



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2005/610/0593**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/vBP-98	10.08.2005	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr Haupt- und Finanzausschuss	25.08.2005

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" der Stadt Oelde**

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
- D) Städtebaulicher Vertrag**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt bzw. in der Anlage.

**Sachverhalt:**

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Gemäß § 3 BauGB fand für die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter, Technischer Beigeordneter, am 28.04.2005 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eine Bürgerversammlung statt.

Einzelheiten zur Bürgerversammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

## Niederschrift

### über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „ Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde

am Donnerstag, den 28.04.2005, um 18.00, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Sitzungssaal –  
Ratsstiege 1, 50302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.45 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Frau Söker

Herr Rauch

als Gäste:

Herr Huesmann, Planungsbüro Drees & Huesmann · Planer

Herr Zientz, Probst Bauträger GmbH

18 Bürgerinnen / Bürger lt. Anwesenheitsliste

Frau Söker begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde Erschienenen. Nach der Vorstellung des „Podiums“ erläutert Frau Söker den Stand des Planverfahrens und die Stellung der Beteiligung der Öffentlichkeit in dem Bauleitplanverfahren. Sodann erklärt Frau Söker anhand von Luftbild und DGK 5 die Lage des Plangebietes zwischen der „Salzmannstraße“, dem Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“ und bittet Herrn Zientz als Vorhabenträger, die Projektplanung vorzustellen.

Herr Zientz stellt das geplante städtebauliche Konzept mit der Erschließung des Plangebietes von der „Gronowskistraße“ und dem „Westrickweg“ vor. Das Ziel ist mittels der beiden Anschlüsse eine Verteilung des projektbezogenen Verkehrs nach zwei Seiten. Eine Fahrverbindung zwischen „Gronowskistraße“ und „Westrickweg“ ist nicht vorgesehen, um Schleichverkehr durch das Plangebiet zu vermeiden. Für jede Wohneinheit wird gemäß den Vorgaben der Stadt Oelde ein Stellplatznachweis im Verhältnis 1 : 1,3 erbracht.

Frau Söker äußert zu dem weiteren Ablauf der Veranstaltung, dass zunächst die Vorstellung der Planung durch das „Podium“ erfolgen solle und dann ausreichend Zeit für Fragen und Antworten bzw. die Diskussion besteht. Andernfalls würde der Vortrag immer wieder durch Fragen unterbrochen werden müssen.

Herr Zientz führt die Erläuterung des Projektes anhand des Gestaltplanes / Lageplanes weiter aus. Er weist darauf hin, dass in dem Gebiet sieben Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten sowie ein Doppelhaus mit zwei Wohneinheiten geplant sind. Die Ausrichtung der Gebäude ist bis auf das Doppelhaus in Ost-West-Richtung vorgesehen, um eine konsequente Ausrichtung der Freisitze, Balkone und Gärten in Richtung Süden zu erreichen.

Herr Zientz setzt seinen Vortrag fort und stellt anhand von Grundriss, Schnitten, Ansichten den Gebäudetyp für die Wohnhäuser mit maximal vier Wohneinheiten vor. Er weist darauf hin, dass die Gebäude unterhalb einer Firsthöhe von 10,00 m bleiben werden und dass die Fassaden der Gebäude hinsichtlich der Materialwahl individuell zu gestalten seien. Zu erwarten sei aber ein roter Verblendstein.

Herr Zientz erläutert die Höhe der Gebäude und stellt einen Schemaschnitt durch das Gelände von der „Salzmannstraße“ bis zum „Mühlenbach“ unter Berücksichtigung der Topografie, der vorhandenen Gebäude, der Villa Preckel und der geplanten Bebauung mit Blick vom „Westrickweg“ vor.

Herr Zientz stellt anhand einer Verschattungssimulation die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die nördlich angrenzenden Grundstücke an der „Salzmannstraße“ für die Tage 21. Juni, 21. September und 21. Dezember für die Tageszeiten 12.00, 14.00, 16.00 Uhr dar und zeigt auf, dass sich durch die geplante Bebauung keine nachteilige Wirkung für die angrenzenden Grundstücke ergibt.

Herr Huesmann stellt anhand der verfahrensfähigen Darstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der textlichen Festsetzungen die Überführung der Plankonzeption in den Bauleitplan dar. Anhand des Bebauungsplanes wird erläutert, dass die Festsetzungen vorhabenbezogen getroffen sind und dem vorgestellten Planungskonzept entsprechen. Herr Huesmann erläutert die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und stellt die getroffenen Festsetzungen dar.

**Frage / Anregung:** Welche bauplanungsrechtliche Grundlage bildet die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet, damit die Planung eingeordnet werden kann.

**Antwort Frau Söker:** Das Plangebiet ist wie die Baugebiete östlich des „Westrickweges“ im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Frage / Anregung:** Es wird angeregt, die Erschließung des Plangebietes ausschließlich vom „Westrickweg“ aus vorzusehen.

**Antwort Herr Zientz:** Mit der gewählten Erschließung / Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung soll ein „Splitting“ des Verkehrs erreicht werden.

**Frage / Anregung:** Wie groß ist die Wohnfläche innerhalb der Gebäude mit den vier Wohneinheiten insgesamt ?

**Antwort Herr Zientz:** Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 390 qm.

**Frage / Anregung:** Mit der geplanten Bebauung ist die Aussicht von den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ in Richtung Süden über das Grundstück Preckel in Richtung „Mühlenbach“ eingeschränkt. Es wird die heute vorhandene freie Aussicht genommen.

**Antwort Herr Zientz:** Die Abstände zwischen den geplanten Gebäuden sowie deren Stellung innerhalb des Plangebietes ist so gewählt, dass möglichst Lücken zwischen den Gebäuden bleiben, die eine Durchsicht / Einsicht in das Plangebiet von den nördlich anliegenden Grundstücken erlauben.

**Frage / Anregung:** Es wird nach dem Abstand der geplanten Gebäude zu den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ gefragt, verbunden mit der Anregung, die Erschließung des Plangebietes ausschließlich vom „Westrickweg“ aus vorzusehen.

**Antwort Herr Zientz:** Die Gebäude haben einen Abstand von mindestens 3,00 m (Grenzabstand). Aus seiner Sicht werde der mit der Planung verbundene und hierdurch ggf. entstehende reine Anliegerverkehr überschätzt. Mit der Planung sei eine Teilung des Verkehrs vorgesehen.

**Frage / Anregung:** Ist die Wohnungsnot in Oelde so groß, dass eine Bebauung wie in der Planung vorgesehen, notwendig ist ?

**Antwort Frau Söker:** Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbaufläche, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Die Planung sehe Gebäude mit vier Wohneinheiten und ein Doppelhaus vor.

**Frage / Anregung:** Was mit der Verschattung am 21. Dezember um 16.00 Uhr sei.

**Antwort Plenum:** Um die Tageszeit sei es an dem Tag ohnehin fast dunkel, dass eine potenzielle Verschattung gar nicht zum Tragen kommt.

**Frage / Anregung:** Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird deutlich mehr versiegelt werden, als das im Umfeld des Plangebietes vorhanden ist. Hier wird eine Grundflächenzahl von 0,2 reklamiert. Sieht der Flächennutzungsplan eine Beschränkung der baulichen Ausnutzung für das Plangebiet vor ? Vorwurf, dass ein Abwägungsfehler vorliegt, wenn in der Nachbarschaft zu einem Gebiet mit einer GRZ von 0,2 ein Gebiet mit einer GRZ von 0,4 entwickelt wird.

**Antwort Herr Huesmann:** Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sieht generell keine Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vor. Die

Grundflächenzahl von 0,4 ist die zulässige Obergrenze für Reine und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Überdies sei die städtebauliche Planung durch Rechtsvorgaben gehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und dabei vorrangig mindergenutzte Flächen zu beplanen, anstatt auf „der grünen Wiese“ zu planen. Dieses führe dazu, dass verdichtet gebaut würde im Sinne der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

**Frage / Anregung:** Ist der Planentwurf mit der Stadt abgestimmt ?

**Antwort Frau Söker:** Bei dem Planentwurf handelt es sich um ein vom Vorhabenträger vorgelegtes Konzept, das mit der Stadtverwaltung diskutiert worden ist.

**Frage / Anregung:** Wie die Entwässerung für das Plangebiet geregelt werden soll und ob an den Hauptsammler „Mühlenbach“ angeschlossen wird, da bei einem Anschluss an die „Gronowskistraße“ mit einer Überlastung der Kanalisation gerechnet wird, da nun 30 Wohneinheiten statt der vorhandenen einen Wohneinheit auf dem Grundstück geplant sind. Warum soll das gesamte Plangebiet teilweise mittels Leitungsrechten in Richtung „Gronowskistraße“ entwässert werden ?

**Antwort Frau Söker / Herr Zientz:** Die Entwässerung soll als Trennkanalisation erfolgen und in der Trennkanalisation der „Gronowskistraße“ eingeleitet werden. Die Kapazitäten der Kanalisation in der „Gronowskistraße“ reichen aus. Das Plangebiet ist im zentralen Abwasserbeseitigungsplan / Generalentwässerungsplan der Stadt Oelde enthalten. Innerhalb des Plangebietes ist eine Staukanalisation geplant, um die Spitzenlast des Niederschlagswassers in dem Plangebiet zurückhalten zu können.

**Frage / Anregung:** In dem Exposé zu dem vB-Plan wird auf einen hohen Wohnwert des Plangebietes hingewiesen. Es wird eine Minderung des Wohnwertes seitens der Eigentümer der Umgebungsbebauung erwartet. Es wird angeregt, den Anschluss des Plangebietes ausschließlich über den „Westrickweg“ vorzusehen. Die „Gronowskistraße“ sei für die Nutzung durch weiteren Anliegerverkehr zu eng. Es fehle ein Gehweg in der „Gronowskistraße“. Das sei eindeutliches Indiz auf den „Wohnwegcharakter“ dieser Verkehrsfläche. Weiteren fließenden und ruhenden Verkehr kann die Straße nicht verkraften. Sie sei heute schon am Rande ihrer Kapazität durch die vorhandene Anliegernutzung.

Es wird darauf hingewiesen, dass an der „Gronowskistraße“ kein Gehweg vorhanden ist. Für weitere Fahrzeuge sei im Fahrverkehr auf der „Gronowskistraße“ kein Platz, da diese durch den vorhandenen Parkverkehr / ruhenden Verkehr bereits in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt sei, zumal die „Gronowskistraße“ als Sackgasse mit Wohnstraßencharakter anzusehen sei.

Es wird angemerkt, dass mit einer Verwirklichung der Planung der Wohnwert für die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes herabgesetzt wird. Man lebe heute innerhalb einer Sackgasse und habe nicht davon ausgehen können, dass das Grundstück Preckel in der geplanten Art bebaut werden solle.

**Antwort Herr Zientz:** Die ausschließliche Anbindung des Plangebietes an den „Westrickweg“ wird im weiteren Verfahren untersucht, das städtebauliche Konzept entsprechend geprüft.

**Frage / Anregung:** Durch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten in dem Plangebiet wird auch mit einer erhöhten Anzahl von gelben Säcken zu rechnen sein, die bei Starkwind durch die „Gronowskistraße“ fliegen und von den Anliegern eingesammelt werden müssten.

**Antwort Herr Zientz:** Dass ggf. mal gelbe Säcke umkippen und auf der Straße landen, ist kein Merkmal dieser geplanten Bebauung. Dieses ist ein Umstand, der auch für alle anderen Gebiete zutreffen kann.

**Frage / Anregung:** Wie sieht es mit der Zulässigkeit von z.B. Ladenlokalen, Gaststätten etc. in dem Plangebiet aus ?

**Antwort Herr Huesmann:** Allgemein zulässig sind nur Wohngebäude. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kichliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig. Ein genereller Ausschluss dieser Nutzungen oder Teile davon ist im weiteren Verfahren ggf. noch zu erörtern.

**Frage / Anregung:** Wie sieht es mit den Fristen / Zeiten für die Realisierung des Projektes aus ? Es wird eine ewige Baustelle befürchtet.

**Antwort Frau Söker:** Die Durchführungsfrist des Projektes wird in dem zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

**Frage / Anregung:** Sind nur Eigentumswohnungen oder auch Mietwohnungen geplant und wie werden die Vermarktungschancen gesehen ?

**Antwort Herr Zientz:** Das Projekt ist auf Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen ausgelegt. Aufgrund der guten Wohnlage wird ein zügiger Verkauf erwartet.

**Frage / Anregung:** Ob die vorgesehene / festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 einschließlich der Stellplätze und der privaten Verkehrsfläche zu verstehen ist.

**Antwort Herr Huesmann:** Innerhalb des Plangebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses sei die für Wohngebiete übliche und nach Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl. Die Grundflächenzahl kann durch Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

**Frage / Anregung:** Wo soll die notwendige Kompensation für den Eingriff stattfinden ? Es wird ein intaktes Ökosystem durch die Verwirklichung der Planung zerstört.

**Antwort Frau Söker / Herr Huesmann:** Der Ausgleich soll innerhalb des Öko-Pools / Öko-Kontos der Stadt Oelde stattfinden.

**Frage / Anregung:** Warum unterstützt die Stadt Oelde die Bebauungsabsicht auf dem Grundstück Preckel ?

**Antwort Frau Söker:** Die Bebauung ist hinsichtlich der Höhe / Kubatur in ihrer offenen Bauweise wie eine Einfamilienhausbebauung zu sehen, die an diesem Standort für die untergenutzte Fläche im Bestand in Frage kommt. Lediglich die Zahl der Wohneinheiten weist auf eine höhere Ausnutzung des Grundstückes hin.

**Frage / Anregung:** Wie werden die hier gemachten Anregungen / Bedenken berücksichtigt ?

**Antwort Frau Söker:** Die Anregungen / Bedenken werden geprüft und den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

**Frage / Anregung:** Wo sollen die potenziellen Kinder in dem Plangebiet spielen ?

**Antwort Frau Söker:** Die Grundstücke sehen Gartenflächen vor, die gebäudebezogen oder im Zusammenschluss einen Gartenbereich vorsehen, der auch dem Spielen dienen kann.

**Frage / Anregung:** Warum ist die Einmündung der privaten Verkehrsfläche in die „Gronowskistraße“ so geschwungen ? und Hinweis, dass der dort im Gestaltplan dargestellte Baum nicht zu erhalten sei.

**Antwort Herr Huesmann:** Der Verlauf der privaten Verkehrsfläche ergibt sich zum einen durch die geplanten Baugrundstückszuschnitte, zum anderen ist auf einen „Durchschuss“ / eine gerade Verkehrsflächenführung verzichtet worden zugunsten einer geschwungenen Straßenführung. Der Baum / Busch ist im Gestaltplan eingetragen als ggf. neu zu pflanzen. In der verfahrensfähigen Darstellung ist die Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Platz wird ohnehin für das Aufstellen von Müllgefäßen am Abfuhrtag gebraucht, so dass eine Baumpflanzung, wie im Gestaltplan ursprünglich vorgesehen, hier ausscheidet.

**Frage / Anregung:** Es wird der Vorwurf an die Stadt erhoben, dass auf Kosten der heutigen Anwohner ein Investorengewinn optimiert werden soll.

**Antwort Frau Söker:** Bei dem Grundstück handelt es sich um Wohnbaufläche. Aus diesem Grund ist es legitim, über eine andere als die vorhandene Bebauung nachzudenken. Dieses hat der Vorhabenträger / Investor getan. Die vorgeschlagene Bebauung des Grundstückes Preckel bewegt sich in dem zulässigen Rahmen der Baunutzungsverordnung.

**Frage / Anregung:** Wie breit ist die private Verkehrsfläche in dem Plangebiet ?

**Antwort Herr Zientz:** Die Breite ist zwischen 4,00 m bis 5,50 m konzipiert.

**Frage / Anregung:** Wie soll die Erschließung des Plangebietes von der „Gronowskistraße“ aus erfolgen, wenn heute schon keine zwei Fahrzeuge aneinander vorbei passen ? Hier entsteht eine Gefahrenstelle nicht zuletzt für Kinder in dem Straßenraum, da an der „Gronowskistraße“ kein separater Gehweg sei. Der Wendeplatz, der kein richtiger sei, wird nach Vollzug der Planung durch den Besucherverkehr zugeparkt sein.

**Antwort Frau Söker / Herr Zientz:** Die Befahrbarkeit der „Gronowskistraße“ bleibt erhalten, ebenso der Wendeplatz am Ende der „Gronowskistraße“. Es wäre ggf. die verkehrlichen Verhältnisse in der „Gronowskistraße“ in ihrer heutigen Belastung noch einmal zu betrachten. Eine Prüfung einer ausschließlichen Erschließung des Plangebietes vom „Westrickweg“ aus wird zugesagt.

**Frage / Anregung:** Ist ein Gehweg in der „Gronowskistraße“ bei Verwirklichung der Planung vorgesehen ? Ist dafür eine Enteignung von privater Grundstücksfläche notwendig ?

**Antwort Frau Söker:** Die Anlage eines Gehweges sei weder im Zusammenhang mit der Planung noch unabhängig davon geplant, so dass auch keine privaten Flächen beansprucht werden müssen.

**Frage / Anregung:** Hinweis, dass sich in der „Gronowskistraße“ kein Gehweg befindet.

**Antwort Frau Söker:** Es sei in der Tat so, dass sich zwischen dem Gehweg, der die Gronowskistraße“ und die „Salzmannstraße“ verbindet bis zur Einmündung der „Gronowskistraße“ in die „Salzmannstraße“ es keinen Gehweg gibt. Der Gehweg beginne erst an der „Salzmannstraße“.

**Frage / Anregung:** Die geplante Bebauung sollte ausgedünnt werden, da das Maß unverhältnismäßig ist zur Bebauung in der Nachbarschaft. Da zeige auch die große Wohnfläche innerhalb der Gebäude. Zudem reichten die Stellplätze auf den Grundstücken nicht aus, um auch Besuchern Parkraum zu ermöglichen.

**Antwort Frau Söker:** Die Bebauung ist mit einem Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit belegt.

**Frage / Anregung:** Da die geplante Bebauung bis auf 3,00 m an die Grenzen der Grundstücke an der „Salzmannstraße“ rückt, wird auf dort gelagerte „Misthaufen“ hingewiesen, die man bereit sei zu erhöhen. Zudem sei die potenzielle Einsehbarkeit der Grundstücke aus der potenziellen Neubebauung nicht zu akzeptieren.

**Antwort Frau Söker:** Die Gebäude sind so ausgerichtet das nach Norden zu den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ ausschließlich die Küche und die Gebäudeerschließung ausgerichtet seien.

**Frage / Anregung:** Besteht die Möglichkeit, ein Protokoll der Versammlung zu bekommen und wie wird über die weitere Beratung informiert ?

**Antwort Frau Söker:** Das Protokoll wird in öffentlicher Sitzung als Teil der Sitzungsvorlage im politischen Raum diskutiert. Die Termine für die weitere Beratung werden ebenso wie es für die Bürgerversammlung erfolgt ist, ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Das Protokoll der Bürgerversammlung kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

**Frage / Anregung:** Innerhalb des Plangebietes sollen sämtliche Bäume bis auf einen Grünstreifen am „Mühlenbach“ fallen. Wie steht das im Verhältnis zur Baumschutzsatzung.

**Antwort Frau Söker:** Im Rahmen einer Überplanung und Schaffung eines Ausgleichs an anderer Stelle fallen die Bäume nicht unter die Baumschutzsatzung.

**Frage / Anregung:** Wie sieht das weitere Verfahren aus ?

**Antwort Frau Söker:** Am 19. Mai ist die Sitzung des Fachausschusses, in der über die Bedenken und Anregungen beraten werden soll. Anschließend ist im Haupt- und Finanzausschuss über den Entwurf zur öffentlichen Auslegung zu entscheiden. Dann erfolgt die öffentliche Auslegung in der Dauer von einem Monat. Hier ist die Möglichkeit gegeben beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Anregungen auch zur Niederschrift vorzubringen.

**Frage / Anregung:** Ist der Baustellenverkehr auch über die „Gronowskistraße“ vorgesehen ?

**Antwort Herr Zientz:** Die Entwicklung des Gebietes wird von innen nach außen erfolgen. Der Baustellenverkehr ist auch über die „Gronowskistraße“ für die von dort zu erschließenden Gebäude vorgesehen.

**Antwort Frau Söker:** Vom Vorhabenträger verursachte Schäden an Straßen während der Bauphase / durch den Baustellenverkehr sind von diesem zu beheben.

**Frage / Anregung:** Ob der vorhabenbezogene Bebauungsplan bei der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden muss ?

**Antwort Frau Söker:** Der Plan muss nicht genehmigt werden, da er aus dem Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche) entwickelt ist.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich Frau Söker bei den Anwesenden und beendet die Bürgerversammlung.

gez. Jens-Peter Huesmann  
Schriftführer

Die Eingaben aus der Bürgerversammlung lassen sich wie folgt zusammenfassen und bei der weiteren Planung berücksichtigen:

**Frage / Anregung:**

Bedenken zur Anbindung / Erschließung des Plangebietes.

Anregung, die Anzahl der Wohneinheiten mit Erschließung über die „Gronowskistraße“ zu reduzieren.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

Im Vorentwurf ist eine Erschließung von der „Gronowskistraße“ für 1 Doppelhaus und 3 Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten (14 Wohneinheiten) und vom „Westrickweg“ für 4 Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten (16 Wohneinheiten) vorgesehen gewesen.

Durch die Überarbeitung der Planung werden im Offenlageentwurf von der „Gronowskistraße“ nur die Stellplätze für 1 Gebäude mit 4 Wohneinheiten erschlossen. Dadurch wird der Anliegerverkehr über die „Gronowskistraße“ gegenüber der Ursprungsplanung deutlich reduziert. Die Erschließung der übrigen Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt ausschließlich über einen Anschluss an den „Westrickweg“ (6 Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten = 24 Wohneinheiten).

**Frage / Anregung:**

Bedenken zur Anzahl der Wohneinheiten (maximal 30 Wohneinheiten) und die daraus befürchteten Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf und den Besucherparkverkehr.

**Abwägungsvorschlag:**

Den Bedenken wird gefolgt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 7 Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten (insgesamt 28 Wohneinheiten) reduziert. 4 Wohneinheiten werden von der „Gronowskistraße“ aus erschlossen, 24 Wohneinheiten vom „Westrickweg“ aus. Die Belastung der „Gronowskistraße“ durch Anliegerverkehr bzw. Besucherverkehr und ruhenden Besucherverkehr wird somit gering gehalten.

Zudem wird der Stellplatzschlüssel für die Wohneinheiten in dem Plangebiet erhöht. Innerhalb des Plangebietes werden über den üblichen Stellplatzschlüssel von 1,3 STP / 1 WE zusätzliche Besucherstellplätze auf der Grundlage eines Stellplatzschlüssels von 2 STP / 1 WE ausgewiesen. Alle Stellplätze (28 Wohneinheiten = 56 Stellplätze) werden innerhalb des Plangebietes vorgesehen und festgesetzt.

Mit dem erhöhten Stellplatzschlüssel kann ausreichend dem Bedürfnis nach Besucherstellplätzen in dem Plangebiet Rechnung getragen werden.

**Frage / Anregung:**

Verlust / Minderung des Wohnwertes im Umfeld; Verlust der freien Aussicht auf ein großes begrüntes Villengrundstück; mögliche Einsichtnahme aus dem Plangebiet in die Gärten.

**Abwägungsvorschlag:**

Einen Anspruch auf freie Aussicht bzw. einer dauerhaften Beibehaltung der „Villanutzung“ des Grundstückes Preckel besteht nicht. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Eine andere als die heute auf dem Grundstück ausgeübte Wohnnutzung ist planungsrechtlich möglich. Somit ist eine Einsichtnahme der vorhandenen Grundstücke nicht zwangsläufig auszuschließen gewesen.

Der Eingang der Gebäude wird ebenso wie die Balkone / Freisitze auf die Südseite gelegt, also weg von den Grundstücken an der „Salzmannstraße“. Die Möglichkeit einer Einsehbarkeit wird reduziert und wäre ohnehin genauso bei einer Einfamilienhaus- / Doppelhausbebauung gegeben (Aussicht aus Dachfenster o.ä.).

**Frage / Anregung:**

Bedenken zu Kubatur und Grundflächenzahl des geplanten Vorhabens in Relation zur vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

**Abwägungsvorschlag:**

Den Bedenken wird gefolgt.

Die Planung wird im Rahmen der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Gemäß Baugesetzbuch ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten.

Vor diesem Hintergrund ist eine Grundflächenzahl von 0,3 gewählt worden. Diese ist mit der nach BauNVO zulässigen Überschreitung für Stellplätze und deren Zufahrten aufgrund des zusätzlichen Angebotes an Besucherstellplätzen über den geforderten Stellplatzschlüssel hinaus notwendig (2 Stellplätze pro Wohneinheit).

Es ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:

Bebauung, Stellplätze und Garagen bezogen auf das Vorhaben- / Plangebiet:  $0,37 = 0,25$  für die Gebäude +  $0,12$  für Stellplätze, Garagen etc.;

Bebauung, Stellplätze und Garagen etc. bezogen auf Nettobauland (Plangebiet ohne private Verkehrsfläche):  $0,43 = 0,29$  für die Gebäude +  $0,14$  für Stellplätze, Garagen etc..

Die Gebäudekubatur entspricht mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m üblichen Standards des Hausbaus bei freistehenden Häusern in Wohngebieten.

Im Norden des Plangebietes zu den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ sind drei Gebäude vorgesehen. Diese sind jeweils in sich deutlich durch eine in der Kubatur berücksichtigte Erschließungszone in der Mitte gegliedert.

**Frage / Anregung:**

Leitung der Baufahrzeuge nicht über die „Gronowskistraße“.

**Abwägungsvorschlag:**

Belang berührt nicht die Bauleitplanung.

Durch die Änderung der Planung im Sinne einer überwiegenden Erschließung vom „Westrickweg“ wird der Baustellenverkehr über die „Gronowskistraße“ reduziert.

**Frage / Anregung:**

Bedenken gegen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Ladenlokalen und Gaststätten in dem Plangebiet.

**Abwägungsvorschlag:**

Den Bedenken wird gefolgt.

Da das Vorhaben ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden vorsieht, werden im Offenlageentwurf nur Wohngebäude als zulässig festgesetzt.

Folgende schriftliche Eingaben sind während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB bzw. im Zusammenhang mit dieser Beteiligung vorgetragen worden und werden nach städtebaulichen Gesichtspunkten wie folgt ausgewertet:

**siehe Anlage 1:**

**Schriftliche Eingaben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit – einschließlich der Abwägungsvorschläge**

## **B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.04.2005 zur Abgabe von Anregungen innerhalb eines Monats vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

### **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf, 05.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **Regionalverkehr Münsterland GmbH, 05.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, 05.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Denkmalpflege, 07.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Hoch- / Höchstspannungsnetz, 08.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Transportnetz Gas, 07.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **Amt für Argrarordnung Coesfeld, 08.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 25.05.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, 02.05.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

### **Handwerkskammer Münster, 03.05.2005 (telefonisch)**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.  
Keine Abwägung erforderlich.

**Evangelische Kirche von Westfalen – Baureferat, 03.06.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.

Keine Abwägung erforderlich.

**Deutsche Telekom AG, 14.04.2005**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Hinweis, dass innerhalb des Plangebietes zur Versorgung des Plangebietes Kabelverlegungsarbeiten durchzuführen sind.

Anregung, in die Begründung folgenden Text aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 19989, siehe hierzu Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Hinweis, die Tiefbauarbeiten mit dem Ausbau des Telekommunikationsnetzes abzustimmen.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt, die Begründung entsprechend ergänzt.

**Wasserversorgung Beckum GmbH, 19.04.2005**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Wasserversorgung Beckum GmbH vorzusehen, damit eine Ortsnetzleitung DN 50 in west-östlicher Achse zur inneren Erschließung (Wasserversorgung) gelegt werden kann.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche wird ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

**Kreis Warendorf, Untere Landschaftsbehörde, 21.04.2005**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, die notwendigen Kompensationsmaßnahmen konkret zu beschreiben und unter Angabe von Flur und Flurstück festzusetzen.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Kompensation soll auf einer vom Vorhabenträger zu erwerbenden Fläche aus dem Öko-Pool der Stadt Oelde erbracht werden. Die entsprechende Fläche und Maßnahme wird zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt werden.

**Kreis Warendorf, Untere Wasserbehörde, 21.04.2005**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, das potenzielle Überflutungsgebiet sowie die Überschwemmungsgrenze HQ 100 des Mühlenbaches, Gewässer II. Ordnung in dem Bebauungsplan festzusetzen / darzustellen. Ohne Darstellung des Überschwemmungsgebietes keine Zustimmung zu dem Bebauungsplan. In der Begründung ist eine konkrete und nachvollziehbare Aussage zu dem Überschwemmungsgebiet des Mühlenbaches zu machen.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

Weder das Überflutungsgebiet noch die Überschwemmungsgrenze reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Die Begrenzungen werden nachrichtlich mit ihrer Lage außerhalb des Geltungsbereiches zur öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Thematik Hochwasserschutz / Mühlenbach wird in der Begründung und in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan unter Pkt. 4.2 Landschaftsplanung und sonstige Vorgaben, Pkt. 5.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bereits behandelt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Die Überschwemmungsgrenzen sind durch das Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier, Oelde im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Oelde ermittelt worden. Die Ermittlung diente der Übernahme in die nachrichtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, für den Fall, dass das Plangebiet nicht von dem Überschwemmungsgebiet betroffen ist, einen Ufer- Pflanzstreifen in einer Breite von 5,0 m als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB festzusetzen. Der Uferstreifen sollte nicht den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden, da er sonst durch die Anlieger mit baulichen Anlagen wie Geräteschuppen sowie Komposthaufen genutzt wird.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung ist bereits gefolgt worden bzw. der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Eingrünung der Grundstücke im Süden soll einerseits der Einfriedung der Baugrundstücke dienen und andererseits dazu dienen, einen Ortsrand auszubilden sowie den Verlauf des „Mühlenbaches“ nicht zu beeinträchtigen. Die Fläche in einer Tiefe von 5,0 m dient als „Uferstreifen“ und wird mit der Bindung des Erhaltes der Bepflanzung festgesetzt. Eine Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft ist nicht vorgesehen, da eine Gewässerunterhaltung aufgrund der Topografie von dieser Uferseite nicht möglich ist.

**Kreis Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde, 21.04.2005**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Im Kataster / Verzeichnis des Kreises sind keine Eintragungen zu altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten sowie über Altstandorte, Altablagerungen enthalten. Hinweis, dass die Katasterführung ausschließlich der Unteren Bodenschutzbehörde obliegt.

**Abwägungsvorschlag:**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

**Kreis Warendorf, Gesundheitsamt, 21.04.2005**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, innerhalb der Begründung / des Umweltberichtes eine Aussage zu potenziellen Verkehrslärmimmissionen im geplanten Wohngebiet durch die Landstraße und die Bahngleise zu treffen, damit dokumentiert wird, dass auch diese mögliche Quelle einer Belastung in der Umweltbetrachtung Berücksichtigung gefunden hat.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird gefolgt.

Die Begründung / der Umweltbericht werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt werden. Es kann aber bereits jetzt festgestellt werden, dass beide Emissionsbänder aufgrund ihrer Lage nördlich des Plangebietes und der dem Plangebiet vorgelagerten vorhandenen Bebauung keine Auswirkung auf das Gebiet haben.

**Staatliches Umweltamt Münster, 27.04.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Das Lärmgutachten ist auf Plausibilität geprüft worden. Danach sind die Richtwerte der TA-Lärm sicher eingehalten.

Zu den Geruchsmissionen ist festzuhalten, dass zwar Gerüche aus der Hofstelle Gerwin zu erwarten sind, diese aber aufgrund der dortigen Tierzahl sowie der Entfernung der Hofstelle zum Plangebiet nicht zu erheblichen Belästigungen führen werden. Die Beurteilung ergeht auf der Grundlage der vorhandenen Aktenlage. Anregung, den tatsächlichen Viehbestand zu ermitteln.

Eine weitere Entwicklung der Hofstelle mit einem veränderten Tierbestand ist z.B. bei entsprechender Ablufführung bzw. Abluftreinigung möglich. Hier wäre dann ein gesonderter Nachweis nach der Geruchsmissionsrichtlinie zu führen. Die Hofstelle wird durch die geplante Bebauung nicht weiter eingeschränkt als das nicht bereits durch die vorhandenen wohngenutzten Immissionsorte der Fall ist.

**Abwägungsvorschlag:**

Keine Abwägung erforderlich.

Zu dem aktuellen Viehbestand der Hofstelle Gerwin liegen keine weitergehenden Unterlagen vor. Da eine Beeinträchtigung des Betriebes Gerwin nicht erwartet wird (siehe Stellungnahme der Landwirtschaftskammer: Keine Bedenken gegen die Planung), ist eine weitergehende Feststellung des Viehbestandes zurzeit nicht notwendig. Aufgrund des heutigen Bestandes (40 Kühe, 10 Bullen, 60 Kälber) hat die südlich des Plangebietes gelegene Hofstelle Gerwin, trotz dort potenziell auftretender Gerüche, keine Auswirkung auf die geplante Wohnbebauung. Der notwendige Abstandsradius von mindestens 160, 00 m (gemessen vom Hofmittelpunkt) wird nicht unterschritten (Derzeitige Aktenlage zum Viehbestand, Punkt- und Abstandsbewertung lt. StUA Münster, Januar 2005).

Eine weitere Entwicklung des Hofes ist bei entsprechender Ablufführung oder Abluftreinigung möglich. Bei entsprechender Voraussetzung ist sogar eine Aufstockung der Tierzahl möglich. Die Hofstelle wird durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt, als bereits durch die vorhandene östlich gelegene Wohnbebauung.

**Energieversorgung Oelde GmbH (EVO), 02.05.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Hinweis, dass die Abrüstung des vorhandenen Stromanschlusses rechtzeitig bei der EVO in Auftrag gegeben werden sollte. Hinweis auf Notwendigkeit, die Verlegung der Versorgungsleitungen innerhalb der privaten Flächen als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich abzusichern. Der Versorgung mit Strom und Gas ist aus netztechnischer Sicht gesichert.

**Abwägungsvorschlag:**

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die grundbuchrechtliche Sicherung wird durch die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten innerhalb der privaten Flächen vorbereitet.

**Stadt Oelde, Bauverwaltung, 06.04.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Keine Bedenken.

Hinweis, dass erschließungsbeitragsrechtliche Anforderungen und Belange im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln sind und dass § 8 Kommunalabgabengesetz davon unberührt bleibt.

**Abwägungsvorschlag:**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. In diesem können die erschließungsbeitragsrechtlichen Belange mit geregelt werden.

**Stadt Oelde, Tiefbau und Umwelt, 25.04.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, für das Abholen der Müllsammelgefäße auf den Privatgrundstücken große Sammelflächen auszuweisen, die sich im Übergang zu den Flächen der vorhandenen äußeren Erschließung befinden müssen, wenn die Müllfahrzeuge nicht innerhalb des Plangebietes wenden können.

**Abwägungsvorschlag:**

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Für Müllfahrzeuge wird ein Fahrrecht zwischen der „Gronowskistraße“ und dem „Westrickweg“ durch das Plangebiet berücksichtigt.

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Hinweis, dass innerhalb der privaten Verkehrsflächen die Trennkanalisation in privatem Eigentum verbleiben soll. Für die Stadt Oelde ist daher kein Geh- und Leitungsrecht festzusetzen. Für die Versorgungsträger ist hingegen auf den Flächen ein Geh- und Leitungsrecht einzutragen.

**Abwägungsvorschlag:**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

**Stadt Oelde, Brandschutzdienststelle, 25.04.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Keine Bedenken oder Anregung.

Hinweis, dass der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen nur dann sichergestellt werden kann, wenn die Kurvenradien entsprechend groß bemessen sind und bauliche Einbauten sowie pflanzliche Einbringungen den Fahrbahnlauf nicht einengen.

**Abwägungsvorschlag:**

Keine Abwägung erforderlich.

**C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

**Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) öffentlich auszulegen.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 130	Flurstücke 232 und 239.
----------	-------------------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 130, Flurstücke 65, 64, 63, 62 und 61;
im Osten:	Flur 130, Flurstücke 127 (Gronowskistraße) und 238;
Im Süden:	Flur 130, Flurstücke 236 (Mühlenbach);
im Westen:	Flur 130, Flurstück 44 (Westrickweg).

**D) Städtebaulicher Vertrag**

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch abzuschließende Durchführungsvertrag wird derzeit mit dem Investor abgestimmt. Weitere Einzelheiten hierzu werden in der Sitzung erläutert, ggf. wird eine Tischvorlage erstellt.

**Anlage(n)****Anlage 1:**

**Schriftliche Eingaben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit – einschließlich der Abwägungsvorschläge**

**Anlage 2:**

**Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde**

**Anlage 3:**

**Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde**