



SITZUNGSVORLAGE
B 2005/610/0589

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-100	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

Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" 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 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 BauGB fand im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter, Techn. Beigeordneter am 28.06.2005 um 18.00 Uhr in der „Alten Vikarie“, Münsterstraße 37, 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 hat 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 m² bis ca. 1.000 m². 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:

- **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 Regenwas-

sers 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 €/m² (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 neuen 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

Beschluss:

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

Schriftliche Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind:

Stellungnahme des Herrn Wellerdick vom 08.08.2005

Ich beabsichtige als Investor in dem o. g. Plangebiet 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten zu errichten. Beide Häuser sollen mit einem gemeinsamen Treppenhaus einschließlich Aufzug verbunden werden. Die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Durchführung eines solchen Projektes nicht zu. Erforderlich wäre die Festsetzung einer 2-geschossigen Bauweise mit entsprechender Trauf- und Firsthöhe und die Aufhebung der bisherigen Beschränkung auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, so dass ich ein Gebäude mit Staffelgeschoss (ähnlich der Gebäude Fa. B & S im Weitkamp) errichten kann.

Alle Wohnungen sollen sozial verträglich als Mietwohnungen errichtet werden und dauerhaft auch in meiner Familie verbleiben. Von daher ist es notwendig, dass die Wohnungen eine Südwestausrichtung haben um auch eine entsprechende Wohnqualität zu erreichen. Von daher kommt eine Durchführung des Bauvorhabens nur auf dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich infrage.

Hinweis der Verwaltung:

Nach Auskunft des FSD Liegenschaften besteht durchaus eine Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Stromberg.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorzusehen wird gefolgt. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes wird daher entlang der Waldparzelle eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von maximal 7,00 m und einer Firsthöhe von maximal 13,00 m festgesetzt. Gleichzeitig wird die maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf 6 Wohnungen beschränkt. Durch die vorgesehene Lage der Mehrfamilienhäuser am Waldrand wird auch eine städtebaulich befriedigende Situation erreicht.

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

Gemäß § 4(1) BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg – Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2005 zur Abgabe von Anregungen innerhalb eines Monats vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Ifd. Nr.	Institution	Datum
1.	Bezirksregierung Münster Dez. 53 – Verkehr	18.07.2005
2.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.07.2005
3.	Industrie- und Handelskammer	10.08.2005
4.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Niederlassung Münster -	05.08.2005
5.	Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	20.07.2005
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	09.08.2005
7.	Wehrbereichsverwaltung III	18.07.2005
8.	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	19.07.2005
9.	Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle Essen	21.07.2005
10.	Fachbereich 3 /Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutz- dienststelle	13.07.2005
11.	Stadt Beckum	20.07.2005
12.	Gemeinde Langenberg	12.07.2005
13.	Gemeinde Wadersloh	22.07.2005
14.	Kreis Gütersloh	13.07.2005
15.	PLEdoc GmbH	02.08.2005

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 08.08.2005

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

Anregungen:

Es wird angeregt die Legende des Bebauungsplanes unter "Hinweise und Empfehlungen", Gliederungspunkt 3 zur "Nutzung von Niederschlagswasser", sinngemäß wie folgt zu ergänzen:

zen:

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) 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 Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Hinweis:

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Bereich des Plangebietes. Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Aus den vg. Gründen sind die Aussagen zum Thema „Altlasten“ in den Kapiteln 6 „Kennzeichnung von Flächen“ des Begründungsentwurfes sowie 2.1.3 des Umweltberichtes aus bodenschutzrechtlicher Sicht ausreichend.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Anregung die Legende um Aussagen zur Kennzeichnung von Trinkwasserleitungen und um Hinweise auf einschlägige DIN-Normen und Vorschriften zu ergänzen wird nicht gefolgt, da diese grundsätzlich bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind. Besondere Hinweise auf einzelne DIN-Normen und Vorschriften sind daher entbehrlich.

Stellungnahme der Handwerkskammer vom 04.08.2005

.. wegen der dezentralen Lage regen wir an, für das Mischgebiet den Einzelhandel mit innenstadttypischen Waren auszuschließen. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbebetrieb als untergeordneten Bestandteil.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend ergänzt.

Stellungnahme des Amtes für Agrarordnung Coesfeld vom 03.08.2005

Zum Bebauungsplan Nr. 100 bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass die Erschließung des Grundstücks Nr. 424 durch die vorgesehene Festsetzung: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft behindert oder sogar unterbunden wird (s. beigefügte Kopie). Insoweit bestehen Bedenken gegen die Planung. Im übrigen bestehen von mir keine weiteren Anregungen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden um eine Aussage unter dem Punkt „Textliche Festsetzungen: Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ zu dieser Wegeparzelle ergänzt, so dass eine Befahrbarkeit dieser Wegeparzelle durch die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sichergestellt wird. Der Anregung wird somit nachgekommen.

Stellungnahme der EVO vom 21.07.2005

... die unter Punkt 4.4 in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene 10-kV Freileitung ist Bestandteil unseres Mittelspannungsversorgungsnetzes und kann nicht abgerüstet werden. Eine durch die Bebauung der Grundstücke erforderliche Umlegung ist rechtzeitig durch den Veranlasser zu beauftragen.

In der beiliegenden Zeichnung ist ein Bereich gekennzeichnet in dem eine Fläche in der Größe von 5 x 5 m zum Bau und Betrieb einer Trafostation für die Stromversorgung benötigt wird. Die vorgenannte Station soll mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert werden. Des Weiteren ist in der Zeichnung an der Verbindungsstraße zur B 61 eine Trasse gekennzeichnet, die für Strom- und Gasversorgungsleitungen benötigt wird.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas ist gesichert.

...

Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung eine Fläche für den Bau und Betrieb einer Trafostation im Bereich der Geisbergstraße vorzusehen wird nachgekommen. Hierfür kann eine Teilfläche aus der direkt an das Plangebiet grenzenden Parzelle Flur 412, Flurstück 769 (derzeit Stellplätze) genutzt werden. Hierdurch kann ein ungünstiger Grundstückszuschnitt der geplanten Wohnbaugrundstücke vermieden werden. Die entsprechenden Verträge sind mit dem FSD Liegenschaften der Stadt Oelde abzuschließen.

Die Trasse für die Verlegung der Strom- und Gasversorgungsleitungen kann am Rand innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 12.07.2005

... gegen die Änderung des Teilbereiches B und gegen die Änderung des Teilbereiches A sind aus unserer Sicht keinerlei Bedenken anzumelden.

Im Teilbereich B ist die bestehende Trinkwasserleitung zu erneuern und neu zu dimensionieren. Im Teilbereich A ist ein Ringschluss vom Kreisverkehr Beckumer Straße / B 61 zur Geisbergstraße vorgesehen. Auch bei abschnittweiser Erschließung des Teilbereiches A sollte gleich zu Beginn der Ringschluss ermöglicht werden, um stagnierendes Trinkwasser zu vermeiden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise können bei der Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden, Änderungen für den Planentwurf ergeben sich nicht.

Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 11.07.2005

Vielen Dank für die Ankündigung o. g. Maßnahme.

Im Grenzbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Soweit auf sie im Verfahren Rücksicht genommen werden soll, sind sie aus unseren beigefügten Unterlagen ersichtlich. Wir bitten, das Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG abzustimmen, dass unsere Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanla-

gen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsanlagen nicht behindert werden.

Das neue Baugebiet soll an das öffentliche Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Leider stehen zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebiets die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. (0800 330 6111), so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vorhandene Straßen und Wege werden nicht über- oder umgeplant. Die Anregung, einen besonderen Hinweis in den Bebauungsplan zur Ausführung von Arbeiten aufzunehmen, wird nicht nachgekommen, da diese fachlichen Dinge grundsätzlich bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen sind und keiner Regelung durch einen Bebauungsplan bedürfen.

Stellungnahme des Westf. Museums für Archäologie vom 01.08.2005

... leider ist uns eine fristgerechte Abgabe unserer Stellungnahme bis zum 09.08.05 nicht möglich. Für eine sachgerechte Stellungnahme müssen noch Recherchen vor Ort durchgeführt werden. Dies ist leider erst nach der Getreideernte möglich, die allerdings voraussichtlich in Kürze durchgeführt werden wird.

Unsere Stellungnahme wird Ihnen spätestens bis zum 31.08.2005 zugehen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Änderungen für den Planentwurf ergeben sich nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht.

Stellungnahme des FSD 661 - Tiefbau und Umwelt - vom 02.08.2005

Zum Bebauungsplan wird zu dem Punkt Abweichung von der Vorgartensatzung Seite 7, zweitletzter Absatz und Seite 8, vierter Abs., sowie den textlichen Festsetzungen im Plan starke Bedenken erhoben:

Aus verkehrlicher Sicht wirken Einfriedungen, auch in offener Bauweise angefertigt, wie eine Wand. Als Anlieger kann ich dann beim Verlassen des Grundstückes, ob als Fußgänger, Radfahrer oder Autofahrer, den fließenden Verkehr auf der Straße nicht einsehen oder von dem fließenden Verkehr auf der Straße nicht erkannt werden. Diese Situation verschärft sich noch mehr, wenn wie üblich, die Straßen im Bereich der Wohnbebauung niveaugleich ausgebaut werden und der fließende Verkehr in besonderen Situationen den Gehstreifen mitbenutzt. Ich bitte, diese Befreiung von der Festsetzung der Vorgartensatzung der Stadt Oelde ersatzlos zu streichen.

In die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes bitte ich, den Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Begrenzung der überbaubaren Fläche an verschiedenen Stellen (die Bereiche mit 3 m Breite) aufzunehmen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Anregung wird in der Form nachgekommen, dass ein Bereich von 3,00 m Breite parallel zur Straßenbegrenzungslinie weiterhin als Vorgartenzone definiert wird und somit eine aus-

reichende Sicht beim Verlassen des Grundstücks gewährleistet ist.

Stellungnahme des FSD 600 – Bauverwaltung - vom 28.07.2005

Gegen den Entwurf des B'Planes Nr. 100 bestehen keine Bedenken. Die Realisierung der Planung soll durch einen Investor erfolgen. Daher sind Regelungen zu Erschließungsbeiträgen nach BauGB, Kanalanschlussbeiträgen und Ausbaubeiträgen nach KAG NRW, sowie zu öffentlich-rechtlichen Ausgleichsleistungen für ökologischen Ausgleich in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen. Der mögliche Vertragstext ist mit dem Fachdienst Bauverwaltung abzustimmen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.
Die Anregungen betreffen nicht die Inhalte des Bebauungsplanes. Mögliche vertragliche Regelungen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu treffen.

Die übrigen beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben bis zum 12.08.2005 keine Stellungnahme abgegeben.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der 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 Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3(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 Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 412	Flurstücke 1047 tlw., 1042 tlw., 1038 tlw., 828 tlw., 378 tlw., 734 tlw., 733, 732, 731 tlw., 816 tlw. (Herbrockweg), 817 tlw., 868, 869, 973, 855, 972, 347, 348, 909 tlw. (Geisbergstraße), 351, 172, 659 und 658 tlw.
----------	--

Der Geltungsbereich grenzt an:

im Westen:	Flur 412, Flurstücke 1043 und 1041 (Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße), einen Korridor in einer Breite von je 6,50 m links und rechts der Achse der geplanten Verbindungsstraße vom Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße bis zur Parzelle Flur 412, Flurstück 733, Flur 412, Flurstücke 734, 920 und 921;
------------	--

Im Norden:	Flur 412, Flurstücke 731, 816, 455, 456, 457, 726, 727, 840 (Herman-Stehr-Straße), 879, 880, 882, 884, 886, 887, 888, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 769, 768, 767 und 766;
------------	---

im Osten:	Flur 412, Flurstück 834 (Gaßbachtal);
-----------	---------------------------------------

im Süden:	Flur 412, Flurstücke 658, 975, 974, 424 und 378.
-----------	--

Anlage(n)

Anlage 1:

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde

Anlage 2:

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde

[HINWEIS: Anlagen werden zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht]