



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2005/610/0590**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/FNP-6	09.08.2005	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	25.08.2005
Haupt- und Finanzausschuss	05.09.2005

**Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 6. Änderung**

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- B) Entscheidung zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Sachverhalt:**

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 28.06.2005 um 18.00 Uhr in der Alten Vikarie, Münsterstraße 37 in 59302 Oelde-Stromberg eine Bürgerversammlung statt.

Einzelheiten zur Bürgerversammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

## Niederschrift

**über die Bürgerversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – Änderung von zwei Teilbereichen im Ortsteil Stromberg und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde am Dienstag, dem 28.06.2005 um 18.00 Uhr in der Alten Vikarie, Münsterstraße 37, in 59302 Oelde-Stromberg**

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.05 Uhr

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

Frau Söker, FSD Planung und Stadtentwicklung

20 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Beteiligung der Öffentlichkeit anlässlich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Änderung von zwei Teilbereichen im Ortsteil Stromberg - und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde Erschienenen. Er weist darauf hin, dass beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteils Stromberg und zur Sicherung der Infrastruktur sollen neue Bauflächen ausgewiesen werden. Aufgrund der konstanten Nachfrage nach Wohnbau- und Gewerbeflächen stehen in Stromberg bis auf wenige Einzelgrundstücke keine Grundstücke für eine Wohnbebauung mehr zur Verfügung; die in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete sind bebaut. Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken und Flächen für die Errichtung kleinerer Gewerbebetriebe, zur Verlagerung bestehender Betriebe aus kritischen oder beengten Ortslagen bzw. zur Neuansiedlung dieser Art von Betrieben soll das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

Der Rat der Stadt Oelde hat daher Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ und für den Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ gefasst. Die Flächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 sollen überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ und im Bebauungsplan Nr. 100 überwiegend als „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Da nicht alle beabsichtigten Flächenausweisungen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entsprechen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Hierzu hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 09.02.2004 beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Parallel zu den Planungsarbeiten mussten die wasserrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierfür musste die Einleitungssituation in ganz Stromberg betrachtet werden, da die wasserrechtlichen Erlaubnisse Ende 2005 auslaufen. Nach Klärung dieser Punkte können die Bauleitplanverfahren nun weitergeführt werden.

### **Inhalte der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes:**

Durch die 6. Änderung soll im Teilbereich A der Bereich zwischen der Beckumer Straße und dem Herbrockweg als Gewerbliche Baufläche, als Mischgebiet und als Wohnbaufläche und im Teilbereich B die Fläche der ehemaligen Tennishalle östlich der Straße Im Vogeldreisch als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Flächen des Teilbereichs A zum Gewerbegebiet „Stromberg-West“ und zur Beckumer Straße wurde, um die Bebaubarkeit der Flächen südlich der Beckumer Straße zu überprüfen, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die im Gutachten ermittelten Ergebnisse erfordern ein Abweichen von den bisherigen städtebaulichen Planungen der Stadt Oelde in diesem Bereich. Auf der Fläche südlich der Beckumer Straße, die derzeit im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, werden die Orientierungswerte für ein

Mischgebiet aufgrund des nördlich liegenden Gewerbe- und Industriegebietes zum Teil überschritten. Deshalb sollen die Flächen parallel der Beckumer Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Um den weiterhin bestehenden Bedarf an gemischten Bauflächen zu decken, sollen diese im südlichen Anschluss an die Gewerbeflächen dargestellt werden.

Der Teilbereich B liegt östlich der Straße Im Vogeldreisch und wird zur Zeit als Gemischte Baufläche dargestellt und grenzt an drei Seiten an Wohnbauflächen. Die bisherige Darstellung als „Gemischte Baufläche“ aufgrund der ehemals gewerblichen Nutzung soll zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben werden. Ebenfalls kann die überlagernde Darstellung „Fläche für Sport- und Spielanlagen - Zweckbestimmung Tennishalle“ entfallen, da die Nutzung der Tennishalle aufgegeben wurde. Für die Realisierung der Bebauung dieser Flächen wird zur Zeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ aufgestellt.

#### **Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“:**

Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach neuen Baugrundstücken in Stromberg ist südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Herman-Stehr-Straße, Ludwig-Niedieck-Straße und Von-Oer-Straße ein neues Wohngebiet mit ca. 75 neuen Bauplätzen geplant. Des Weiteren wird durch die geplante Neuausweisung von Mischgebietsflächen die Möglichkeit zur Verlagerung bzw. Neuansiedlung kleinerer nichtstörender Gewerbebetriebe geschaffen, die z. B. aufgrund der beengten Verhältnisse im Ortskern neue Standorte suchen. Diese Mischgebietsausweisung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass in einem zweiten Schritt - bei entsprechender Nachfrage - entlang der Beckumer Straße weitere Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden sollen.

Ergänzend zu den Neuausweisungen von Wohn- und Mischgebietsflächen werden in diesem Bebauungsplan Verkehrsflächen für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen dem Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße und den neuen Bauflächen festgesetzt. Durch den Bau dieser Straße wird gleichfalls die schon lange geforderte zweite Zu- und Abfahrt zu den im Südwesten von Stromberg liegenden Wohngebieten verwirklicht.

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 7,71 ha. Auf den ca. 4,73 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, sind Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegt. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 75 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die Größen der vorgeschlagenen Baugrundstücke reichen von ca. 300 m<sup>2</sup> bis ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Auf den als Mischgebiet festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 0,78 ha ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Danach erfolgt die Erläuterung der übrigen städtebaulichen Nutzungswerte und der gestalterischen Festsetzungen.

Anschließend stellt Herr Hochstetter die vorliegenden Planentwürfe zur Diskussion. Er weist darauf hin, dass alle der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

Anschließend stellt Herr Hochstetter die vorliegenden Planentwürfe zur Diskussion. Er weist darauf hin, dass alle der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

- **Frage/Anregung:** Warum wurde eine Dachneigung von 40 – 45° festgesetzt, für die Nutzung von Solarenergie wäre eine Dachneigung von 30 – 35° besser ?  
**Antwort:** Bei einer Dachneigung von 40 – 45° ergibt sich eine bessere Ausnutzung des Gebäudes, da ein Spitzbodenausbau hierdurch ermöglicht wird.
- **Frage/Anregung:** Wird eine Drempelhöhe festgesetzt ?  
**Antwort:** Nein, diese wird nur durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe eingeschränkt.
- **Frage/Anregung:** Wann erfolgt die Parzellierung der Grundstücke ?  
**Antwort:** Eine Ausparzellierung der einzelnen Baugrundstücke wird entsprechend der Nachfrage vorgenommen.
- **Frage/Anregung:** Kann ein auf einem Grundstück errichtetes Doppelhaus geteilt werden und sind

dann je Hälfte zwei Wohnungen zulässig ?

**Antwort:** Ja.

Auf Nachfrage erläutert Herr Hochstetter den Entwässerungsentwurf für das neue Baugebiet. Er weist darauf hin, dass das Gebiet im Trennsystem entwässert wird und dass zur Ableitung des Regenwassers ein neues Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebietes gebaut werden soll.

- **Frage/Anregung:** Wird dieses Becken ständig Wasser führen ?  
**Antwort:** Nein.
- **Frage/Anregung:** Ist die Firstrichtung auf den südlich der Hermann-Stehr-Straße liegenden Baugrundstücke variabel ?  
**Antwort:** Ja, die Hauptfirstrichtung kann sowohl parallel zur Erschließungsstraße als auch parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufen.
- **Frage/Anregung:** Wird es aufgrund der Größe des neuen Baugebietes – über 75 Bauplätze – zu einer jahrelangen Bautätigkeit kommen (Dauerbaustelle) ? Dies würde zu einer starken Belastung der heutigen und der zukünftigen Bewohner führen.  
**Antwort:** Nach den bislang gemachten Erfahrungen ist bei der Entwicklung eines Neubaugebietes in der Regel mit einer rund fünfjährigen intensiven Bautätigkeit zu rechnen. In dieser Zeit werden rund 90% der Gebäude fertiggestellt.
- **Frage/Anregung:** Wäre es nicht sinnvoller am Waldrand anstatt der Baugrundstücke einen Bolzplatz auszuweisen, da diese Grundstücke durch den Wald sehr stark verschattet werden ?  
**Antwort:** Die Ausweisung eines Bolzplatzes in direkter Nachbarschaft zu Wohngrundstücken ist aufgrund der Lärmemissionen eines Bolzplatzes nicht möglich. Die am Waldrand vorgesehenen Grundstücke haben mindestens bis mittags Sonne, der von den Forstbehörden geforderte Abstand der Wohngebäude vom Waldrand wird eingehalten.
- **Frage/Anregung:** Verläuft die vor einigen Jahren verlegte Druckrohrleitung in den geplanten Erschließungsstraßen ?  
**Antwort:** Ja.
- **Frage/Anregung:** Wird aufgrund der großen Entfernung zur Grundschule – über 2000 m – ein Schulbus eingesetzt ?  
**Antwort:** Dieses wird zum gegebenen Zeitpunkt durch den zuständigen Fachdienst geprüft.

Auf Nachfrage stellt Herr Hochstetter fest, dass keine weiteren Fragen zu den Planentwürfen mehr vorliegen.

Anschließend erläutert er in einem kurzen Vortrag, dass für die Erschließung und Vermarktung dieses Gebietes aus finanziellen Gründen – keine Neuaufnahme von Krediten für die Entwicklung von Baugebieten – ein neues Prozedere eingeführt werden soll. Die WestGKA soll daher die Finanzierung für den Kauf der Grundstücke, die Erschließung und eine fünfjährige Vermarktung übernehmen. Das Vorschlagsrecht für die neuen Grundstückseigentümer wird bei der Stadt verbleiben, die Vergabe erfolgt aber direkt über die WestGKA. Der Rat der Stadt Oelde muss diesem Prozedere noch zustimmen. Voraussichtlich werden die Preise für die neuen Baugrundstücke über 120 €/m<sup>2</sup> (voll erschlossen) liegen.

- **Frage/Anregung:** Fällt durch den Verkauf der Grundstücke von der Stadt Oelde an die WestGKA und den dann notwendigen Weiterkauf an die neuen Bauherren die doppelte Grunderwerbssteuer an ?  
**Antwort:** Dieses soll ausgeschlossen werden.
- **Frage/Anregung:** Die Anbindung an den Kreisverkehr an die B 61 bringt auch Vorteile für die vorhandenen Wohngebiete, wird aber nur von den neuen Grundstückseigentümern bezahlt. Ist dieses ggf. nicht ungerecht ?  
**Antwort:** Nein, ohne die Anbindung an den neuen Kreisverkehr an der B 61 wäre die Planung eines Wohngebietes in dieser Größe nicht mehr möglich gewesen, da die vorhandenen Straßen bzw. insbesondere der Einmündungsbereich Speckenstraße/Oelder Tor stark befahren sind.
- **Frage/Anregung:** Ist eine abschnittsweise Vergabe der Baugrundstücke geplant ?  
**Antwort:** Derzeit nicht, über das endgültige Verfahren muss aber noch entschieden werden.
- **Frage/Anregung:** Muss die Stadt nach 5 Jahren die nicht verkauften Grundstücke zurücknehmen bzw. zurückkaufen ?  
**Antwort:** Dies ist im bisher vorliegenden Vertragsentwurf so vorgesehen, ggf. ist aber auch eine

Vertragsverlängerung möglich.

- **Frage/Anregung:** Wie viele Interessenten für die Baugrundstücke gibt es ?  
**Antwort:** Es liegen rund 25 Bewerbungen vor.
- **Frage/Anregung:** Warum wurde für die Einführung eines neues Verfahrens, so wie mit der WestGKA geplant, ein so großes Baugebiet ausgewählt ? Wäre es nicht sinnvoller, zunächst ein kleineres Vorhaben mit der WestGKA zu realisieren ?  
**Antwort:** Das Risiko ist aufgrund der bisher geführten Gespräche und geplanten Verträge überschaubar.
- **Frage/Anregung:** Wann erfolgt der Endausbau der Straßen im Baugebiet ?  
**Antwort:** Voraussichtlich wenn ca. 80 bis 90 % der Gebäude fertiggestellt sind.
- **Frage/Anregung:** In welchem Zeitraum muss das Grundstück bebaut sein ?  
**Antwort:** Dies ist noch nicht endgültig entschieden, es wird aber über die Aufnahme entsprechenden Klauseln in die Grundstücksverträge nachgedacht.
- **Frage/Anregung:** Wie sieht der Zeitplan für die Entwicklung des Baugebietes aus ?  
**Antwort:** Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 05.09.2005 vorgesehen. Anschließend soll die öffentliche Auslegung kurzfristig durchgeführt werden, so dass am Ende dieses Jahres oder spätestens Anfang 2006 der Satzungsbeschluss gefasst werden kann und mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Mit dem Bau der Häuser kann voraussichtlich im Sommer 2006 begonnen werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Herr Hochstetter bei den Anwesenden und beendet die Bürgerversammlung.

Hochstetter  
Techn. Beigeordneter

Rauch  
Schriftführer

Schriftliche Stellungnahmen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde sind nicht eingegangen.

#### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde vorgebracht wurden.

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

Gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 04.07.2005 zur Abgabe von Stellungnahmen vorgelegt worden. Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“.

Nachfolgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Anregungen vorgebracht:

lfd. Nr.	Behörde	Datum
1.	Bezirksregierung Münster Dez. 53 – Verkehr	18.07.2005
2.	Kreis Warendorf -Planungsamt-	08.08.2005
3.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.07.2005
4.	Handwerkskammer Münster	04.08.2005
5.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Niederlassung Münster -	05.08.2005
6.	Amt für Agrarordnung Coesfeld	03.08.2005
7.	Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	20.07.2005
8.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	09.08.2005
9.	Wehrbereichsverwaltung III	18.07.2005
10.	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	19.07.2005
11.	EVO Energieversorgung Oelde GmbH	21.07.2005
12.	Wasserversorgung Beckum GmbH	12.07.2005
13.	Deutsche Telekom AG, T-Com	11.07.2005
14.	Fachbereich 4 /Bauverwaltung	28.07.2005
15.	Fachbereich 3 /Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutzdienststelle	13.07.2005
16.	Fachbereich 4/ Tiefbau und Umwelt	02.08.2005
17.	Stadt Beckum	20.07.2005
18.	Gemeinde Langenberg	12.07.2005
19.	Gemeinde Wadersloh	22.07.2005
20.	Kreis Gütersloh	13.07.2005
21.	PLEdoc GmbH	02.08.2005

Die übrigen beteiligten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben bis zum 10.08.2005 keine Stellungnahme abgegeben.

#### **Beschluss:**

Es wird festgestellt dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen keine Anregungen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht wurden.

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

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die dort gemachten Anregungen und über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und der Erläuterungsbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr folgenden

**Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde - einschließlich Erläuterungsbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) öffentlich auszulegen.

Die beiden Änderungsbereiche liegen im Südosten des Oelder Stadtgebietes im Ortsteil Stromberg.

Der **Teilbereich A** liegt im Südwesten Strombergs zwischen der Beckumer Straße mit dem nördlich liegenden Gewerbegebiet und dem östlich des Herbrockwegs liegenden Wohngebieten und grenzt im Südosten an einen zwei Waldparzellen bzw. an landwirtschaftliche Flächen. Insgesamt sollen die Darstellungen auf einer rund 7,7 ha großen Fläche geändert werden, der überwiegende Teil dieser Fläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Änderungsbereich an der Beckumer Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb (Busunternehmen), im nordöstlichen Bereich ein eingegrünter Spiel- und Bolzplatz.

Der **Teilbereich B** liegt im Norden des Ortsteils Stromberg östlich der Straße Im Vogeldreisch. Auf einem ehemaligen Fabrikgelände wurde bislang ein Fabrikgebäude als Tennishalle genutzt. Die Tennishalle ist dringend sanierungsbedürftig und soll abgerissen werden. Diese Fläche einschließlich der nördlich angrenzenden, bislang als Grünland genutzten Fläche soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

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

**Begründung mit Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**

**Anlage 2:**

**Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**