



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2003/610/0046/2**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fach- / Servicedienst Planung und 07.07.2003  
Stadtentwicklung  
BP84-ÖA-SB

---

Peter Rauch

**Beratungsfolge**

**Termin**

---

Haupt- und Finanzausschuss  
Rat

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Weitkamp" der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen über Anregungen zur öffentlichen Auslegung**  
**B) Satzungsbeschluss**

**Anlage(n)**

1. Verkleinerung des Bebauungsplanes.
2. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde.

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Sachverhalt:**

**A) Entscheidungen über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 "Weitkamp" der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und des Umweltberichts - in der Zeit vom 16.04.2003 bis einschließlich den 16.05.2003 in der Stadtverwaltung Oelde, Planungsamt, (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken vorgebracht

Behörde	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster / Dez. 53 - Verkehr	05.05.2003
Staatl. Umweltamt Münster	24.04.2003
Industrie- und Handelskammer	16.04.2003
Handwerkskammer	16.04.2003
Landesbetrieb Straßenbau –Niederlassung Münster -	30.04.2003
Amt für Agrarordnung	15.05.2003
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	17.04.2003
Wehrbereichsverwaltung III	23.04.2003
RWE –Net AG Abt. NT-LN	05.05.2003
RWE-Net AG Netzregion Nord NN-MP	28.04.2003
Wasserversorgung Beckum GmbH	16.04.2003
Bischöfliches Generalvikariat - Abt. 640 - Bauwesen	20.05.2003
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -	14.05.2003
Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -	15.04.2003
Eisenbahn-Bundesamt Essen	07.05.2003

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen während der öffentlichen Auslegung folgende Anregungen ein.

### **Stellungnahme des Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 14.04.2003:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. a. Bebauungsplanverfahren nimmt die EVO wie folgt Stellung:

Die vom Planbereich erfassten Grundstücke, soweit sie einer baulichen Nutzbarkeit zugeführt werden, können ausreichend mit Strom und Erdgas versorgt werden, Insofern ist die Erschließung des Baugebietes gesichert. An den im Plangebiet kenntlich gemachten Stellen benötigen wir jeweils beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zur Errichtung von Ortsnetzstationen. Die erforderlichen Grundstücksflächen in einer Größe von 6 m x 6 m bitten wir als Fläche für die öffentliche Versorgung auszuweisen.

Im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrs Zur Axt/Kreuzstraße/ Weitkampweg befinden sich folgende Versorgungsleitungen der EVO:

1. 0 kV-Stromversorgungskabel
2. 1 kV-Stromversorgungskabel
3. Straßenbeleuchtungskabel
4. Gasversorgungsleitung
5. nachrichtlich Gashochdruckleitung der RWE Gas AG

Sofern beim Ausbau des neuen Kreisverkehrs eine Verlegung der Leitungen erforderlich sein sollte, bitten wir rechtzeitig um Beauftragung und Terminabstimmung.

### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die von der EVO gewünschten Standorte zur Errichtung von Ortsnetzstationen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und als Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität, hier: Ortsnetzstation – ausgewiesen. Eine Betroffenheit öffentlicher oder privater

Belange, die eine erneute Beteiligung erforderlich machen könnten, wird nicht gesehen.

Die Hinweise auf vorhandene Versorgungsleitungen werden beachtet.

Den Anregungen wird somit gefolgt

**Stellungnahme des Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter vom 14.04.2003:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in meiner Stellungnahme vom 30. Januar 2003 zu o. a. Bebauungsplan wurde von mir der von Ihnen angebotene Ausgleich für die Umwidmung in Wald begrüßt.

Seinerzeit sollte die Ersatzaufforstung in Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 17 mit 13.000 Wert-einheiten (WE) angelegt werden.

Für die erforderliche Information zur beabsichtigten „Erstaufforstung“ als Ersatzmaßnahme hatte ich um kartenmäßige Darstellung der geplanten Aufforstung gebeten.

In Ihrem Schreiben vom 04. April 2003 teilen Sie mir den Beschluss Ihres Haupt- und Finanzaus-schusses mit, nachdem als Ausgleich für die überplanten kleineren Waldflächen in Gemarkung Oelde, Flur 302, Flurstück 76 tlw. der notwendige Ausgleich bereits geschaffen sei.

Dieser Beschluss entspricht nicht Ihrem damaligen Angebot, welches von mir in meiner Stellung-nahme vom 30. Januar 2003 akzeptiert wurde. Aus meiner Sicht besteht daher Klärungsbedarf, den ich ggf. durch Zusendung weiteren Kartenmaterials zu beheben bitte.

**Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Stadt Oelde ist bestrebt ihre Ausgleichsmaßnahmen zeitnah zu realisieren und Flächen, auf denen Aufwertungsmaßnahmen bereits vorausschauend ausgeführt wurden, zur An-rechnung zu bringen. Da auf der für den Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ zunächst in Aus-sicht genommenen Fläche (Gemarkung Beckum Flur 103, Flurstück 17) die geplanten Auf-wertungsmaßnahmen kurzfristig nicht durchgeführt werden können, sollen für den erforderli-chen Ausgleich die Flächen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19tlw., Flur 103, Flurstück 30tlw. und Flur 103, Flurstück 50tlw. herangezogen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Maßnahmen, wie die Anlage von Wald und Waldsaumbereichen, Feldgehölz- und Heckenpflanzungen sowie Sukzessions-flächen insgesamt rund 16.720 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rah-men der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Hierdurch kann die Überplanung der innerhalb des Plangebietes liegenden beiden kleinen Waldflächen kompensiert werden.

Das Kartenmaterial zu den durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen ist der Forstbehörde überlassen worden. Zur Klärung der offenen Fragen hat zwischen der Forstbehörde, der Unteren Landschaftsbehörde und der Stadt Oelde am 02.07.2003 ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Die Heranziehung der oben aufgeführten externen Ausgleichsflächen erfolgte schließlich im Konsens zwischen den Beteiligten. Der Ausgleich nach den einschlägigen Ge-setzen und Vorschriften wird nach Auffassung der Beteiligten nunmehr erbracht.

Die erforderlichen geringfügigen Änderungen am Bebauungsplanentwurf und der Begrün-dung bezüglich der Bezeichnung der Ausgleichsflächen sind durchzuführen. Eine Betroffen-heit öffentlicher oder privater Belange, die eine erneute Beteiligung erforderlich machen

könnten, ergibt sich nicht.

### **Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 15.05.2003:**

Zu dem o. a. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Anregungen:

#### **I. Gefährdungsabschätzung der Ablagerungsfläche im Plangebiet**

Ich rege an, die Bewertung des Gutachtens vom 25.03.2002 durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde in der Begründung zu berücksichtigen.

1. Die bei den Untersuchungen ermittelten Schadstoffgehalte im Boden liefern keine Hinweise auf Verunreinigungen, die die für diese Nutzungen geltenden Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten. Gegen die geplante Nutzung als Grün- und Verkehrsflächen bestehen deshalb keine Einwände.
2. Da nach den Planunterlagen 2 der 3 auffälligen Aufschlußpunkte mit Verkehrsflächen überbaut werden, ist die Beseitigung von Erdaushub, der im Zuge von Tiefbauarbeiten in diesen Bereichen anfällt, vorab mit dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

#### **II. Lärmschutzwall**

In die aktuelle Planfassung wurde neu ein 5 m hoher Lärmschutzwall nordwestlich der Sporthalle und des Hallenbads aufgenommen. Für diesen Lärmschutzwall rege ich an, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:

(1.) Als Auffüllmaterial zur Erstellung des geplanten Lärmschutzwalles darf ausschließlich Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) mit der Abfallschlüsselnummer 170504 entsprechend der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses -AVV - vom 10.12.2001 verwandt werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und/oder von Fremdbestandteilen (z. B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

(2.) Für Aufschüttungen darf ausschließlich nur Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) mit der Abfallschlüsselnummer 170504 entsprechend der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses - AW - vom 10.12.2001 verwandt werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und/oder von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

(3.) Sofern bei Überprüfungen nicht zugelassene Materialien festgestellt werden, sind diese vom Grundstückseigentümer unverzüglich einer zugelassenen Entsorgungsanlage zuzuführen. Für diesen Fall behält sich der Kreis Warendorf - Amt für Umweltschutz - vor, auf Kosten des Grundstückseigentümers das Bodenmaterial durch eine nach Landesabfall/Landesbodenschutzgesetz zugelassene Stelle mit einem auf die Sachlage bezogenen Messprogramm untersuchen zu lassen.

(4.) Wer Materialien auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800,000 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahmen im Rahmen einer Baugenehmigung mit geregelt werden, entfällt die Anzeigepflicht.

(5.) Der Antragsteller muss vor dem endgültigen Einbau der zuvor genannten Bodenmaterialien nachweisen, dass durch die Bodenauffüllung keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes -BBodSchG- hervorgerufen werden. Der Nachweis ist durch eine reprä-

sentative Bodenuntersuchung zu führen. Die Anzahl der Untersuchungen ist mit dem Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- abzustimmen. Die gemessenen Schadstoffparameter dürfen die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 i.V.m. § 12 (4) der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV- nicht überschreiten. ergänzend zu den v. g. Vorsorgewerten sind die Parameter 'pH-Wert', 'Kohlenwasserstoffe', 'Summe BTEX' und 'Summe LHKW' zu untersuchen. Probenahme und Untersuchung muss durch eine nach Landesabfall/Landesbodenschutzgesetz zugelassene Stelle erfolgen. Bei Bedarf können entsprechende Stellen vom Kreis Warendorf -Amt für Umweltschutz- benannt werden. Die Kosten der Bodenuntersuchungen trägt der Genehmigungsinhaber.

#### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu I. Gefährdungsabschätzung der Ablagerungsfläche im Plangebiet:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 im Kapitel 6 „Kennzeichnung von Flächen“ wie angeregt aufgenommen.

Zu II. Lärmschutzwall

Der Anregung Festsetzungen zum Auffüllmaterial, zur Beschaffenheit dieses Materials, notwendiger Genehmigungsverfahren etc. in den Bebauungsplan wird nicht nachgekommen. Einer zusätzlichen Regelung dieser Punkte mit Hilfe dieser Satzung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“) bedarf es nicht, da sie schon in anderen Gesetzen, Verordnungen und Normen geregelt sind und ohnedies gelten. Eventuelle zusätzliche Anforderungen können über die erforderliche Baugenehmigung sichergestellt werden.

Änderungen am Bebauungsplanentwurf sind somit nicht erforderlich.

*Von Bürgern gingen während der öffentlichen Auslegung folgende Anregungen ein:*

#### **Frau Hille, Stellungnahme vom 16.04.2003**

„Uns wurde ein Grundstück im Gebiet Weitkamp zugeteilt. Im Zuge der Ausarbeitung der Architektenpläne zeigt sich jetzt, dass eine höhere Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses wünschenswert wäre, was aufgrund der geplanten Festsetzungen aber zu einer unzulässigen Zweigeschossigkeit führen würde.“

Wir bitten daher, entweder eine zweigeschossige Bauweise zuzulassen oder auf die Festsetzung der Geschossigkeit zu verzichten, da die Gebäudehöhe ohnehin durch andere Festsetzungen begrenzt ist.“

gez. Hille

#### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Beschränkung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss im überwiegenden Bereich der Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke wurde einerseits im Sinne der zukünftigen Grundstückseigentümer vorgenommen, um Erschließungsbeitragszahlungen, die auf den Festsetzungen zur Geschossigkeit basieren, möglichst gering zu halten und andererseits vorgenommen, um eine in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Straßenkörper zu ermöglichen. Der Ausbau des Dachgeschosses ist dennoch gut möglich. Hierbei ergibt sich der Gestaltungsspielraum zur Ausnutzung des Dachgeschosses durch die Festsetzung einer

maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe und den Grenzen, die sich aus der Definition des „Vollgeschosses“ ergeben, d. h. maximal dreiviertel der Grundfläche des Dachgeschosses dürfen eine Höhe von als 2,30 m - gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut - haben.

Der Anregung wird daher nicht nachgekommen.

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ergeben sich auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der gemeindlichen Bauleitplanung. So wird der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne ausgeweitet, für bestimmte Bebauungspläne wird erstmals eine Vorprüfung im Einzelfall vorgeschrieben und schließlich werden die einzelnen UVP-Schritte im Baugesetzbuch geregelt. Hiernach ist es nun erforderlich bei jedem Bebauungsplanverfahren zu untersuchen ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

In dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Weitkamp" wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, das Ergebnis ist im Umweltbericht als Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan festgehalten.

#### **Beschluss:**

##### **B) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" der Stadt Oelde gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV .NW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254) als Satzung.

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung einschließlich des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 84 "Weitkamp" der Stadt Oelde.