbeitet und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| <b>C</b> Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West; Eingang 19.03.2014 |  |  |  |
|   | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 8   | Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.   | Es erfolgt eine Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
|    | <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>  |   |  |
| 9  | Da Teile der Abstandsflächen nach LBO NW auf DB AG-Grund zu liegen kommen, ist vor Baubeginn eine kostenpflichtige privatrechtliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und DB AG erforderlich.  | Die angesprochene privatrechtliche Vereinbarung in Bezug auf die Abstandsflächen wird angestrebt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 10 | Anpflanzungen im Grenzbereich der DB, sind mit der DB Netz AG abzustimmen.  | Es erfolgt eine Beteiligung im weiteren Planverfahren.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| D  | Straßen.NRW, Regionalniederlassung Münsterland; Eingang 24.03.2014  |   |  |
|    | Stellungnahme   | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag                     |
| 11 | <p>Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes »großflächiger Einzelhandel« und eines Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Stadt Oelde geschaffen werden. Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße 793 und grenzt im Abschnitt 27.1 von ca. Station 0,300 bis ca. Station 0,385 direkt an die Landesstraße an. Die Anbindung des Plangebiets soll zunächst über eine vorhandene Zufahrt in Höhe der Station 0340 unmittelbar an die Landesstraße erfolgen. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll der bestehende Knotenpunkt »Wareндorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit</p> |   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    | <p>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 Linden-straße an das Straßennetz angebunden werden.</p> <p>Wenngleich die festgesetzte Ortsdurchfahrt grundsätzlich der Erschließung dient, dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit im Zuge der Landesstraße durch die geplante Erschließung nicht negativ beeinträchtigt werden.</p>  |   |   |
| 12 | <p>Die Verkehrserzeugung aus der geplanten Nutzung beträgt gemäß dem Verkehrsgutachten laut Abschätzung ca. 4.650 Kfz/24h. Die Stadt Oelde strebt an, den bestehenden Knotenpunkt »Warendorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umzugestalten und das Sondergebiet über eine private Zufahrt direkt an den geplanten Kreisverkehr anzubinden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgesellschaft nts mbH aus Münster) wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Darüber hinaus wurde für die im Verkehrsgutachten favorisierte Ausbauvariante mit Kreisverkehr ein Lageplan (Stand Mai 2013) aufgestellt. Dieser Lageplan wurde mit Straßen NRW am 18.08.2013 und am 12.09.2013 gemeinsam erörtert.</p> <p>Im Verlauf der Erörterung wurde von Straßen NRW seinerzeit erhebliche Bedenken gegen die Erschließung erhoben, da die geplante Variante mit Kreisverkehr unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen die folgenden kritischen Sicherheitsaspekte aufweist:</p> <p>1. Der Knotenpunkt weist eine Prognosebelastung von 17.700 Kfz/24h auf, liegt gleichzeitig auf dem Schulwegnetz der Stadt und verbindet die Schulen mit dem Bahnhof bzw. Busbahnhof. Laut Verkehrserhebung weist der Knotenpunkt insbesondere in der Morgenspitze einen sehr hohen Fußgänger- und Radfahrerverkehr auf. Bei der Anlage von Kreisverkehrsplätzen innerhalb der Ortsdurchfahrt sind nach dem Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren sowie den Richt-</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>linien 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 muss.</p>  | <p>Die ungesicherte Zufahrt zum Busbahnhof existiert bereits heute in gleicher Form. An der angesprochenen Stelle ist nur die Einfahrt von Bussen zugelassen (Einrichtungsverkehr). Die Unfallsituation ist unauffällig.</p>        | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 15 | <p>4. Die Sicht auf den geplanten Kreisverkehr ist im Bereich der Bahnunterführung durch die Brückenpfeiler partiell eingeschränkt. Der parallel zur Landesstraße geführte Radweg verläuft hinter den Brückenpfeilern. Hierdurch wird der Radfahrer vom Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zeitweise schlecht wahrgenommen. Aufgrund der geplanten Gefällestrecke von 4,5% fährt der Radfahrer mit erhöhter Geschwindigkeit auf die ungesicherten Überquerungsstellen zu.</p>   | <p>Die Sichtverhältnisse im Bereich der Bahnunterführung werden durch die Umgestaltung des Knotenpunktes nicht verändert. Die Sichtverhältnisse wurden geprüft und sind für alle Verkehrsteilnehmer am Knotenpunkt ausreichend.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 16 | <p>5. Der Übergangsbereich vom Knotenpunktanschluss auf das Sondergebiet sowie</p>   | <p>Die Verkehrsführung im Übergangsbereich</p>  | <p>Die Stellungnahme wird</p>                        |

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
|    | die weitere Verkehrsführung auf dem geplanten Sondergebiet sind nicht hinreichend ersichtlich und nicht abschließend festgelegt.  | Knotenpunkt – Sondergebiet bzw. im Sondergebiet selbst ist im weiteren Verfahren weiter aufzubereiten.   | berücksichtigt.                               |
| 17 | <p>Wenngleich eine abschließende Bewertung der Verkehrssicherheit erst nach Vorlage der vollständigen Ausbauplanungen erfolgen kann, wird bereits ersichtlich, dass bei einer Realisierung der geplanten Erschließungsvariante von einem erhöhten Gefahrenpotenzial am Knotenpunkt auszugehen ist. Insbesondere die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr würde hierdurch negativ beeinträchtigt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Straßen NRW aus den vorgenannten Gründen die Bedenken gegen den geplanten Kreisverkehr aufrechterhält, sofern die Sicherheitsaspekte im weiteren Planungsverlauf nicht hinreichend gelöst werden können.</p> <p>Aus der Unfallanalyse ist ersichtlich, dass der Verkehr am Knotenpunkt zurzeit leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt wird. Die Unfallsituation ist unauffällig. Laut Verkehrsuntersuchung kann die Erschließung der Sondergebietsfläche alternativ durch eine Nachrüstung der Lichtsignalanlage erfolgen. Die Verkehrsqualität der Lichtsignalanlage wurde unter Berücksichtigung einer Festzeitsteuerung untersucht. Die tatsächliche Leistungsfähigkeit einer verkehrsunabhängigen Lichtsignalsteuerung wäre mittels einer Verkehrsflusssimulation zu ermitteln und ist erfahrungsgemäß höher. Durch die Anpassung der Lichtsignaltechnik und eine begleitende Knotenpunktumgestaltung können die Verkehrsströme auch zukünftig verkehrssicher und leistungsfähig am Knotenpunkt abgewickelt werden. Als alternative Erschließungsvariante ist daher ein Entwurf für den Knotenpunktausbau mit modifizierter Lichtsignalanlage aufzustellen. Wegen der ermittelten Rückstaulänge sollten im Bereich der Sondergebietszufahrt zwei Spuren (links, geradeaus + rechts) aus Sicherheitsgründen und zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit eingeplant werden.</p> | <p>Der heute lichtsignalgeregelte Knotenpunkt entspricht nicht optimal den heutigen verkehrlichen Anforderungen, insbesondere die Querungsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer sind hier nicht optimal gelöst. Auf Grund der guten Erfahrungen mit der Verkehrsabwicklung am südlich gelegenen 5-armigen Kreisverkehrsplatz (mit Unterordnung der Fußgänger und Radfahrer) L793 / Lindenstraße, welcher keine Unfälle mit nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern aufweist, wurde für den zu betrachteten Knotenpunkt ebenfalls die Knotenpunktsform „Kreisverkehrsplatz“ im Rahmen der „Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der Stadt Oelde“ vom 06.01.2014 vorgesehen.</p> | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 18 | Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verkehrsqualitätsstufen wurden nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßen (HBS) berechnet. Die Verkehrsqualität von einzelnen Knotenpunkten kann mit dem  | Eine Berechnung unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren  | Die Stellungnahme wird geprüft.               |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | <p>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> | Verfahren möglich.   |  |
| 19 | <p>Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan ist die Anbindung mit einem Kreisverkehr perspektivisch, somit erst zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt, seitens der Stadt Oelde vorgesehen. Ein Entwurf über die verkehrssichere und leistungsfähige Erschließung bis zum Zeitpunkt des Knotenpunktausbaus liegt Straßen NRW bisher nicht vor. Sofern am bestehenden Knotenpunkt ein stufenweiser Ausbau erfolgen soll, müssen die für den perspektivisch geplanten Ausbau benötigten Flächen bereits im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Um den tatsächlichen Bedarf der Verkehrsfläche und die hieraus resultierende Betroffenheit zu ermitteln, muss eine abgestimmte Ausführungsplanung vorliegen. Sonst besteht die Gefahr, dass bei der späteren Umsetzung der Baumaßnahme der notwendige Grund und Boden nicht hinreichend gesichert ist.</p>  | Im weiteren Verfahren folgen vertiefende Planungen, die mit Straßen NRW abgestimmt werden.   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 20 | <p>Die im Verkehrsgutachten durchgeführte Abwägung der Erschließungsvarianten betrachtet überwiegend die Aspekte der Leistungsfähigkeit. Eine Betrachtung der Verkehrssicherheit der Ausbauvariante Kreisverkehr gegenüber der Ausbauvariante Lichtsignalanlage unterbleibt und ist zurzeit in Ermangelung hinreichend aussagekräftiger Planunterlagen auch nicht abschließend möglich.</p> <p>Seitens der Regionalniederlassung Münster-</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. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | <p>land 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>   |  |   |
| 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>  |  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| E  | Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.; Eingang 24.03.2014  |  |   |
|    | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                            |
| 22 | <p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Der beabsichtigten 23. Änderung des Flächennutzungsplans stehen diesseits keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes würden wir eine Änderung bezüglich der zugelassenen Randsortimente anregen, soweit der Markt nicht im zentralen Versorgungsbereich liegt.</p> <p>Das hier fragliche Gelände ist nach unseren Unterlagen zum Teil bereits im Einzelhandelskonzept von 2009 als Ergänzungsfläche für den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Oelde benannt worden. Auch ist seitens der Gutachter im Rahmen des Zentrenkonzeptes darauf hingewiesen worden, dass es in Oeldes Innenstadt an Magneten als Frequenzbringern fehle. Mit der hier angestrebten Bebauung des Molkereigeländes wird das Gelände entsprechend der Vorgaben im Zentrenkonzept genutzt. Von Nachteil ist insoweit jedoch, dass dieses Gebiet am äußeren Ende des zentralen Versorgungsbereichs liegt und somit nicht</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> | Die Stellungnahme wird berücksichtigt.        |

|                                       |  |  |  |
|---------------------------------------|--|--|--|
|                                       | 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.  |  |  |
| 23                                    | <p>Soweit Unternehmen am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben, bietet sich der Standort der ehemaligen Molkerei an und wird insoweit eine Stärkung für die Nahversorgung in der Innenstadt bewirken zu können. Darüber hinaus ist positiv, den Unternehmen einen Alternativstandort in relativ zentraler Lage anbieten zu können.</p> <p>Andererseits ist nicht zu übersehen, dass der Standort nur zum Teil im Zentralen Versorgungsbereich liegt. Ausweislich der vorgelegten Begründung des Planvorhabens sind die beiden geplanten Lebensmittelmärkte im Zentralen Versorgungsbereich, während dieses nicht für den geplanten Raiffeisenmarkt gilt. Insoweit wäre es konsequent, hier auch die Grenze hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei 10% und nicht bei 20% zu ziehen. Für die Festsetzung eines Wertes von 20% besteht nach diesseitiger Auffassung keine Veranlassung. Allein die räumliche Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich kann unseres Erachtens kein Maßstab sein, da man ansonsten von einem Zentralen Versorgungsbereich ausgehend mit Stufenmodellen arbeiten könnte, wofür kein vernünftiger Grund spricht. Die vorgelegte Begründung für diese Maßnahme überzeugt nicht.</p> <p>Darüber hinaus bestehen diesseits keine Bedenken gegen die Änderung des FNP bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> | Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente für den geplanten Raiffeisenmarkt wird geprüft und abschließend im Vorentwurf festgelegt.                              | Die Stellungnahme wird geprüft.        |
| F Kreis Warendorf; Eingang 25.03.2014 |  |  |  |
|                                       | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 24                                    | Untere Wasserschutzbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:<br>Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.  |  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 25                                    | Untere Bodenschutzbehörde:<br>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   | Das in Rede stehende Gutachten wurde dem Kreis Warendorf am 25.02.2014 mit den Planunterlagen übermittelt. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutz- | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>Bodengutachten wurde weder mit mir abgestimmt noch wurde mir bislang eine Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Den Planunterlagen ist es nicht beigelegt.</p> <p>Die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen ist bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln.</p> | <p>behörde bezüglich der weiteren bodenschutzrechtlichen Untersuchungen.</p> |  |
|--|---|--|--|

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig die Beschlussvorschläge 1 bis 25 zu beschließen.

## **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. Von der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

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

| Institution  | Stellungnahme vom |
|--|-------------------|
| Eisenbahn-Bundesamt  | 04.03.2015        |
| Bischöfliches Generalvikariat Münster                                    | 04.03.2015        |
| Landwirtschaftskammer NRW  | 04.03.2015        |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr                         | 04.03.2015        |
| Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften                                  | 04.03.2015        |
| Stadt Rheda-Wiedenbrück  | 04.03.2015        |
| PLEdoc GmbH  | 04.03.2015        |
| Ericsson Services GmbH   | 04.03.2015        |
| Kreis Gütersloh  | 05.03.2015        |
| Amprion GmbH   | 05.03.2015        |
| Gemeinde Langenberg  | 09.03.2015        |
| Stadt Ennigerloh   | 09.03.2015        |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung | 10.03.2015        |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr                             | 10.03.2015        |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 32 – Regionalentwicklung                 | 16.03.2015        |
| Gemeinde Herzebrock-Clarholz   | 16.03.2015        |
| Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen                        | 17.03.2015        |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft                    | 17.03.2015        |
| Landesbetrieb Wald und Holz NRW  | 18.03.2015        |
| Stadt Oelde – Fachdienst Tiefbau und Umwelt                              | 19.03.2015        |
| Naturschutzbund Deutschland  | 19.03.2015        |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz                    | 20.03.2015        |
| Unitymedia NRW GmbH  | 24.03.2015        |
| IHK Westfalen  | 24.03.2015        |
| Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm                | 25.03.2015        |
| Westnetz GmbH  | 30.03.2015        |
| EVO Energieversorgung Oelde  | 30.03.2015        |
| Deutsche Telekom Technik GmbH  | 07.04.2015        |
| Handwerkskammer Münster  | 07.04.2015        |

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

| A   | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr; Eingang 03.03.2015   |   |  |
|-----|---|---|--|
| Nr. | Stellungnahme   | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag                     |
| 1   | Gegen die im Betreff genannte Baumaßnahme [23. Änderung des FNPs der Stadt Oelde] hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.<br><br>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von | Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.<br><br>Im Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« wird durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen geregelt, dass die Gebäude | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung der Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.  | einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.  |   |
| 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</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 zur Kenntnis genommen. |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | <p>Änderungen im Flächennutzungsplan einschließlich der dazugehörigen Begründung ergeben, ist der Fachdienst Bauverwaltung hierüber zeitnah zu unterrichten, um rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt der Städtebaulichen Verträge prüfen zu können und ggf. den Vertragstext der Verträge ebenfalls entsprechend anpassen zu können.</p> <p>Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Umwelt ist gemäß §§ 135 a – c BauGB vorzunehmen. Der Städtebauliche Vertrag regelt, dass noch ein Kostenerstattungsbetrag zu erheben ist.</p> | <p>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:<br/>Bei der Abgrenzung des Einzugsbereiches spielen folgende Aspekte eine Rolle:<br/>»1. Das Nahversorgungszentrum bindet aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation im</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  | <p>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 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-Clarholz). Die Distanz zwischen dem Plangebiet und Beelen bedeutet mit ca. 13 km einen</p> |  |
|--|--|---|--|

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|   |  | <p>sehr hohen Wegeaufwand für Konsumenten zur Nahversorgung.</p> <p>2. Umsatzverlagerungseffekte<br/>Die Auswirkungsanalyse geht davon aus, dass lediglich 5% des erwarteten Umsatzes sich diffus aus dem Umland außerhalb des Einzugsbereiches rekrutieren.<br/>Vom erwarteten Umsatz ist nur ein Teil umverteilungsrelevant, da zwei bestehende (kleinere) Betriebe geschlossen und ins Plangebiet verlagert werden.<br/>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</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> |

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|   | <p>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> |  |   |
| 6 | <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 Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</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> |
| F | <p>Bezirksregierung Münster; Eingang 27.03.2015</p>   |  |   |
|   | <p>Stellungnahme</p>  | <p>Abwägungshinweis</p>  | <p>Beschlussvorschlag</p>                     |
| 7 | <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit max. 1.500 qm</p>   | <p>Mit Beschluss des Rats der Stadt Oelde vom 23. Februar 2015 befindet sich das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet gänzlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Ziele der Raumordnung werden in den Bauleitplänen beachtet.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

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

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | <p>Demnach sind Ziel 1 (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen), Ziel 2 (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) und Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) des LEP NRW, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel beachtet.</p> <p>Somit gibt es keine Ziele der Raumordnung, die der vorgelegten Planung entgegenstehen.</p>   |   |   |
| <b>G Straßen.NRW; Eingang 01.04.2015</b> |   |   |   |
|  | <b>Stellungnahme</b>  | <b>Abwägungshinweis</b>   | <b>Beschlussvorschlag</b>                     |
| 8  | <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der Landesbetrieb Straßenbau NRW seinerzeit an dem Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Die ursprünglich geplante Erschließung wurde zwischenzeitlich grundsätzlich überplant. Nach umfangreichen Verkehrsplanungen, der Durchführung eines Sicherheitsaudits und mehrfacher Erörterung hat sich der Knotenpunktausbau mit modifizierter Lichtsignalsteuerung und Umgestaltung der Fahrstreifen bei gleichzeitiger Optimierung der Geh- und Radwegenanlagen als die bevorzugte Erschließungsvariante herausgestellt. Durch die Ingenieursgesellschaft mbH aus Münster wurde</p> | <p>Die Ergebnisse der Abstimmung mit Straßen NRW während des Planungsprozesses wurden berücksichtigt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>zwischenzeitlich eine Verkehrsplanung für diese Ausbauvariante aufgestellt. Ferner ist bzw. wird die Baumaßnahme sukzessive im Detail zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland abgestimmt.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung soll die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der vorgenannten Ausbauvariante schaffen. Die erforderliche Ausführungsplanung sowie der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland über die Bauausführung der Maßnahme sollen zeitnah erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde keine grundsätzlichen Bedenken von Straßen NRW vorgetragen, sofern vor Abschluss der Bauleitplanung eine Vereinbarung über die Baudurchführung zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland abgeschlossen wird.</p> <p>Hierfür sind die rechtlichen und technischen Einzelheiten der geplanten Erschließung im Verlauf der weiteren Bauleitplanung weiter mit der Regionalniederlassung Münsterland abzustimmen und zu konkretisieren.</p> <p>Vorsorglich weise ich</p> | <p>Eine Vereinbarung über die Baudurchführung noch vor Beschluss der Flächennutzungsplanänderung wird angestrebt, ist aber nicht gesichert. Es werden weitere Planungen und Abstimmungen zur Konkretisierung durchgeführt.</p> |  |
|--|--|--|

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|   | <p>nochmals darauf hin, dass die Gesamtkosten der Baumaßnahme nach dem Veranlasserprinzip gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW von der Stadt Oelde zu tragen sind. Darüber hinaus sind eventuell anfallende Mehraufwendungen für die Unterhaltung und Erneuerung unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze des Landes NRW und unter Anwendung des §35 (4) Straßen- und Wegegesetz NRW durch die Stadt Oelde zu erstatten.</p> <p>Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.</p> <p>Im weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich erneut zu beteiligen.</p> |   |   |
| G | Kreis Warendorf; Eingang 08.04.2015  |   |   |
|   | Stellungnahme  | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag                            |
| 9 | <p>Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen bitte ich folgenden Punkt bei der weiteren Umsetzung des FNP zu beachten:</p> <p>Die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist entsprechend den a.a.R.d.T. im weiteren Verfahren zu prüfen, insbesondere die Belastung des Niederschlagswassers ist aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastung der befestigten Flächen gemäß</p>   | <p>Die Versickerung des Niederschlagswassers wird im Vorfeld der Vorhabenumsetzung geprüft.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | den Anforderungen gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz einzuordnen.  |  |   |
| 10 | <p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnte ich keine abschließende Stellungnahme abgeben, da mir maßgebliche Unterlagen / Gutachten nicht vorlagen. Deshalb hatte ich darauf hingewiesen, dass die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln ist. Dies ist leider nicht erfolgt.</p> <p>Im aktuellen Begründungsentwurf zur 23. Änderung des FNP wird das Thema Altlasten im Kapitel 5.4 sowie im Kapitel 5.3.2 des Umweltberichtes behandelt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind diese Angaben nicht ausreichend, da sie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lediglich Auszüge bzw. Schlussfolgerungen aus zwei Gutachten wiedergeben,</li> <li>• unvollständig sind, da u. a. ein drittes, bodenschutzrechtlich relevantes Gutachten nicht angegeben wird,</li> <li>• keine eindeutigen und abschließenden Aussagen zum Umgang mit bekannten und ggf. noch festgestellten Verunreinigungen enthalten sowie</li> <li>• nicht vollständig mit meiner bodenschutzrechtlichen Bewertung der Daten übereinstimmen.</li> </ul> <p>Ich weise nochmals darauf hin, dass nicht der Gutachter sondern ich in meiner Eigenschaft als Untere</p> | <p>Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist erfolgt.</p> <p>Es werden Aktualisierungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung vorgenommen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Die Flächen-nutzungsplan-änderung ist entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>Bodenschutzbehörde für die abschließende Bewertung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Plangebietes zuständig bin. Weitere Einzelheiten zu den bodenschutzrechtlichen Defiziten werden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 erläutert.</p> |  |  |
|--|--|--|

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig die Beschlussvorschläge 1 bis 10 zu beschließen.

**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, empfiehlt der Hauptausschuss einstimmig nachfolgende Beschlussempfehlung an den Rat der Stadt Oelde

**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 ÄndG vom 3. 2. 2015 (GV. NRW. S. 208) 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.

- 15. 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 2015/610/3251/1**

Herr Abel teilt mit:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 14. Oktober 2013 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemaliges Molkereigelände“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Es ist 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 ist das geplante Sondergebiet überwiegend als möglicher Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich vorgesehen.

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

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. März 2014 bis zum 8. April 2014. Bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Darüber hinaus hat am 8. April 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 8. April 2014 im Großen Ratssaal der Stadt Oelde**

#### **Teilnehmer**

Herr Abel, Stadt Oelde

Herr Rauch, Stadt Oelde

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

## Thema / Ergebnis

### 1. Begrüßung

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

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

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

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

Herr Sterl stellt weiterhin die zentralen Inhalte und Verfahrensbezüge relevanter Konzepte und Gutachten vor. Dies sind:

- UVP-Vorprüfung
- Zentrenkonzept der Stadt Oelde (Einzelhandelskonzept),
- Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung,

- Abstimmung bzgl. Verkaufsflächen mit der IHK,
- Verkehrsgutachten,
- Lärmtechnische Untersuchung,
- Orientierende Gefährdungsabschätzung Boden,
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung.

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

### 3. Fragen und Anregungen zum Einzelhandel im Sondergebiet

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

Herr Schmidt-Illguth, BBE Handelsberatung, erläutert, dass Edeka und Aldi die bestehenden Märkte schließen und der Mehrumsatz am neuen Standort ca. 5 Mio. € betragen wird. Dieser Mehrumsatz führe zu Umsatzumverteilungswirkungen auf die Wettbewerber. Durchschnittlich betrage der Umsatzumverteilungseffekt 6,7%. Eine Gefährdung anderer Wettbewerber erfolge nicht. Die geringsten Auswirkungen ergäben sich für die Märkte im zentralen Versorgungsbereich. Auch die Lebensmittelmärkte an der Tom-Rinck-Straße und der REWE am Nahversorgungsstandort Nord würden durch die Umsatzumverteilung nicht gefährdet. Der deutlichste Umsatzumverteilungseffekt werde für den Marktkauf prognostiziert, der sich in vorrangig 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 stellten sicher, welche Sortimente in welcher Größenordnung verkauft werden könnten. Die gewählten Begrifflichkeiten »Lebensmittel-Vollsortimenter« und »Lebensmittel-Discounter« ließen nur solche Betriebe zu, da dieser Markttyp im Hauptsortiment Lebensmittel verkaufen müsse.

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

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

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

#### 4. Fragen und Anregungen zum Umbau des Raiffeisengeländes:

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

Ein Bürger fragt wo sich zukünftig die Waage befinden wird.

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

Es wird gefragt ob es mehr Anlieferungen geben wird.

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

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

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

#### 5. Abschluss

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

Dortmund, 9. 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. Februar bis zum 25. März 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 |

## Beschluss

Es wird festgestellt, dass keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

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

| A Stadt Oelde, FSD Tiefbau und Umwelt; Eingang 13.03.2014 |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Nr.   | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 1   | <p>Auf der Grundlage der Gutachten des Ing.-Büros nts, Münster, Verkehrsgutachten vom 23.01.2014 und der Lärmtechnischen Untersuchung vom 11.02.2014 wurden die verkehrlichen und die lärmtechnischen Auswirkungen beurteilt.</p> <p>Verkehrsgutachten</p> <p>Die in dem Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen und deren Verteilung auf die Zufahrten werden mitgetragen.</p> <p>Für den Knotenpunkt „Warendorfer Straße/ Am Bahnhof / Zufahrt Versorgungszentrum“ wird im Gutachten der Bau eines Kreisverkehrs angenommen. Da die Herstellung des Kreisverkehrs zeitnah nicht gesichert ist, ist das Verkehrsgutachten um den Prognosefall „Prognose – 1 mit LSA“ zu ergänzen. Die Auswirkung auf die Qualitätsstufe der Verkehrsabwicklung im Knotenpunkt und die zu erwartenden</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. |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   | Staulängen sind deutlich hervor zu heben.  |  |  |
| 2 | <p>Lärmtechnische Untersuchung</p> <p>In der „Lärmtechnischen Untersuchung“ sind die Auswirkungen einer LSA am Knotenpunkt „Warendorfer Straße/ Am Bahnhof / Zufahrt Versorgungszentrum“ zu berücksichtigen. Hier ist gemäß RLS-90 der Störfaktor K für Lichtsignal gesteuerte Knotenpunkte in der Berechnung mit zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf die Immissionssorte darzulegen.</p>  | Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung werden die Auswirkungen einer Kreuzungslösung mit LSA ergänzt.        | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 3 | <p>Freihaltefläche Kreisverkehr</p> <p>Die im Lageplan dargestellte Freihaltefläche für die Anlage eines Kreisverkehrs ist bis zum Äußersten nach Norden in den Bahndamm geschoben. Somit ergibt sich für die Lage des Kreisverkehrs und den kreuzenden Achsen ein ungünstiger Kreuzungswinkel für die Abwicklung der Verkehrs. Zusätzlich wird in Richtung Norden gegen den vorhandenen Höhenunterschied zwischen Fahrbahn und Rad- und Gehwegführung konstruiert, welches zu steileren Rampen führt, die Befahrbarkeit für Behinderte und Radfahrer verschlechtert und höhere Baukosten auslöst. Ebenfalls scheinen zusätzliche Kosten für die Sicherung des Bahndammes ein zu kalkulieren zu sein.</p> <p>Die Verschiebung der Zufahrt nach Norden ermöglicht dem Investor die Stellplatzanlage südlich der Einfahrt baulich größer zu gestalten und im Norden keine ungenutzten Flächen zu bekommen.</p> | Sofern eine Kreisverkehrslösung gewählt wird, werden die Vorschläge zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs geprüft. | Die Stellungnahme wird geprüft.        |
| 4 | <p>Bodengutachten</p> <p>Die durch die orientierende Gefährdungsabschätzung festgestellten Schadstoffbelastungen werden durch die „Untere Bodenschutzbehörde – Kreis Warendorf“ weiter begleitet.</p>  |  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 5 | <p>Entwässerungskonzept</p> <p>Für das gesamte Plangebiet ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Vorhandene Anschlüsse, in Richtung Westen, sind weiter zu nutzen. Für die Erweiterungsfläche und die Fläche „Landhandel“ sind je ein</p>  | Das angesprochene Entwässerungskonzept wird erarbeitet.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|   | Grundstücksanschluss Richtung Süden „Lindenstraße“ neu vorzusehen.  |  |  |
| 6 | Bepflanzung<br>Für hochkronige Bäume sind ausreichend große Pflanzflächen (> 8 qm) anzulegen.   | Die angesprochenen Pflanzflächen von 8 qm werden soweit möglich im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| B | Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 14.03.2014   |  |  |
|   | Stellungnahme   | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 7 | <p>Gegen den Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 121 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Realisierung der Planung soll durch einen Investor/Vorhabenträger erfolgen. Daher ist ein Städtebaulicher Vertrag zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens des privaten Investors und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen zu schließen.</p> <p>Soweit der Bebauungsplan Gestaltungsspielräume eröffnet oder keine Regelungen enthält, ist das Vorhaben über den Inhalt des Vertrages hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Wenn sich im weiteren Planverfahren daher Änderungen im Bebauungsplan einschl. der dazugehörigen Begründung ergeben, ist der Fachdienst Bauverwaltung hierüber zeitnah zu unterrichten, um rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt des Vertrages prüfen zu können und ggf. den Vertragstext ebenfalls entsprechend anpassen zu können.</p> | Der städtebauliche Vertrag wird in enger Abstimmung mit dem Fachdienst erarbeitet und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes geschlossen. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| C | Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West; Eingang 19.03.2014  |  |  |
|   | Stellungnahme   | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 8 | <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. a. Verfahren.</p> <p>Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, sowie der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde keine Bedenken.</p>   | Es erfolgt eine Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |  |   |  |
|----|--|---|--|
|    | <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>  |   |  |
| 9  | Da Teile der Abstandsflächen nach LBO NW auf DB AG-Grund zu liegen kommen, ist vor Baubeginn eine kostenpflichtige privatrechtliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und DB AG erforderlich.   | Die angesprochene privatrechtliche Vereinbarung in Bezug auf die Abstandsflächen wird angestrebt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 10 | Anpflanzungen im Grenzbereich der DB, sind mit der DB Netz AG abzustimmen.   | Es erfolgt eine Beteiligung im weiteren Planungsverfahren.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| D  | Straßen.NRW, Regionalniederlassung Münsterland; Eingang 24.03.2014   |   |  |
|    | Stellungnahme  | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag                     |
| 11 | <p>Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes »großflächiger Einzelhandel« und eines Gewerbegebietes auf dem Gebiet der Stadt Oelde geschaffen werden. Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße 793 und grenzt im Abschnitt 27.1 von ca. Station 0,300 bis ca. Station 0,385 direkt an die Landesstraße an. Die Anbindung des Plangebiets soll zunächst über eine vorhandene Zufahrt in Höhe der Station 0340 unmittelbar an die Landesstraße erfolgen. Laut Begründung zum Bebauungsplan soll der bestehende Knotenpunkt »Warendorfer Straße / Am Bahnhof« perspektivisch zu einem Kreisverkehr umgebaut werden.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 3.500 qm ausgewiesen. Das Sondergebiet SO1 und SO2 mit einer Verkaufsfläche von 2.700</p> |   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |  |  |   |
|----|--|--|---|
|    | <p>qm soll hierbei über eine direkte Anbindung an die Landesstraße 793 erschlossen werden. Das Sondergebiet SO3 sowie das Gewerbegebiet sollen über zwei Anbindungen an der 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 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</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> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

|    |   |  |   |
|----|---|--|---|
|    | 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.  |  |   |
| 13 | 2. Gemäß dem Behindertengleichstellungsgesetz des Landes NRW sind die Belange behinderter Menschen bei der Planung und dem Bau von Verkehrsanlagen grundsätzlich zu berücksichtigen. Nur im begründeten Ausnahmefall darf von diesem Grundsatz abgewichen werden. Straßen NRW hat aus diesem Grund den Leitfaden »Barrierefreiheit im Straßenraum 2012« aufgestellt. Demnach sind Kreisverkehrsanlagen innerorts umfassend barrierefrei zu gestalten. Weil Blinde und sehbehinderte Personen nicht in der Lage sind einen nur bedingt barrierefrei gestalteten Kreisverkehr eigenständig zu überqueren, ist die Anlage von Fußgängerüberwegen an dem geplanten Kreisverkehrsplatz zwingend notwendig. | Bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes wurde die Führung über FGÜ am Kreisverkehr angenommen; diese wurde aber zeichnerisch nicht dargestellt.   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt.        |
| 14 | 3. Im Bereich der westlich geplanten 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   | Die Verkehrsführung im   | Die   |

|    |   |  |  |
|----|---|--|--|
|    | <p>Knotenpunktanschluss auf das Sondergebiet sowie die weitere Verkehrsführung auf dem geplanten Sondergebiet sind nicht hinreichend ersichtlich und nicht abschließend festgelegt.</p>   | <p>Übergangsbereich Knotenpunkt – Sondergebiet bzw. im Sondergebiet selbst ist im weiteren Verfahren weiter aufzubereiten.</p>   | <p>Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>            |
| 17 | <p>Wenngleich eine abschließende Bewertung der Verkehrssicherheit erst nach Vorlage der vollständigen Ausbauplanungen erfolgen kann, wird bereits ersichtlich, dass bei einer Realisierung der geplanten Erschließungsvariante von einem erhöhten Gefahrenpotenzial am Knotenpunkt auszugehen ist. Insbesondere die Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr würde hierdurch negativ beeinträchtigt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass Straßen NRW aus den vorgenannten Gründen die Bedenken gegen den geplanten Kreisverkehr aufrechterhält, sofern die Sicherheitsaspekte im weiteren Planungsverlauf nicht hinreichend gelöst werden können.</p> <p>Aus der Unfallanalyse ist ersichtlich, dass der Verkehr am Knotenpunkt zurzeit leistungsfähig und verkehrssicher abgewickelt wird. Die Unfallsituation ist unauffällig. Laut Verkehrsuntersuchung kann die Erschließung der Sondergebietsfläche alternativ durch eine Nachrüstung der Lichtsignalanlage erfolgen. Die Verkehrsqualität der Lichtsignalanlage wurde unter Berücksichtigung einer Festzeitsteuerung untersucht. Die tatsächliche Leistungsfähigkeit einer verkehrsunabhängigen Lichtsignalsteuerung wäre mittels einer Verkehrsflusssimulation zu ermitteln und ist erfahrungsgemäß höher. Durch die Anpassung der Lichtsignaltechnik und eine begleitende Knotenpunktumgestaltung können die Verkehrsströme auch zukünftig verkehrssicher und leistungsfähig am Knotenpunkt abgewickelt werden. Als alternative Erschließungsvariante ist daher ein Entwurf für den Knotenpunktausbau mit modifizierter Lichtsignalanlage aufzustellen. Wegen der ermittelten Rückstaulänge sollten im Bereich der Sondergebietszufahrt zwei Spuren (links, geradeaus + rechts) aus Sicherheitsgründen und zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit eingeplant werden.</p> | <p>Der heute lichtsignalgeregelte Knotenpunkt entspricht nicht optimal den heutigen verkehrlichen Anforderungen, insbesondere die Querungsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer sind hier nicht optimal gelöst. Auf Grund der guten Erfahrungen mit der Verkehrsabwicklung am südlich gelegenen 5-armigen Kreisverkehrsplatz (mit Unterordnung der Fußgänger und Radfahrer) L793 / Lindenstraße, welcher keine Unfälle mit nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern aufweist, wurde für den zu betrachteten Knotenpunkt ebenfalls die Knotenpunktsform „Kreisverkehrsplatz“ im Rahmen der „Untersuchung zur Kapazitätsverbesserung von Knotenpunkten in der Stadt Oelde“ vom 06.01.2014 vorgesehen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 18 | <p>Die im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verkehrsqualitätsstufen wurden nach dem</p>   | <p>Eine Berechnung unter Berücksichtigung der</p>  | <p>Die Stellungnahme</p>                             |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    | <p>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>Wechselwirkungen mit anderen Knotenpunkten ist im weiteren Verfahren möglich.</p>                      | <p>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. 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</p>  | <p>In Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, RNL Münsterland wurde bereits festgelegt, dass</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | <p>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>ein externes Sicherheitsaudit im Rahmen der Vorentwurfsplanung des Kreisverkehrsplatzes durchzuführen ist.</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</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>        |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | <p>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>  |  |  |
| 23 | <p>Soweit Unternehmen am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben, bietet sich der Standort der ehemaligen Molkerei an und wird insoweit eine Stärkung für die Nahversorgung in der Innenstadt bewirken zu können. Darüber hinaus ist positiv, den Unternehmen einen Alternativstandort in relativ zentraler Lage anbieten zu können.</p> <p>Andererseits ist nicht zu übersehen, dass der Standort nur zum Teil im Zentralen Versorgungsbereich liegt. Ausweislich der vorgelegten Begründung des Planvorhabens sind die beiden geplanten Lebensmittelmärkte im Zentralen Versorgungsbereich, während dieses nicht für den geplanten Raiffeisenmarkt gilt. Insoweit wäre es konsequent, hier auch die Grenze hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei 10% und nicht bei 20% zu ziehen. Für die Festsetzung eines Wertes von 20% besteht nach diesseitiger Auffassung keine Veranlassung. Allein die räumliche Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich kann unseres Erachtens kein Maßstab sein, da man ansonsten von einem Zentralen Versorgungsbereich ausgehend mit Stufenmodellen arbeiten könnte, wofür kein vernünftiger Grund spricht. Die vorgelegte Begründung für diese Maßnahme überzeugt nicht.</p> <p>Darüber hinaus bestehen diesseits keine Bedenken gegen die Änderung des FNP bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> | <p>Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente für den geplanten Raiffeisenmarkt wird geprüft und abschließend im Entwurf festgesetzt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird geprüft.</p> |
| F  | Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 24.03.2014   |  |  |
|    | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschluss-                             |

|    |   |  | vorschlag                              |
|----|---|--|--|
| 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 Zuführungsstraße 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.<br>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 Ausfahrt aus dem Busbahnhof bzw. für die Einfahrt in den geplanten Kreisverkehr. Eine detaillierte Aussage hierzu wäre wünschenswert. Des Weiteren bitten wir, die RVM bei der detaillierten Ausbauplanung des Kreisverkehrs weiter zu beteiligen. | Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Kreisverkehrsplatz (Prognose-1) weist für die Zufahrt „Am Bahnhof“, Qualitätsstufe A aus. Im Falle einer Beibehaltung der Lichtsignalsteuerung empfiehlt der Gutachter die Integration einer ÖPNV-Beschleunigung in die Schaltung. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| H  | Kreis Warendorf; Eingang 25.03.2014   |  |  |
|    | Stellungnahme   | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 27 | Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:<br>Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.   |  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 28 | Untere Bodenschutzbehörde:<br>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.<br>Die bodenschutzrechtliche Behandlung der   | 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. |

|    |   |  |  |
|----|---|--|--|
|    | innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen ist bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln.  |  |  |
| 29 | <p>Immissionsschutz:</p> <p>Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>1. Das Gelände des zukünftigen Landhandels wird im B-Plan mit GE ausgewiesen. Nach der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 sollen dort Gewerbebetriebe aller Art zulässig sein. Es handelt sich hier damit um eine Angebotsplanung für Gewerbebetriebe aller Art. Vor dem Hintergrund, dass unmittelbar südlich Wohnnutzung angrenzt rege ich an das GE-Gebiet nach dem Abstandserlass 2007 zu gliedern. In den ersten 50 m nach der Wohnnutzung sollten die Abstandsklassen I-VII und dann weiter zum Bahnkörper die Abstandsklassen I-VI ausgeschlossen werden. Über eine Ausnahmeregelung auf Grundlage von § 31(1) BauGB sollte die nächst niedrigere Abstandsklasse zugelassen werden, sofern die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.</p> | 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 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.  | Eine Festsetzung gemäß §1 (10) BauNVO wird geprüft.  | Die Stellungnahme 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> <p>- Im Gutachten wurden keine Aussagen zur</p>  | Die Hinweise werden im Baugenehmigungsverfahren näher behandelt.   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
|    | <p>Vorbelastung an den Immissionsorten durch andere Betriebe gemacht.</p> <p>- Es fehlen Aussagen und entsprechende Berücksichtigung von evtl. vorhandenen Getreidetrocknungsanlagen auf dem Gelände des Landhandels.</p> <p>- 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.</p> |   |  |
| 32 | <p>Untere Landschaftsbehörde:<br/>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der im folgenden genannten Anregung:<br/>Anregung<br/>1. Eine abschließende Aussage meinerseits zur möglichen Betroffenheit sog. Planungsrelevanter Arten i.S.d. Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes ist auf der Grundlage der im Verfahren vorgelegten Unterlagen nicht möglich. Im weiteren Verfahren sind im Rahmen des noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Gutachtens entsprechende Aussagen zu treffen.</p>   | Ein Gutachten zum Artenschutz wird angefertigt und bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 33 | <p>Bauamt:<br/>Im Bebauungsplan fehlen die klaren Untergliederungen der einzelnen SO – Gebiete.</p>   | Die Untergliederungen der SO-Gebiete werden stärker hervorgehoben.                                  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

## Beschluss

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig die Beschlussfassung der vorgenannten Beschlussempfehlungen Nr. 1 bis 33.

## 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 ausgelegen. In diesem Zeitraum wurde eine schriftliche Stellungnahme seitens eines Bürgers abgegeben.

### Stellungnahme eines Bürgers

| Bürger 1; Eingang 08.04.2015 |  |  |  |
|------------------------------|--|--|--|
|                              | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                                   |
| 19                           | <p>Als Bürger, Immobilienbesitzer und Gewerbetreibende vor Ort haben wir in den letzten Jahren eine Vielzahl von städtebaulichen Maßnahmen mitgetragen und deren Auswirkungen in unserem Kerngeschäft wahrgenommen und ertragen.</p> <p>Jede Neuansiedlung, Umstrukturierung und Umbaumaßnahme in den letzten Jahren wie z.B. der Auepark, die Ruggestraße und das Zentrum »Vicarie Platz« hatten entgegen sämtlicher Prognosen deutliche Auswirkungen auf das Einkaufsverhalten in unserer Stadt. Es ist deutlich zu spüren und auch durch Umsatzverluste messbar, dass sich in den letzten Jahren die Frequenz und Verweildauer in der Fußgängerzone und um den Marktplatz verringert hat. Da unsere Fußgängerzone, der Marktplatz und die Verlängerung zum Bahnhof, sowie die Ruggestraße eine herausragende Rolle im zentralen Stadtgebiet darstellt und viel zur Attraktivität unserer Stadt beiträgt, muss diese gepflegt, geschützt und bewahrt bleiben.</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« ist es erneut sehr bedauerlich, dass sich die Verwaltung und die entsprechenden Ausschüsse ausschließlich von externen Gutachtern, Investoren und Architekten beraten lassen, und die wichtigen zur Entscheidungsfindung vorgetragenen Fakten und Bedenken der ortsansässigen Unternehmer und</p> | <p>Die Stadt Oelde möchte den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum stärken. Es wurden externe Gutachten erstellt, um die Verträglichkeit des Vorhabens zu prüfen. Sie bilden eine fundierte Grundlage, um das Vorhaben</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>Kaufleute nicht ausreichend würdigen.</p> <p>Die zum Teil fragwürdigen Gutachten BBE und S+H (Stand Anfang 2013 noch vor Eröffnung Vicarie-Platz) prognostizierten Umsatzverluste bei Bestandshändlern von 6-8%, ohne zusätzliche Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung »Internet/Online-Handel« und den Folgen des demographischen Wandels.</p> <p>Aus meiner Sicht sind diese Prognosen nicht verträglich für den bestehenden innerstädtischen Handel und werden zu einer wettbewerbsverdrängenden Entwicklung führen. Unweigerlich wird sich diese Entwicklung negativ auswirken auf: Leerstände, Beschäftigungsverluste, Sortimentsrückgänge und die Attraktivität unserer Stadt Oelde.</p> <p>Der neue Einzelhandelsstandort »Ehemaliges Molkereigelände« ist sicherlich »bürgerfreundlich«, jedoch in seiner jetzigen geplanten Umsetzung nicht entsprechend dem übergeordneten Entwicklungsziel der Stadt Oelde Zentrum stärkend. Von einem Schutz oder gar einer Weiterentwicklung der Innenstadt, wie in sämtlichen in den letzten Jahren vorgelegten Gutachten, kann hier nicht die Rede sein.</p> <p>Um das »Projekt« stadt- und handelsverträglich umzusetzen, halte ich es zwingend für erforderlich, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es zu weiteren Sortimentsbeschränkungen kommt.</li> <li>• die Gleichschaltung sämtlicher</li> </ul> | <p>planerisch steuern zu können. So kann eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf bestehende Einzelhandelslagen erfolgen. Es besteht kein Anlass die Ergebnisse der Gutachten anzuzweifeln. (Bei der Auswirkungsanalyse von BBE im Mai 2013 wurden ein Lebensmittel-Discounter und eine Drogerie als Bestandteil des damals in Bau befindlichen Geschäftszentrums Vicarie-Platz bereits einbezogen.) Die Gutachten haben nicht ergeben, dass erhebliche negative Folgen für den bestehenden Einzelhandel zu erwarten sind. Das Vorhaben stellt eine sinnvolle Ergänzung der Innenstadt dar und trägt positiv zur Versorgungsfunktion in Oelde bei (BBE Mai 2013). Es stimmt grundsätzlich mit den Zielen des Zentrenkonzeptes und des Masterplans überein (Stadt + Handel Dez. 2014).</p> <p>Im Bebauungsplan werden umfangreiche flächen- und warengruppenbezogene Festsetzungen zu zentrenrelevanten Nebensortimenten</p> |  |
|---|--|--|

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p>Parkplätze im Stadtgebiet gewährleistet ist, trotz unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse des Parkraums.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• es zu einer parallelen Umsetzung der im Masterplan Oelde entwickelten und beschlossenen Stärkung der Innenstadt kommt. So entspricht z.B. der Marktplatz als städtebauliches Zentrum der Innenstadt nicht der gewünschten und ihm angemessene Aufenthalts- und Gestaltqualität.</li> </ul> <p>Um nicht dem Beispiel vieler Kommunen in unserer Größenordnung zu folgen, in denen es durch städtebaulich falsche Entscheidungen und Entwicklungen zu einer Verödung der Innenstädte kommt, und um nicht für eine Wiederbelebung der Innenstadt kämpfen zu müssen, möchte ich mit diesem Schreiben nochmals zum Ausdruck bringen, dass aus meiner Sicht die Auswirkungen des Projektes »Ehemalige Molkerei« ein verträgliches Maß übersteigen. Ich halte es für ratsam jetzt den Bestand unserer Innenstadt zu stärken und zu schützen.</p> | <p>getroffen.<br/>Im Rahmen dieses Bebauungsplans können weder die gesamte innerstädtische Parkplatzsituation noch die Marktplatzgestaltung geregelt werden. Die Anregungen werden parallel geprüft.</p> |  |
|--|---|--|--|

## Beschluss

Der Hauptausschuss nimmt Kenntnis.

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

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

| Institution                                      | Stellungnahme vom |
|--|-------------------|
| 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 |
| IHK Westfalen  | 24.03.2015 |
| Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnniederlassung Hamm                | 25.03.2015 |
| Landesbetrieb Wald und Holz NRW  | 27.03.2015 |
| Westnetz GmbH  | 30.03.2015 |
| EVO Energieversorgung Oelde  | 30.03.2015 |
| Deutsche Telekom Technik GmbH  | 07.04.2015 |
| Handwerkskammer Münster  | 07.04.2015 |

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

Herr Abel erläutert, dass die Verwaltung unter Bezugnahme auf die Stellungnahme von Straßen NRW, im Folgenden aufgeführt als Nr. 15, eine Beschlussfassung – anders als in der Beschlussvorlage dargestellt – wie folgt empfiehlt:

„Die Ausbaueinbarung ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließen.“

Herr Abel führt aus, dass der Inhalt der Vereinbarung derzeit noch nicht endabgestimmt sei. Zur Vermeidung einer zeitlichen Verzögerung, die aufträte, wenn man bis zur nächsten Ratssitzung wartete, empfiehlt er auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes abzustellen, da dieser durch die Verwaltung selbst zu gestalten sei. Auf diesem Wege könne dem Anliegen von Straßen NRW Rechnung getragen und das Verfahren zügig zum Abschluss gebracht werden.

|     |  |  |  |
|-----|--|--|--|
| 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 Grundschatz für das Gelände auch mit Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadt Oelde sichergestellt werden muss. | Der Grundschatz 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   | <p>Seitens der Bundeswehr gibt es keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>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.</p>   | <p>Durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird geregelt, dass die Gebäude einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.</p>   | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |
| C Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 05.03.2015 |  |   |   |
| Stellungnahme                                       |  | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag                            |
| 3   | <p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 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 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</p> | <p>Es werden zwei städtebauliche Verträge geschlossen. Darin werden über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen getroffen. Die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags erfolgt in enger Abstimmung mit dem FD Bauverwaltung.</p> <p>Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde vorgenommen. Er berücksichtigt die im</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|   | BauGB vorzunehmen. Der Städtebauliche Vertrag regelt, dass noch ein Kostenerstattungsbetrag zu erheben ist.  | Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- und Ersatzmaßnahmen. Der darüber hinaus notwendige Ausgleich erfolgt über eine Zahlung, die im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.   |   |
| D | Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 05.03.2015   |   |   |
|   | Stellungnahme  | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag                            |
| 4 | 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.           | Der angesprochene Weg liegt außerhalb des Plangebietes.<br><br>Im Zuge der Planungen zur Umgestaltung der Verkehrsführung wird die Wasserversorgung Beckum GmbH beteiligt.  | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 5 | Die bestehende Trinkwasserleitung in der Zufahrt des Raiffeisengeländes würde nach den Planunterlagen des beigefügten Bebauungsplanes überbaut und somit im Bestand gefährdet. Eine kostenpflichtige Anpassung der Anlage wäre erforderlich.   | Die Festsetzung im Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit einer Überbauung der vorhandenen Leitung. Sofern eine Bebauung erfolgt, wird der Vorhabenträger in der weiteren Planung eine Regelung mit der Wasserversorgung Oelde treffen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| 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  | Der Bebauungsplan setzt   | Die Stellungnahme                             |

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | <p>Parkplatzes soll mit Bäumen und Trennungstreifen mit Gesteinsauffüllung (Schotter etc.) erfolgen.</p> <p>Aus ökologischen Gründen ist eine Bepflanzung des Trennungstreifen mit Gehölzen und Bodendeckern aus Sicht des Fachdienst 662 sinnvoll.</p> <p>Eine optische Verschönerung des Parkplatzes wäre ebenfalls gegeben.</p>  | <p>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.</p>   | <p>soll berücksichtigt werden, der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.</p> |
| F | Gemeinde Beelen, die Bürgermeisterin; Eingang am 12.03.2015   |   |  |
|   | Stellungnahme   | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag   |
| 8 | <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 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:<br/>Bei der Abgrenzung des Einzugsbereiches spielen folgende Aspekte eine Rolle:<br/>»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</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>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<br/>Die Wirkungsanalyse</p> |  |
|--|--|--|--|

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|   |   | <p>geht 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>  |  |
| G | <p>Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V.;;<br/>Eingang 19.03.2015</p>  |  |  |
|   | 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:<br/>Für die Planung sollen völlig unnötig die zwei großkronigen Platanen an der Zufahrt zum Gelände "geopfert" werden. Warum?<br/>Diese beiden großkronigen Laubbäume sind nicht nur von großer Bedeutung für das Stadtbild, sondern auch für das Stadtklima!<br/>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!</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</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

|    |   |   |  |
|----|---|---|--|
|    | <p>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>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>   |  |
| 10 | <p>Grundsätzliche artenschutzrechtliche Probleme sind auch aus unserer Sicht nicht zu erkennen, so lange die Baufeldräumung außerhalb der 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, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen von Fledermaus-Fassadenkästen) vorgeschrieben werden.</p> | <p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan wurde die Empfehlung aus den Gutachten zum Artenschutz (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> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>        |
| 11 | <p>Wünschenswert wäre es auch, die geplanten Stellplätze nicht voll zu versiegeln, sondern als Teilversiegelung auszuführen, z. B. als Schotterrasen.</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 Flächenumfangs nur</p>  | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    |  | marginale ökologische Auswirkungen.<br><br>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. |  |
| H  | Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.; Eingang 24.03.2015  |  |  |
|    | 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 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 Auswirkungen- und Verträglichkeitsprognosen.</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.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |   |  |  |
|----|---|--|--|
| 13 | 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 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. |
| I  | Bezirksregierung Münster; Eingang 27.03.2015  |  |  |
|    | Stellungnahme   | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 14 | <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche (VK), eines Lebensmittel-Discounters mit max. 1.200 qm VK sowie eines kleinflächigen Landhandel-Einzelhandelsbetriebes mit max. 800 qm VK geschaffen werden.</p> <p>Im Entwurf der 23. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß §11 Abs. 3 BauNVO die Darstellung eines Sondergebietes »Großflächiger Einzelhandel« Gesamtverkaufsfläche maximal 3.500 qm, gegliedert in Verbrauchermarkt max. 1.500 qm VK, Lebensmittel-Discounter max. 1.200 qm VK, Landhandel max. 800 qm VK dargestellt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplans sind die Sondergebiete SO 1 (Nahversorgung VK max. 1.500 qm), SO 2 (Nahversorgung VK max.</p> | Mit Beschluss des Rats der Stadt Oelde vom 23. Februar 2015 befindet sich das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet gänzlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Ziele der Raumordnung werden in den Bauleitplänen beachtet.  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |  |   |   |
|----|--|---|---|
|    | <p>1.200 qm) und SO 3 (VK max. 800 qm) festgesetzt. Darüber hinaus sind zentrenrelevante Nebensortimente im folgenden Umfang zulässig:<br/> SO 1: max. 22 qm (15 % der Gesamtfläche)<br/> SO 2: max. 210 qm (17,5 % der Gesamtfläche)<br/> SO 3: max. 200 qm (25 % der Gesamtfläche)</p> <p>Der Rat der Stadt hat am 23.02.2015 beschlossen, den gesamten Planbereich in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum einzubeziehen.</p> <p>Durch verschiedene gutachterliche Einschätzungen wird die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens untersucht und die Ergebnisse in einer fachgutachterlichen Kurzstellungnahme (Dezember 2014) zusammengefasst.</p> <p>Demnach sind Ziel 1 (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen), Ziel 2 (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) und Ziel 3 (Beeinträchtungsverbot) des LEP NRW, sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel beachtet.</p> <p>Somit gibt es keine Ziele der Raumordnung, die der vorgelegten Planung entgegenstehen.</p> |   |   |
| J  | Straßen.NRW; Eingang 01.04.2015  |   |   |
|    | Stellungnahme  | Abwägungshinweis  | Beschlussvorschlag                            |
| 15 | <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde der Landesbetrieb Straßenbau NRW seinerzeit an dem Bauleitverfahren beteiligt.</p> <p>Die ursprünglich geplante Erschließung wurde zwischenzeitlich grundsätzlich überplant. Nach umfangreichen Verkehrsplanungen,</p>   | <p>Die Ergebnisse der Abstimmung mit Straßen NRW während des Planungsprozesses wurden berücksichtigt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>der Durchführung eines Sicherheitsaudits und mehrfacher Erörterung hat sich der Knotenpunktausbau mit modifizierter Lichtsignalsteuerung und Umgestaltung der Fahrstreifen bei gleichzeitiger Optimierung der Geh- und Radwegenanlagen als die bevorzugte Erschließungsvariante herausgestellt. Durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH aus Münster wurde zwischenzeitlich eine Verkehrsplanung für diese Ausbauvariante aufgestellt. Ferner ist bzw. wird die Baumaßnahme sukzessive im Detail zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland abgestimmt.</p> <p>Die vorliegende Bauleitplanung soll die baurechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der vorgenannten Ausbauvariante schaffen. Die erforderliche Ausführungsplanung sowie der Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland über die Bauausführung der Maßnahme sollen zeitnah erfolgen.</p> <p><b>Vor diesem Hintergrund werden gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde keine grundsätzlichen Bedenken von Straßen NRW vorgetragen, sofern vor Abschluss der Bauleitplanung eine Vereinbarung über die Baudurchführung zwischen der Stadt Oelde und der Regionalniederlassung Münsterland abgeschlossen wird.</b></p> <p>Hierfür sind die rechtlichen und technischen Einzelheiten der geplanten Erschließung im Verlauf der weiteren Bauleitplanung weiter mit der Regionalniederlassung Münsterland abzustimmen und zu konkretisieren.</p> | <p><b>Eine Vereinbarung über die Baudurchführung wird <del>noch vor</del> <u>Satzungsbeschluss vor Rechtskraft des Bebauungsplans angestrebt, abgeschlossen.</u> Entsprechende Gespräche werden parallel zum Verfahren geführt.</b></p> |  |
|--|---|--|

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    | <p>Vorsorglich weise ich nochmals darauf hin, dass die Gesamtkosten der Baumaßnahme nach dem Veranlasserprinzip gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW von der Stadt Oelde zu tragen sind. Darüber hinaus sind eventuell anfallende Mehraufwendungen für die Unterhaltung und Erneuerung unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze des Landes NRW und unter Anwendung des §35 (4) Straßen- und Wegegesetz NRW durch die Stadt Oelde zu erstatten.</p> <p>Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.</p> <p>Im weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich erneut zu beteiligen.</p> |  |  |
| K  | Kreis Warendorf; Eingang 08.04.2015  |  |  |
|    | Stellungnahme  | Abwägungshinweis   | Beschlussvorschlag                     |
| 16 | <p>Untere Landschaftsbehörde:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Der Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Bezug auf die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ nicht ausgelöst werden, wenn die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommene Empfehlung zum Anbringen von Fledermausquartieren eingehalten wird, stimme ich zu.</p> <p>Anlage: Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde</p>  |  | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| 17 | <p>Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen bitte ich folgenden Punkt bei der weiteren</p>  | Die Versickerung des Niederschlagswassers wird im Vorfeld der Vorhabenumsetzung geprüft. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

|    |   |   |   |
|----|---|---|---|
|    | <p>Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten:</p> <p>Die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist entsprechend den a.a.R.d.T. im weiteren Verfahren zu prüfen, insbesondere die Belastung des Niederschlagswassers ist aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastung der befestigten Flächen gemäß den Anforderungen gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz einzuordnen.</p>   |   |   |
| 18 | <p>Untere Bodenschutzbehörde:</p> <p>Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnte ich keine abschließende Stellungnahme abgeben, da mir maßgebliche Unterlagen / Gutachten nicht vorlagen. Deshalb hatte ich darauf hingewiesen, dass die bodenschutzrechtliche Behandlung der innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit mir abzustimmen und abschließend zu regeln ist. Dies ist leider nicht erfolgt. Eine abschließende Stellungnahme ist weiterhin nicht möglich. Im Einzelnen nehme ich zu den Planunterlagen wie folgt Stellung:</p> <p>Im aktuellen Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 wird das Thema Altlasten in den Kapiteln 5.5 und 7.1, im Kapitel 2.1.3 des Umweltberichtes sowie unter Punkt „V. Hinweise“ der Plandarstellung behandelt. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind diese Angaben nicht ausreichend. Ausschlaggebend dafür sind folgende Gründe:</p> <p>1.<br/>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Kataster / Verzeichnis des Kreises drei Flächen ausgewiesen, die fast das gesamte Plangebiet beinhalten:</p> | <p>Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ist erfolgt.</p> <p>Es werden Aktualisierungen und Ergänzungen der Planzeichnung und der Begründung vorgenommen (s. u.).</p> <p>1.<br/>Im Bebauungsplan erfolgt eine nachträgliche Kennzeichnung der Bodenauffüllung Nr. 61375 Bartscher/ Brintrup.</p> | <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>a) Bodenauffüllung Nr. 61375<br/>Bartscher / Brintrup.</p> <p>b) Altstandort Nr. 3762 Firma<br/>Probst / Raiffeisen</p> <p>c) Raiffeisen Altstandort Nr.<br/>61369 Molkerei / Raiffeisen</p> <p>Keine der drei Flächen ist in der<br/>Begründung genannt oder im Plan<br/>gekennzeichnet. Ein Kartenauszug<br/>mit Eintragung der Flächen ist als<br/>Anlage beigefügt.</p> <p>2.<br/>Die Gutachtenliste im Kapitel 3.1 des<br/>Umweltberichtes ist aus<br/>bodenschutzrechtlicher Sicht<br/>unvollständig. Es fehlt die<br/>„Gutachterliche Stellungnahme,<br/>Neubau eines Fachmarktzentrums<br/>Lindenstraße 59302 Oelde –<br/>Ergebnisse ergänzender<br/>Untersuchungen“ vom 07.02.2014,<br/>erstellt vom Erdbaulabor Dr. F.<br/>Krause. Dieses Gutachten bildete die<br/>entscheidende Grundlage für die<br/>Katasteraufnahme der im Plangebiet<br/>zur Lindenstraße gelegenen<br/>Wohngrundstücke (Bodenauffüllung<br/>Nr. 61375).</p> <p>3.<br/>Die Ausführungen im Kapitel 5.5 des<br/>Begründungsentwurfes sind nahezu<br/>identisch mit dem Vorentwurf, der<br/>dem Verfahrensschritt gemäß § 4<br/>Abs. 1 BauGB zugrunde lag. Ergänzt<br/>wurde lediglich der letzte Abschnitt<br/>„Gutachterliche Stellungnahme –<br/>Ergebnisse ergänzender<br/>Untersuchungen (Erdbaulabor Dr.<br/>Krause, Dezember 2014)“. Dabei<br/>werden nur Auszüge und<br/>Schlussfolgerungen aus zwei<br/>Gutachten wiedergegeben. Es fehlt<br/>die Bewertung der zuständigen<br/>Bodenschutzbehörde.</p> <p>4.<br/>Die Schlussfolgerungen des<br/>Gutachters und meine<br/>bodenschutzrechtliche Bewertung</p> | <p>2.<br/>Das in Rede stehende<br/>Gutachten wird im<br/>Umweltbericht ergänzt.</p> <p>3.<br/>Die Bewertung der unteren<br/>Bodenschutzbehörde wird<br/>in der Begründung und im<br/>Umweltbericht ergänzt.</p> <p>4.<br/>s. Abwägungshinweis zu 2.<br/>und 3.</p> |  |
|---|--|--|

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>der Untersuchungsdaten stimmen teilweise nicht überein. In den beiden im Begründungsentwurf zitierten Gutachten werden die Ergebnisse abgesehen von einer punktuellen Bodenverunreinigung (RKS 14) als unkritisch für die Planung dargestellt. Die in der Begründung nicht berücksichtigte gutachterliche Stellungnahme vom 07.02.2014 zeigt jedoch, dass die Bodenverunreinigung in der RKS 14 nicht punktuell ist, sondern beide zur Lindenstraße gelegenen Wohngrundstücke betrifft. In der Konsequenz führte dies zur Katasteraufnahme dieser im Plangebiet gelegenen Wohngrundstücke (Bodenauffüllung Nr. 61375). In der Begründung wird dies nicht behandelt.</p> <p>5.<br/>Die Schlussfolgerungen in den Gutachten stellen Empfehlungen dar. Es fehlen klare, eindeutige und mit mir als Untere Bodenschutzbehörde abgestimmte Aussagen des Planungsträgers zum Umgang mit den bekannten und ggf. noch festgestellten Verunreinigungen innerhalb des Plangebietes. Konkret bedeutet dies eine Verpflichtung des Planungsträgers</p> <p>a) zur Sanierung der Bodenverunreinigungen auf den Wohngrundstücken an der Lindenstraße unter gutachterlicher Aufsicht sowie</p> <p>b) zur gutachterlichen Überprüfung des gesamten Baufeldes nach Abriss der bestehenden Bebauung auf bekannte und bislang nicht erfasste altlastenrelevante Bereiche der früheren Nutzung einschließlich der ordnungsgemäßen Beseitigung von dabei ggf. festgestellten Verunreinigungen.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die ausgewiesenen Planungen von zwei Parteien umgesetzt werden sollen. Mit der Firma Tenbrinke Projektentwicklung GmbH wurden</p> | <p>5.<br/>Eine Vereinbarung über die Sanierung der Bodenverunreinigungen (a) und die zusätzlich notwendigen Untersuchungen (b) wird noch vor Rechtskraft des Bebauungsplans getroffen. Entsprechende Gespräche werden parallel zum Verfahren geführt.</p> |  |
|---|---|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>die v. g. Punkte grundsätzlich abgestimmt und über Nebenbestimmungen im parallel laufenden Genehmigungsverfahren für den Abbruch geregelt. Mit der Firma Raiffeisen als zweitem Ausführenden stehen entsprechende Regelungen dagegen noch aus.</p> <p>6.<br/>Der sog. Altlastenerlass gibt vor, dass ein Bebauungsplan erst im Kraft treten kann, wenn durch geeignete rechtliche Instrumente (Festsetzung im Bebauungsplan, öffentlich rechtlicher Vertrag, Baulast) die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung gesichert ist, soweit nicht eine Sanierung im Zuge nachfolgender Verwaltungsverfahren möglich und ausreichend ist. Die Ausführungen im Kapitel „V. Hinweise, 1. Boden“ sind hier aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht ausreichend.</p> <p>7.<br/>Mit der Firma Tenbrinke Projektentwicklung GmbH gab es mehrere Gespräche und Kontakte. Diese bezogen sich jedoch ausschließlich auf Detailfragen im Zusammenhang mit den Gutachten und den bauordnungsrechtlichen Anträgen und führten u. a. zur Erstellung des Gutachtens vom 17.12.2014. Die Auswirkungen auf den Bebauungsplan wurden dagegen nicht erörtert.</p> <p>Obwohl ich im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ausdrücklich die Notwendigkeit einer Abstimmung mit mir deutlich gemacht hatte, haben sich im weiteren Verfahrensverlauf weder der Planungsträger noch das Planungsbüro mit mir in Verbindung gesetzt. Ich weise deshalb nochmals darauf hin, dass nicht der Gutachter sondern ich in meiner Eigenschaft als Untere Bodenschutzbehörde für die abschließende Bewertung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen</p> | <p>6.<br/>s. Abwägungshinweis zu 5.</p> |  |
|--|---|--|

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>und Altlasten im Bereich des Plangebietes zuständig bin.</p> <p>Anlage: Kartenauszug aus dem Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen sowie dem Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten</p> |  |  |
|---|--|--|

### Beschluss

Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig:

1. die Beschlussfassung der vorgenannten Beschlussempfehlungen Nr. 1 bis 18.
2. die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplan erst nach Abschluss der Ausbaueinbarung mit Straßen NRW zur Rechtskraft zu führen.

### 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 beigelegt.

### Beschluss

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig folgenden Beschluss zu fassen:

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 Hauptausschuss dem Rat einstimmig, 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 Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208), 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.

- 16. 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 2015/610/3203/1**

Herr Abel teilt mit:

**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**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 22. September 2014 beschlossen, 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.

**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, den 19. November 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 Mittwoch, 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:

| <b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>        | <b>Antworten von Herrn Rauch, Herrn Haferkemper und Herrn von Beeren</b>  |
|--|---|
| 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.<br>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.<br>In dem Mehrfamilienwohnhaus sind maximal 8 Wohnungen möglich.<br>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.<br>Das Plangebiet wird in den Mischwasserkanal in der Warendorfer Straße entwässert, schadlos für die Anlieger der Straßen Zum Drostenhof und Ferdinand-Krüger-Straße. Das Gelände wird angeglichen.<br>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?<br>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 Altbäumer  
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 1. Dezember 2014 bis zum 9. 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.

### Beschluss:

Es wird festgestellt, dass keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

## 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. September 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. September 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. Januar 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 Breitflügel-fledermäuse 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 Naturschutzbunds 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 Warendorfs 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. Februar 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.

**Beschluss:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Hinweise, Bedenken oder Anregungen nicht vorgetragen wurden.

**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:

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

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 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.

### **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 der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 27.03.2015**

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.

### **Wasserversorgung Beckum GmbH vom 31.03.2015 (Verweis auf die 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 bereitgestellt 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 einen Endhydranten ausgestattet würde. Diese Leitung mit maximal 78 Meter Länge würde nur bis zum Schnittpunkt mit der Privatstraße führen und nicht weiter bis zum Wendeplatz. 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 hydraulischer 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 der Energieversorgung Oelde GmbH vom 01.04.2015 (Eingangsdatum)**

Mit Schreiben vom 12.03.2015 wurden wir als Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Nachfolgend unsere abschließende Stellungnahme:

Die Erschließung des Plangebiets mit Strom und Erdgas ist gesichert und erfolgt über die Wibbeltstraße/ Ferdinand-Krüger-Straße. Für die zu verlegenden Versorgungsleitungen bitten wir darum eine ausreichende Trasse auszuweisen und zur Verfügung zu stellen. Sofern die Leitungstrasse sich in einer

privaten Erschließungsstraße befindet sind die zu verlegenden Leitungen per Grunddienstbarkeit zu sichern. Des Weiteren bitten wir um Information, ob im Bereich der neuen Erschließungsstraße auch eine öffentliche Straßenbeleuchtung errichtet werden soll.

Diese 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, Bauamt vom 07.04.2015 (Eingangsdatum)**

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

#### Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

#### Untere Bodenschutzbehörde:

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB konnte ich keine abschließende Stellungnahme abgeben, da die Prüfung des im Kapitel 3.6 zitierten Gutachtens Defizite ergeben hatte. Deshalb hatte ich mich direkt mit dem begleitenden Architekturbüro in Verbindung gesetzt. Als Ergebnis der Erörterung wurden ergänzende Untersuchungen vereinbart. Dazu wurden die Grundflächen von zwei Gewächshäusern zur Bewertung möglicher Rückstände von Pestiziden beprobt. Die Gewächshäuser wurden nach Erstellung des ersten Gutachtens vom 04.09.2014 abgerissen und zuvor nicht untersucht. Weiterhin wurden vier zusätzliche Rammkernsondierungen an der Grenze zum benachbarten ehemaligen Mineralölhandel bzw. zum ehemaligen Öllageraum der Gärtnerei abgeteuft, um mögliche Verunreinigungen durch die beiden v. g. Nutzungen beurteilen zu können. Einzelheiten der Untersuchungen waren zuvor zwischen dem Gutachter und mir abgestimmt worden.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in der „Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1“ – Ergebnisse ergänzender Untersuchungen – des Erdbaulabors Dr. Fritz Krause vom 04.02.2015 aufbereitet. Zusammenfassend betrachtet ergaben sie weder Hinweise auf Pestizide noch Anhaltspunkte für Verunreinigungen durch Mineralöle. Eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan ist deshalb aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

Im aktuellen Begründungsentwurf für den Bebauungsplans Nr. 122 wird das Thema Altlasten erneut im Kapitel 3.6 behandelt. Die Ergebnisse des ergänzenden Gutachtens vom 04.02.2015 werden dabei berücksichtigt und einbezogen. Gegen den Text des Begründungsentwurfes und die Planung werden aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.

#### Untere Landschaftsbehörde:

Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten ist eine Baufeldräumung nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines Jahres durchzuführen. Zudem ist der allgemeine Gehölzschnitt im Zeitraum vom 01.03. - 30.09. eines Jahres zu vermeiden. Gebäudeabriss und Baufeldräumung sind möglich, wenn im Rahmen einer geordneten Abrissbegehung der Nachweis erbracht wird, dass alle Brutvögel ihre Brut beendet bzw. noch nicht mit der Brut begonnen haben. Zum Schutz der Fledermausarten sind hierbei jedoch risikomindernde Maßnahmen erforderlich (sukzessiver Rückbau der Dacheindeckung über mindestens 3 Nachtzeiträume, siehe Artenschutzprüfung Punkt 6).

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Kreises Warendorf (Bauamt) wird zur Kenntnis genommen. Dies betrifft insbesondere die Ausführungen, dass aufgrund der erfolgten Untersuchungen aus bodenrechtlicher Sicht gegen die Planung keine Einwände erhoben werden.

Artenschutz: Den Ausführungen ist bereits im Zuge der Abrissarbeiten gefolgt worden; die Vorgaben zu Baufeldräumung und Gehölzschnitten wurden in Durchführungsvertrag, Begründung und, entsprechend der Stellungnahme des Bauamts des Kreises Warendorf vom 8. Januar 2015, bereits im Entwurf zur erneuten Offenlage 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 die Stadt in Anlehnung an die hier vorliegende Stellungnahme dem Vorhabenträger nahelegen, im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses 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 und auch vom Kreis nicht gefordert.

**C) Durchführungsvertrag**

Der erforderliche Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 ist nach den Vorschriften des § 12 BauGB erstellt und am 20.04.2015 mit dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Der Durchführungsvertrag (Entwurf) ist als Anlage beigelegt.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss nimmt den Durchführungsvertrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat einstimmig, diesen zu billigen.

**D) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3, § 4 und § 4a 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 Hauptausschuss dem Rat der Stadt Oelde einstimmig 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), 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 ÄndG vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208), 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) und nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße als Wohngebiet in einer Größe von rund 0,5 ha ausgewiesen werden.

- 17. 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 2015/610/3250/1**

Herr Abel teilt mit:

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

In seiner Sitzung vom 15. Dezember 2014 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, 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. September 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.

**2. 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 ausgelegt.

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

Darüber hinaus hat am 15. Januar 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 Altebäumer, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:  
Herr Pott-Sudholt, Projektentwickler  
Herr von Beeren, Büro Tischmann und Schrooten · 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:

| <b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>                | <b>Antworten von Herrn Rauch, Herrn Pott-Sudholt und Herrn von Beeren</b>   |
|--|---|
| 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 Stadtvillentyp 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 Altebäumer  
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.

### 3. 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. 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 |
|---|-------------------|
| 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 5.6 b 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, rauer 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.

Baufelddräumung: Vorgaben zu Baufelddräumung 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 mit dem Vorhabenträger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 ist nach den Vorschriften des § 12 BauGB erstellt und am 27. April 2015 mit dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Der Durchführungsvertrag (Entwurf) ist als Anlage beigefügt.

### **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 Hauptausschuss dem Rat der Stadt Oelde einstimmig 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), 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 ÄndG vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208), 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.

**18. 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 Abel teilt mit:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 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, 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 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

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 des Änderungsantrags 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 wohl in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, andererseits trägt diese zum Ziel der von der Stadt Oelde verfolgten Innenentwicklung bei.

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

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 15. Dezember 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.

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

## 5. 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 Hauptausschuss dem Rat der Stadt Oelde einstimmig 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 ÄndG vom 3. 2. 2015 (GV. NRW. S.208), 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.

**19. 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**

Herr Abel teilt mit:

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

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen in einem ersten Bauabschnitt die rückwärtigen unbebauten Gartengrundstücke nördlich der „Wibbeltstraße“, östlich der „Erich-Kästner-Straße“, südlich der Straße „Zum Drostholz“ und westlich des Spielplatzes mit Wohnbebauung für die Errichtung von ca. 11 Einfamilienwohnhäusern überplant werden und so für eine städtebauliche Nachverdichtung genutzt werden. In einem zweiten Bauabschnitt soll eine weitere Fläche erschlossen werden. Hierfür ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes geplant.

Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht damit 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 deshalb 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 Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde 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).

## **20. Verschiedenes**

### **20.1. Mitteilungen der Verwaltung**

Mitteilungen erfolgen nicht.

### **20.2. Anfragen an die Verwaltung**

Anfragen an die Verwaltung erfolgen nicht.

Karl-Friedrich Knop  
Vorsitzender

Heike Beckstedde  
Schriftführerin