



SITZUNGSVORLAGE
B 2003/610/0103

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fach- / Servicedienst Planung und 25.09.2003
Stadtentwicklung

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

| | |
|---|------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr | 15.10.2003 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 03.11.2003 |

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger**
- B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Anlage(n)

- 1. Bebauungsplanentwurf
- 2. Begründung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 01.10.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerbeteiligung hat lt.

Anwesenheitsliste 1 Bürger teilgenommen.

Niederschrift der Bürgerversammlung vom 01.10.03 im Großen Ratssaal der Stadt Oelde zum Bebauungsplanentwurf Nr. 87:

Teilnehmer:

von der Verwaltung: Herr Hochstetter und Herr Abel

1 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter erläuterte den Anwesenden die Planung an Hand einer Power-Point-Präsentation. Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan wurden nicht geäußert.

M. Abel

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerversammlung keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden.

B) Entscheidung über Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe von Anregungen vorgelegt worden. Keine Anregungen haben vorgebracht:

| Behörde | Stellungnahme vom |
|---|--------------------------|
| Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen Lippe als Landesbeauftragter | 25.08.2003 |
| Bezirksregierung Münster – Dezernat 53 -Verkehr- | 05.09.2003 |
| Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen- Lippe als Landesbeauftragter | 22.08.2003 |
| Industrie- und Handelskammer | 22.09.2003 |
| Wehrbereichsverwaltung III | 27.08.2003 |
| Westfälische Ferngas AG & Co. KG | 21.08.2003 |
| RWE Net AG Abt. NT-LN | 26.08.2003 |
| RWE Net AG Netzregion Nord Regionalzentrum Münsterland Abt. NN-MP | 08.09.2003 |
| Bischöfliches Generalvikariat Abteilung 640 Bauwesen | 15.09.2003 |
| Westfälisches Amt für Denkmalpflege | 09.09.2003 |
| Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle Essen | 25.08.2003 |
| Regionalverkehr Münsterland GmbH Betriebsabteilung Kreis Warendorf | 21.08.2003 |
| Landesbetrieb Straßenbau NW | 18.09.2003 |
| Amt für Agrarordnung | 18.09.2003 |
| Bundesvermögensamt | 26.09.2003 |
| Evangelische Kirche von Westfalen | 16.09.2003 |

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise gegeben:

| Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 16.09.2003 | Beschluss: |
|---|--|
| das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Durchführung | Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Hinweis wird beachtet. |

| | |
|---|---|
| <p>unserer Kabelverlegungsarbeiten bereits aus-gebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes 30W1B die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Netze 28, Dahlweg 112, 48153 Münster, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | |
| <p>Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 10.09.2003</p> | <p>Beschluss:</p> |
| <p>wie in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt, befindet sich auf der Hofstelle Schulze-Sünnighausen eine Tischlerei. Die Lage der Tischlerei ist aus dem Planentwurf nicht erkennbar. Gemäß Abstandserlass erfordern Tischlereien einen Abstand, von 100 m zur Wohnbebauung. Der Abstand kann verkürzt werden, wenn z. B. eine Abschirmung gegeben ist. Um eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung vornehmen zu können, rege ich an, im Verfahrensschritt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch detailliert auf die Tischlerei einzugehen (Lage, Anzahl der Mitarbeiter, Betriebszeiten),</p> | <p>Die Tischlerei auf der Hofanlage Schulze-Sünnighausen ist baurechtlich mit bestimmten Auflagen genehmigt worden. Zwischen der Tischlerei in der Hofanlage und den geplanten Häusern der Solarsiedlung steht eine ca. 53 m lange Scheune u. Remise mit Firsthöhen von 6,56 m bzw. 10,49 m, die eine gute Abschirmung bieten. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zur Tischlerei ergänzt (nachrichtlich: In der Tischlerei sind zwei Meister und eine Aushilfskraft beschäftigt. Die Betriebszeit dauert ca. von 7.00 bis 17.00 Uhr, allerdings nicht regelmäßig täglich). Der Anregung wird somit nachgekommen.</p> |
| <p>Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 27.08.2003:</p> | <p>Beschluss:</p> |
| <p>die Planung haben wir zur Kenntnis genommen. Wir weisen darauf hin, dass bei Brauchwassernutzung innerhalb der Gebäude, getrennte Systeme installiert und gekennzeichnet sein müssen. Es dürfen keine Querverbindungen zum Trinkwassernetz installiert werden. Des weiteren ist sicherzustellen, dass die Trinkwasserleitung im westlichen Randbereich eine Verbindung zur Brede erhält als zweite Einspeisung.</p> | <p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Trinkwasserverordnung sind bei der Bauausführung zu beachten. Die Möglichkeit eines weiteren Anschlusses an das Trinkwassernetz ist über die im westlichen Planbereich vorgesehene Fußwegeverbindung gegeben.</p> |
| <p>Stellungnahme des Westfälischen Museums für Archäologie vom 25.08.2003:</p> | <p>Beschluss:</p> |
| <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Aufgrund der Lage an einem spätestens hochmittelalterlichen Hof einer insgesamt in das frühe Mittelalter zurückreichenden Siedlung bitten wir jedoch,</p> | <p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise sind vom Vorhabenträger zu beachten.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). 3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. | |
| <p>Stellungnahme des Landrates des Kreises Warendorf vom 22.09.2003</p> | <p>Beschluss:</p> |
| <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde konkret zu beschreiben und flächenmäßig auf der Ausgleichsfläche festzusetzen.</p> <p><u>Niederschlagswassernutzung / Brauchwassernutzung:</u> Mit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01.01 2003 regelt sich an, den Punkt 5.6 der Begründung (Ver- und Entsorgung) sowie die textliche Festsetzung „Entwässerung“ wie folgt sinngemäß zu ergänzen: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich</p> | <p>Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die erforderlichen Aussagen zu den Ausgleichsflächen werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Der Bebauungsplanentwurf wird um einen Hinweis auf die Trinkwasserverordnung ergänzt. Die angesprochenen Einzelaspekte der Trinkwasserverordnung sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> |

anzuzeigen.

Immissionsschutz:

Hinsichtlich potentieller Immissionen durch Straßenverkehrslärm wird angeregt, neben dem Hinweis der Unterschreitung der Mindestschallschutzwerte des „Leitfaden 50-Solarsiedlungen“ in der Begründung (Gliederungspunkt 7) auch darzulegen, dass die für Planungen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Richtwerte nach DIN 18005 unterschritten werden. Weiterhin wird angeregt, diese Richtwerte auch konkret zu benennen.

Spielplatzbegründung:

Die Bepflanzung von Kinderspielflächen sollte aus Gründen der Gesundheitsvorsorge nur mit ungiftigen Gewächsen, erfolgen.

1. Das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten enthält zurzeit keine Eintragungen für das Plangebiet.
Soweit dem Planungsträger keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen (§ 4 (3) LBodSchG) sollte dies in der Begründung bestätigt werden,
2. Da der östliche Teil des Plangebiets aufgefüllt werden soll (Teil II, Nr. 4.3. S18), rege ich an, folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:
 - (1.) 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 verwendet 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.) Sofern bei Überprüfungen nicht zugelassene Materialien festgestellt werden, sind diese vom Grundstückseigentümer unverzüglich einer

Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Der Hinweis zur Bepflanzung von Kinderspielflächen ist bei der Bauausführung zu beachten.

Die Begründung wird um eine entsprechende Aussage zu Altlasten ergänzt.

Die Hinweise auf Vorschriften zu Bodenauffüllungen sind bei der Bauausführung zu beachten.

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.

(3.) Wer Materialien auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800,000 m³ 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

(4) 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 repräsentative 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. | |
|--|--|

A) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 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) öffentlich auszulegen.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 302 Flurstück 76 tlw.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: eine Parallele im Abstand von 20 m nördlich der Zuwegung zur Hofstelle Oelder Straße 13, Zuwegung zur Hofstelle Oelder Straße 13, Flur 302, Flurstück 12 (Hofstelle Oelder Straße 13);
im Westen: Fußweg zwischen der Hofstelle Oelder Straße 13 und der Straße „Brede“;
im Süden: Flur 307, Flurstücke 383, 384, 227, 234, 236, 245, 362, 266, 267, 268 und 356;
im Osten: Flur 302, Flurstücke 80, 79, 78, 77 und 12 (Faulbaumstraße).