



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2004/610/0284/1**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-96	24.06.2004	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	28.06.2004
Haupt- und Finanzausschuss	12.07.2004

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg"**  
**A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger**  
**B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange**  
**C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**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. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Frau Söker am 15.06.2004 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, statt. Zu der Bürgerversammlung sind keine Bürger erschienen.

**Beschluss:**

Es ist keine Abwägung und Beschlussfassung notwendig.

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

Gemäß § 4(1) BauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg" der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.05.2004 zur Abgabe von Anregungen innerhalb eines Monats vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster, Straßen- und Wegenetz NRW	09.06.2004
Bischöfliches Generalvikariat Münster	24.05.2004
IHK Nord Westfalen	16.06.2004
Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt	25.05.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	14.06.2004
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung	07.06.2004
Regionalverkehr Münsterland GmbH	24.05.2004
RWE Transportnetz Strom GmbH, Projektierung/Netzdienste	26.05.2004
Staatliches Umweltamt Münster	08.06.2004
Stadt Oelde, Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung	25.05.2004

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Institution	Stellungnahme vom
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	21.06.2004
Landesbetrieb Straßenbau NRW	14.06.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH – Netzinformation/ -dokumentation (Gas) –	15.06.2004
Wasserversorgung Beckum GmbH	09.06.2004
Stadt Oelde, FB 4 – Tiefbauamt -	25.05.2004

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bis zum 24.06.2004 keine Stellungnahme abgegeben.

### Stellungnahme der EVO GmbH vom 21.06.2004

1. Im Flurstück 535 befinden sich entlang der südlichen Flurstücksgrenze zum Flurstück 544 Versorgungsleitungen der EVO. Die Versorgungsleitungen (Stromkabel und Gasrohrleitungen) dürfen in ihrer Lage nicht verändert oder überbaut werden. Die Lage der Leitungen kann aus den beigefügten Kabel- und Rohrleitungen ersehen werden.
2. Die Versorgung der geplanten Bauvorhaben mit Strom und Erdgas ist gesichert.
3. Vor Durchführung von Tiefbauarbeiten in der Umgebung unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig Kontakt mit uns aufzunehmen, damit eine Einweisung bzw. Sicherung der Versorgungsleitungen erfolgen kann.
4. Im Übrigen werden keine Bedenken oder Anregungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben.

**Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Zu 1.: Die Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 545). Diese Strom- und Gasleitungen werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

Ausführung sowie Detailgestaltung der privaten Verkehrsfläche werden in der parallel zum Planverfahren erfolgenden Ausbauplanung zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger festgelegt. Der Vorhabenträger erhält zur Beachtung die Stellungnahme der EVO GmbH und die Planunterlagen.

Zu 3.: Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

**Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen NRW vom 14.06.2004**

Gegen den mir übersandten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 bestehen hier keine Bedenken.

Ich bitte, in den Plan die erforderlichen Sichtdreiecke einzutragen und ihre Freihaltung festzusetzen.

**Beschluss:**

Das Sichtdreieck wird in der Plankarte dargestellt. Das Sichtdreieck entlang der Landesstraße 793 liegen außerhalb des Plangebietes. Gemäß Eintrag in der Plankarte sind hier keine sonstigen privaten Grundstücke betroffen.

**Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH - Netzinformation/ -dokumentation (Gas) – vom 16.06.2004**

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich Erdgasleitungen der RWE. Eine Versorgung des Planungsgebietes mit der umweltschonenden Energie *RWEnaturgas* wird durch unser Regionalzentrum Münsterland in Münster, Tel. 0251/711-0, geprüft. Der zuständige Mitarbeiter des Regionalzentrums wird sich hierzu mit Ihrem Haus in Verbindung setzen.

Wir haben die vorhandenen Mitteldruckgasleitungen bzw. die in unmittelbarer Nähe verlaufende Hochdruckgasleitung L 7435 in den beigefügten Planunterlagen nachrichtlich dargestellt.

Des Weiteren übersenden wir Ihnen Planunterlagen, aus denen Sie den Verlauf der Erdgasleitungen ersehen können (1x DIN A3 Bestandsplan zu Transportleitungen und 1 x DIN A3 Bestandsplan zu Gasverteilungsleitungen).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau". Entsprechend dem o.g. Regelwerk sind bestimmte

Mindestabstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen erforderlich. Bei Unterschreitung der Mindestabstände können in bestimmten Fällen Schutzmaßnahmen an den Leitungen ergriffen werden. Um kostenaufwendige Umlegungs- oder Schutzmaßnahmen infolge der vorgesehenen Baumpflanzungen zu vermeiden, halten wir eine detaillierte Abstimmung für erforderlich.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung an Ihren Planungen. Insbesondere bitten wir im Zuge der weiteren Planung, z.B. im Offenlegungsverfahren erstellte Bebauungsplanentwürfe, an die RWE in Dortmund zu übersenden.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Die Mitteldruckgasleitung befindet sich innerhalb der bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 545). Diese Mitteldruckgasleitung wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, die Begründung entsprechend ergänzt. Ausführung sowie Detailgestaltung der privaten Verkehrsfläche werden in der parallel zum Planverfahren erfolgenden Ausbauplanung zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger festgelegt. Der Vorhabenträger erhält zur Beachtung die Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und die Planunterlagen.

#### **Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 09.06.2004**

Gegen das Vorhaben bestehen soweit keine Einwendungen, mit einer Ausnahme: Das Leitungsrecht in der nördlichen bzw. östlichen Zufahrt sollte allgemein gehalten werden und nicht an ein Gebäude geknüpft sein, da die Erschließung entweder vom Nordring oder aber nur von der Warendorfer Straße erfolgen wird. Bei beiden Straßen wird eine Straßenbohrung erforderlich, so dass wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend sagen können, von welcher Seite her die Zuführung der Trinkwasserleitung erfolgt.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konkretisiert bzw. ergänzt. Die Nutzungsrechte für Fußgänger und Radfahrer werden weiterhin an die Gebäude geknüpft. Zusätzlich wird ein allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Entsprechende Vereinbarungen sind im Durchführungsvertrag zu prüfen.

#### **Stellungnahme der Stadt Oelde, FB4 – Tiefbauamt - vom 25.05.2004**

Bitte die Klarstellungen auf Seite 8 und 10 [der Begründung] übernehmen.

Anregungen:

- Im Bebauungsplan sollten die Grünflächen oder/und Pflanzgebote dargestellt werden,
- Die Einstellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Die Klarstellungen werden in die Begründung übernommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die überbaubaren Flächen fest, grenzt die privaten Verkehrsflächen genau ab und regelt, dass die privaten Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Die übrigen Grundstücksflächen werden somit weitgehend freigehalten. Ein städtebauliches Erfordernis für weitere Vorgaben wird nicht gesehen.

Bezüglich der Pflasterung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Pflaster wird ein Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Details können im Zuge des Durchführungsvertrages festgelegt werden.

### **Stellungnahme des Kreises Warendorf - vom 28.06.2004**

Anregungen:

Zu der v.g. Planung kann aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Entgegen den Angaben unter Punkt 2.5 „Altlasten“ des Begründungsentwurfs ist in den hier geführten Unterlagen nahezu das gesamte Plangebiet als Altstandort ausgewiesen (Flurstücke Nr. 369 und 545 in der flur 22 der Gemarkung Oelde). Die gewerblich Nutzung reicht bis in das Jahr

1934 zurück. Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung wird es erforderlich, im Rahmen einer orientierenden Untersuchung mögliche Auswirkungen der früheren Nutzung zu ermitteln. Es wird angeregt, weitere Einzelheiten direkt mit dem Kreis als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis:

Da von der Warendorfer Straße und dem Nordring zum Teil freie Schallausbreitung zum Plangebiet gegeben ist, wird eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 mit Beiblatt und eine entsprechende Darstellung in der Begründung und ggfls. im Plan empfohlen.

### **Beschluss:**

Das Ergebnis der Untersuchungen wird im weiteren Planverfahren ergänzt. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung sowie durch Verkehrslärmemissionen der L 793 ausgeschlossen werden kann.

### **C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Bebauungsplan Nr. 96 bereitet nur ca. 2.665 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche im Innenbereich vor. Dieser Wert bleibt deutlich unterhalb der Prüfwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18). Besondere Umweltprobleme etwa bzgl. Immissionsschutz oder Naturschutz sind nach den Stellungnahmen der Fachbehörden und der Bürger nicht zu erkennen, eine UVP-Vorprüfung oder eine UVP sind somit nach dem gegenwärtigen Sachstand nicht erforderlich.

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Hauptausschuss folgenden

**Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen.

Der Planbereich für das neue Wohngebiet liegt westlich der Warendorfer Straße. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Flur 22	Flurstücke 369, 545 und 635 (tlw.)
---------	------------------------------------

Der Geltungsbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 22, Flurstücke 546, 597 und 635
im Osten:	Flur 22, Flurstücke 636, 548, 547, 546, 353 und 544
im Süden:	Flur 22, Flurstücke 543 und 74
im Westen:	Flur 22, Flurstücke 74, 634 und 635

**Anlage(n)**

1. Bebauungsplanentwurf
2. Begründung