



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2005/610/0591**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-94	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. 94 "Moorwiese" 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.

**Sachverhalt:**

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 "Moorwiese" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 04.07.2005 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 Bürgerversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Änderung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes „Moorwiese“ und für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde am Montag, dem 04.07.2005 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.20 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

Frau Söker, FSD Planung und Stadtentwicklung

**keine Bürger**

Herr Hochstetter stellt um 18.20 Uhr fest, dass keine Bürger zur Beteiligung der Öffentlichkeit anlässlich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Änderung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes „Moorwiese“ und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde erschienen sind und beendet die Versammlung.

Hochstetter  
Techn. Beigeordneter

Rauch  
Schriftführer

**Beschluss:**

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

**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. 94 „Moorwiese“ 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:

lfd. Nr.	Institution	Datum
1.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	21.07.2005
2.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Niederlassung Münster -	05.08.2005
3.	Amt für Agrarordnung Coesfeld	10.08.2005
4.	Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	22.07.2005
5.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Niederlassung Münster	05.08.2005
6.	Wehrbereichsverwaltung III	01.08.2005
7.	Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle Essen	10.08.2005
8.	Stadt Beckum	04.08.2005
9.	Stadt Ennigerloh	08.08.2005
10.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	25.07.2005
11.	Gemeinde Wadersloh	22.07.2005
12.	PLEdoc GmbH	05.08.2005
13.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	15.08.2005
14.	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen	10.08.2005

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

#### **Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes vom 27.07.2005**

bezüglich der o.g. Bauleitplanung werden aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster folgende Anregungen vorgetragen:

Einleitend weise ich darauf hin, dass zum jetzigen Zeitpunkt von hier keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, dass die lärmtechnische Untersuchung durch das Büro AKUS für den jetzigen Planungsstand noch aussteht.

Im Begründungstext wird unter Pkt. 4.6 „Immissionsschutz“ (Belastung durch Gewerbe) ausgeführt, dass auf Grundlage der bisherigen Ergebnisse des Lärmgutachtens die Werte für WA-Gebiete im Bereich der Wiedenbrücker Straße gegenüber der WBV nicht eingehalten werden können. Zur Vorsorge wird über textliche Festsetzungen eine Grundrisslösung vorgegeben, um den o.g. Betrieb nicht noch weiter als bisher in seinem Bestand und seiner Entwicklung einzuschränken.

Ich rege an die textliche Festsetzung in einigen Passagen eindeutiger zu formulieren und den Grundriss für alle Geschosse festzusetzen. Da die Richtwerte sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit überschritten werden und gem. TA-Lärm die Richtwerte 0,5 m vor geöffnetem Fenster eingehalten werden müssen (Anhang A 1.3 d. TA-Lärm), sind in der textlichen Festsetzung die Grundrisse zwingend vorzuschreiben.

Der Vorbehalt „.... soweit nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von  $L_i < 30 \text{ dB(A)}$  sichergestellt werden kann.. .“ sowie die Formulierung „.... insbesondere im Dachgeschoss “ sollten entfallen. Für den Bereich der Wohnnutzung, in dem die WA-Richtwerte (Gewerbelärm) überschritten werden, dürfen an der Nordfassade keine offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 vorhanden sein (Treppenhäuser, Bäder, Küchen und Abstellräume zählen nicht zu den schutzbedürftigen Räumen).

Sofern in dem abschließenden Lärmgutachten Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand zwischen Parkplatz Sporthalle und geplanter Wohnbebauung) ermittelt werden, so sind diese Maßnahmen im Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, die Festsetzungen bzgl. der „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ konkreter festzusetzen, wird nachgekommen. Die durch das noch nicht vorliegende abschließende Lärmgutachten ggf. erforderlich werdenden Ergänzungen sollen ebenfalls im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt werden.

Eine abschließende Abwägung über die vorgebrachten Anregungen kann dann nach der Offenlage des Planentwurfs erfolgen.

### **Stellungnahme der EVO vom 28.07.2005**

im Zuge der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes „Weitkamp“ sind bereits Versorgungsleitungen für Strom und Erdgas in der Verlängerung der Straße „Schürten“ verlegt worden. In der Straße „Moorwiese“ sind ebenfalls bereits Versorgungsleitungen verlegt.

Bei Ihrer weiteren Planung bitten wir Sie, an der in der beiliegenden Zeichnung gekennzeichneten Stelle eine Fläche von 5 x 5 m zum Bau und Betrieb einer Trafostation für die Stromversorgung auszuweisen. Die vorgenannte Station soll mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert werden.

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 eine Trafostation südlich der Wiedenbrücker Straße auszuweisen wird nachgekommen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.

### **Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 25.07.2005**

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 Versorgungsanlagen“ 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 Baugebietes 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 20.07.2005**

Ich bitte, die in meiner Stellungnahme vom 07.06.05, GrTTi/M 347/05 B, gegebenen Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Stellungnahme des Westf. Museums für Archäologie vom 07.06.2005**

es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, 2 Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Der Anregung den Bebauungsplan unter dem Punkt „Hinweise und Empfehlungen“ um weitere Aussagen zum Umgang mit möglichen Bodenfunden zu ergänzen wird gefolgt.

**Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 08.08.2005**

... das Gebiet kann von der Moorwiese her über die geplanten Erschließungswege angeschlossen werden.

Da es erforderlich sein kann, das Gebäude „L1“ von der nördlichen Seite her zu erschließen, wäre eine Leitungstrasse über die angrenzende Grünfläche an der nordwestlichen Seite der Fläche „L1“ erforderlich. Wir bitten um Prüfung, ob eine Trasse dort ausgewiesen werden kann.

Im Bereich der Straßenkreuzung Moorwiese - Schürten wurde damals ein Leitungsstich von 40 m bei der Erschließung Moorwiese in westlicher Richtung verlegt. Dieser Stich sollte der Erschließung des Plangebietes dienen und später ein Aufreißen der Straße „Moorwiese“ vermeiden. Da dort vermutlich alle Versorger liegen stellt sich die Frage, warum die Zufahrt nunmehr um 70 m südlich verschoben wurde.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
In Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße wird als Verbindung zur Wiedenbrücker Straße eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier: Fuß- und Radweg – ausgewiesen. Innerhalb dieses geplanten Fuß- und Radweges besteht dann die Möglichkeit Versorgungsleitungen zu verlegen. Der Anregung wird somit gefolgt.

Da die bestehende Topographie des Geländes weitgehend beibehalten werden soll, wurde eine Verschiebung der Erschließungsstraße erforderlich.

#### **Stellungnahme des Fach- und Servicedienstes Tiefbau und Umwelt vom 01.08.2005**

Der schmale Grünstreifen, Breite ca. 0,50 m, entlang der Straße „Zur Axt“, hinter dem Gehweg, ist ersatzlos zu streichen und die Fläche den Baugrundstücken zuzuschlagen. Dieser Streifen kann nicht sinnvoll angelegt und gepflegt werden.

Hinweis:

In Verlängerung der Haupteerschließungsstraße (Nord- Süd- Richtung) ist zu gewährleisten, dass eine Trasse für den Mischwasserkanal in Richtung Wiedenbrücker Straße dauerhaft freigehalten wird.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Grünstreifen wurde festgesetzt um die vorhandene Hecke, die erhalten werden soll, schneiden und pflegen zu können, eine Aufgabe dieser Festsetzung ist daher nicht möglich.

In Verlängerung der geplanten Erschließungsstraße wird als Verbindung zur Wiedenbrücker Straße eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – hier: Fuß- und Radweg – ausgewiesen. Innerhalb dieses geplanten Fuß- und Radweges besteht dann die Möglichkeit Versorgungsleitungen zu verlegen. Der Anregung wird somit gefolgt.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes Bauverwaltung vom 04.08.2005**

Gegen den Entwurf des B'Planes Nr. 94 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:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen betreffen keine Inhalte des Bebauungsplanes.

#### **Stellungnahme des Fachdienstes für Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 11.08.2005**

... im Zuge der Überplanung des o.a. B-Plangebietes wurde die Bezirksregierung Arnsberg um Überprüfung des Gebietes auf Kampfmittelbeeinflussung gebeten.

Laut Rückmeldung vom 02.08.2005 kann eine Kampfmittelbeeinflussung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Luftbilder nicht dem letzten Stand der Bombenangriffe entsprechen. Der Kampfmittelräumdienst hält daher eine systematische Oberflächendetektion im Bereich der Schützenlöcher für erforderlich.

Eine Durchschrift der Antwort der Bezirksregierung Arnsberg füge ich anbei.

#### **Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.08.2005**

Zu dem o.a. Vorgang ergeht folgende Stellungnahme:

Der Antrag wurde geprüft. Dabei wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass hinsichtlich der beantragten Fläche keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (keine Bombenabwürfe, Schützenlöcher) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb empfehle ich die Anwendung der Technischen Regel TR-KB-NRW-Nr.1 -

Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr.

Eine Luftbildauswertung konnte nur bedingt durchgeführt werden, da die vorhandenen Luftbilder nicht dem letzten Stand der Bombenangriffe entsprechen.

Eine systematische Oberflächendetektion im Bereich der Schützenlöcher ist erforderlich.

Zur Abstimmung der weiteren Maßnahmen bitte ich Sie, sich frühzeitig vor der Nutzungsänderung bei mir per Fax (für den Bereich der Bezirksregierungen Arnsberg und Münster 02331/69273898 und für den Bereich der Bezirksregierung Detmold 05231/712211) zu melden.

#### Allgemeines

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Untersuchung der betroffenen Flächen soll durchgeführt werden. In den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Hinweis zu einer möglichen Kampfmittelbeeinflussung aufgenommen.

***Die übrigen beteiligten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben bis zum 10.08.2005 keine Stellungnahme abgegeben - da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen erst am 17.08.2005 ausläuft, wird ggf. diese Vorlage durch eine Tischvorlage ergänzt.***

#### **Hinweise der Verwaltung zum Planverfahren:**

**Die abschließende lärmtechnische Beurteilung des Planvorhabens wurde bislang durch die Investoren nicht vorgelegt. Durch die Aussagen dieses Gutachtens können im Detail noch Änderungen am Planentwurf notwendig werden.**

**Ebenfalls laufen derzeit noch Gespräche mit dem Investor über die Gestaltung der einzelnen Häusergruppen. Einzelheiten hierzu werden in der Sitzung erläutert und können im städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt werden.**

#### **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. 94 „Moorwiese“ 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. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 111	Flurstücke 88; 438; 436; 439 tlw.
Der Planbereich grenzt an:	
Im Norden:	Flur 111, Flurstücke 449, 115, 56, 98;
im Südwesten:	Flur 8, Flurstücke 300, 452;
Im Südosten:	Flur 111, Flurstücke 444, 445 (Moorwiese) und 439 (Fußweg).

#### **D) Städtebaulicher Vertrag**

Da das gesamte Plangebiet von einem Investor erschlossen und bebaut werden soll, soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor insbesondere über die Durchführung der Maßnahmen abgeschlossen werden. Derzeit wird ein Vertragsentwurf mit dem Investor abgestimmt. Weitere Einzelheiten hierzu werden in der Sitzung erläutert, ggf. wird eine Tischvorlage erstellt.

#### **Anlage(n)**

Anlage 1:

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde

Anlage 2:

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde

*[ HINWEIS: Anlagen werden zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht ]*