



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Donnerstag, 25.08.2005**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **19:30 Uhr**

Vorsitz

Herr Heinz Junkerkalefeld

Teilnehmer

Herr Ulrich Beyer ab 17.40 Uhr

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Andreas Hahner

Herr Franz-Josef Helmers

Frau Beatrix Koch

Frau Barbara Köß

Herr Peter Kwiotek

Herr Ralf Niebusch

Frau Manuela Steuer

Herr Paul Tegelkämper

Frau Monika Tigges

Herr Thomas Weinekötter

Frau Maria Wieschmann

Verwaltung

Herr Norbert Hochstetter, Techn.

Beigeordneter

Herr Peter Rauch

Frau Insa Söker

Herr Norbert Tigges

Herr Thomas Wulf

Schriftführer/in

Frau Claudia Schewitz

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Herr Antonius Brinkmann

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung

Seite:

1. Befangenheitserklärungen
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.05.2005
3. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 7. Änderung
 - 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 AuslegungVorlage: B 2005/610/0592
4. 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 VertragVorlage: B 2005/610/0591
5. 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 VertragVorlage: B 2005/610/0593
6. 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 AuslegungVorlage: B 2005/610/0590

7. 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 AuslegungVorlage: B 2005/610/0589
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" der Stadt Oelde
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
Vorlage: B 2005/610/0594
9. Denkmalschutz
 - A) Stand der Unterschutzstellungen
 - B) Denkmalsbereiche
 - C) EinzelbauvorhabenVorlage: B 2005/610/0588
10. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Joseph-Cardijn-Straße"
Vorlage: B 2005/600/0551
11. Fahrradwegweisung
Vorlage: M 2005/320/0577
12. Verbindungsstraße zwischen Wiedenbrücker Straße und Rhedaer Straße;
Aufhebung der Fahrradstraße
Vorlage: B 2005/320/0579
13. Geschwindigkeitsreduzierung auf der Friedrich-Harkort-Straße
Vorlage: B 2005/320/0580
14. Überprüfung der Spielplatzsituation in Oelde
Vorlage: B 2005/663/0586
15. Verschiedenes
 - 15.1. Mitteilungen der Verwaltung
 - 15.2. Anfragen an die Verwaltung

Der Vorsitzende, Herr Junkerkalefeld, begrüßt die Anwesenden, die Zuhörer und die Presse. Er stellt fest, dass formgerecht eingeladen wurde, der Ausschuss beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung. Vor Eintritt in die Tagesordnung berichtet der Vorsitzende, dass die Einladung zur heutigen Sitzung von der Verwaltung zwar fristgerecht erstellt wurde, aber durch eine versehentlich verlängerte Bearbeitungszeit beim beauftragten privaten Postzusteller erst am Freitag, den 19.08.05 bzw. am Samstag, den 20.08.05 bei den Ausschussmitgliedern zugegangen ist. Insofern sei die nach der Geschäftsordnung vorgesehene regelmäßige Einladungsfrist von 7 Tagen geringfügig unterschritten. Der Vorsitzende fragt die anwesenden Ausschussmitglieder, ob sie sich gleichwohl für die heutige Sitzung ausreichend vorbereitet und unterrichtet fühlen, um heute sachgerecht die auf der Tagesordnung stehenden Tagesordnungspunkte zu beraten zu können. Die Ausschussmitglieder bejahen dies einstimmig ausdrücklich und verzichten auf die Einhaltung der Regelladungsfrist nach Geschäftsordnung und treten nachfolgend in die Tagesordnung ein.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Frau Steuer erklärt sich befangen zu TOP 5.

Herr Junkerkalefeld nimmt Bezug auf die, durch ein Schreiben eines Bürgers, geäußerten Bedenken an seiner Abstimmungsberechtigung in Sachen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges (TOP 5). Hierzu erklärt er, dass die Angelegenheit durch die Verwaltung geprüft worden sei. Die Überprüfung ergab, dass freiberufliche Rats- und Ausschussmitglieder nicht alleine deshalb von der Mitwirkung ausgeschlossen sind, weil sie aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit möglicherweise einmal Aufträge von Grundstückseigentümern aus dem Bebauungsplangebiet erhalten könnten. Es fehlt hier in jedem Fall ein Unmittelbarkeitsbezug zwischen dem Bebauungsplanverfahren und der beruflichen Tätigkeit des Herrn Junkerkalefeld. Er erklärt sich daher ausdrücklich zu TOP 5 für nicht befangen. Der Ausschuss nimmt dies einvernehmlich zur Kenntnis.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 19.05.2005

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 19.05.2005.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 7. Änderung

- 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**
- Vorlage: B 2005/610/0592**

Sachverhalt:

Herr Hochstetter geht innerhalb eines Vortrages auf nachfolgende Punkte ein:

A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 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

Schriftliche Stellungnahmen sind ebenfalls nicht eingegangen.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen zur 7. 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 12.07.2005 zur Abgabe von Stellungnahmen vorgelegt worden. Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“.

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

Ifd. Nr.	Institution	Datum
1.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	21.07.2005
2.	Staatl. Umweltamt Münster	27.07.2005
3.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Niederlassung Münster -	05.08.2005
4.	Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	22.07.2005
5.	Wehrbereichsverwaltung III	01.08.2005
6.	EVO Energieversorgung Oelde GmbH	28.07.2005
7.	Amt für Agrarordnung Coesfeld	10.08.2005
8.	Wasserversorgung Beckum GmbH	08.08.2005
9.	Deutsche Telekom AG, T-Com	25.07.2005
10.	Westfälisches Museum für Archäologie -Landesmuseum u. Amt für Bodendenkmalpflege- Außenstelle Münster	20.07.2005
11.	Fachbereich 4 /Bauverwaltung	04.08.2005
12.	Fachbereich 4/ Tiefbau und Umwelt	01.08.2005
13.	Stadt Beckum	04.08.2005
14.	Stadt Ennigerloh	08.08.2005
15.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	25.07.2005
16.	Gemeinde Wadersloh	22.07.2005
17.	PLEdoc GmbH	05.08.2005

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 über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und der Erläuterungsbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr einstimmig folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und 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.

Der Änderungsbereich liegt zwischen den Straßen Zur Axt, Wiedenbrücker Straße und Moorwiese.

4. **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
Vorlage: B 2005/610/0591

Sachverhalt:

Zunächst weist Herr Hochstetter darauf hin, dass der städtebauliche Vertrag (Punkt D) zur heutigen Sitzung nicht vorgelegt werden kann, sondern erst zur nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses. Im Anschluss berichtet Herr Hochstetter über die erhaltenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

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 $L_i < 30$ 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 Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen 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 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 diese Vorlage zum Haupt- und Finanzausschuss 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.

Frau Tigges erkundigt sich, ob der Wenderadius in den Stichstraßen für größere Fahrzeuge, z.B. für Fahrzeuge der Müllabfuhr, genügt.

Herr Hochstetter erläutert, dass dieser für 2- bzw 3-achsige Fahrzeuge zwar knapp aber ausreichend sei.

In Beantwortung einer Anfrage von Frau Köß, ob Begegnungsräume geschaffen werden können, erklärt Herr Hochstetter, dass in den städtebaulichen Vertrag keine Änderungen im Konzept vorgenommen werden, ausreichend Freiräume jedoch vorhanden sind.

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 einstimmig 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

Der städtebauliche Vertrag wird in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vorgelegt.

5. **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

Vorlage: B 2005/610/0593

Sachverhalt:

Herr Hochstetter beginnt seinen Vortrag mit der Bitte einer Korrektur in der Beschlussvorlage. Die Bürgerbeteiligung am 28.04.2005 wurde nicht unter seinem Vorsitz sondern von Frau Söker geführt.

Ferner weist Herr Hochstetter darauf hin, dass der städtebauliche Vertrag (Punkt D) zur heutigen Sitzung nicht vorgelegt werden kann, sondern erst zur nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss.

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 Frau Insa Söker (nachrichtlich geändert), 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 Baurträger 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 Wendepunkt, 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 Wendepunkt 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.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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“.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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 Telekommunikationsnetzens abzustimmen.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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, 21.04.2005Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, das potenzielle Überflutungsgebiet sowie die Überschwemmungsgebietsgrenze 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.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Weder das Überflutungsgebiet noch die Überschwemmungsgebietsgrenze 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 Überschwemmungsgebietsgrenzen sind durch das Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier, Oelde im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Oelde ermittelt worden. Die Ermittlung diene 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 Uferrandstreifen sollte nicht den privaten Baugrundstücken zugeschlagen werden, da er sonst durch die Anlieger mit baulichen Anlagen wie Geräteschuppen sowie Komposthaufen genutzt wird.

Beschluss:

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 „Uferrandstreifen“ 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, 21.04.2005Stellungnahme (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.

Beschluss:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

Kreis Warendorf, Gesundheitsamt, 21.04.2005Stellungnahme (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.

Beschluss:

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, 27.04.2005Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

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

Zu den Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionsrichtlinie zu führen. Die Hofstelle wird durch die geplante Bebauung nicht weiter eingeschränkt als das nicht bereits durch die vorhandenen wohngenutzten Immissionsorte der Fall ist.

Beschluss:

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), 02.05.2005Stellungnahme (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.

Beschluss:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Stadt Oelde, Bauverwaltung, 06.04.2005Stellungnahme (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.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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.

Beschluss:

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.

Beschluss:

Keine Abwägung erforderlich.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

In der Beratung werden die einzelnen Anregungen aus den Beteiligungen sowie die in der Anlage mitgesandten Anliegerschreiben ausführlich besprochen. Auf Anfrage der Ausschussmitglieder sind sich die Anwesenden einig, dass Fragen direkt und nicht im Anschluss an den Vortrag beantwortet werden sollen. Während der Beratung über die Entscheidungen zu den Anregungen aus den Beteiligungen kamen folgende Fragen auf:

Herr Niebusch äußert Bedenken zu der seiner Meinung nach dichten Bebauung und der Anzahl der Wohneinheiten. Herr Hochstetter erklärt, dass bei der Anzahl der Geschossigkeit und der entstehenden versiegelten Fläche auf die Maßgaben der Baunutzungsverordnung geachtet wurde und die geplante Bebauung innerhalb der Vorgaben läge. Gemäß BauGB ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten.

Auf Anfrage von Frau Köß bestätigt Herr Hochstetter, dass die Anzahl der geplanten Dachfenster unveränderlich festgesetzt sei. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um noch bestehende Missverständnisse über die geplante Zweigeschossigkeit auszuräumen, legt Herr Hochstetter einen Planentwurf aus dem Jahre 1964 vor (B-Plan Nr. 2 Kirchspiel Oelde), aus dem die für dieses Gebiet geplante Bebauung nach damaligem Stand hervorgeht.

Herr Niebusch erkundigt sich danach, welche Bebauung, insbesondere welche Geschossigkeit und Firsthöhe, damals vorgesehen war. Herr Hochstetter gibt an, dass der B-Plan eine Grundflächenzahl von 0,2 bei einer Eingeschossigkeit angibt. Herr Rauch ergänzt hierzu, dass es zum damaligen Zeitpunkt noch keine Vorgaben zur Trauf- und Firsthöhe gegeben habe.

Anmerkung der Verwaltung, Fachdienst Bauverwaltung:

Die Firsthöhe der umgebenden Bebauung wird hiermit, wie in der Sitzung angekündigt, nachgereicht. Die Höhen der Bestandsbebauung der Gebäude Salzmannstraße 2, 4, 6, 8 und 10 sowie der Gronowskistraße 13 liegen bei den Traufhöhen zwischen ca. 3,50 m und ca. 4,20 m. Die maßgeblichen Firsthöhen der Gebäude variieren von ca. 6,30 m bis zu 7,30 m

Frau Wieschmann möchte wissen, warum man von der ursprünglich geplanten Eingeschossigkeit auf eine Zweigeschossigkeit übergegangen ist. Herr Hochstetter erläutert, dass sich die zweite Etage im Dachgeschoss befindet und hierdurch der Charakter der Eingeschossigkeit gewahrt bleibe.

Auf Anfrage von Frau Tigges erläutert Herr Hochstetter das „Schmalseitenprivileg“. Es handelt sich hierbei um die Einhaltung von Abstandsregelungen.

Zum Schluss wurde die mehrfach angesprochene „Verschattung“ anhand einer Präsentationsvorlage näher betrachtet.

Herr Gresshoff gibt an, dass er die geplante Bebauung für akzeptabel hält. Grundsätzlich vertrete er die Meinung, dass die Innenentwicklung einer Außenentwicklung vorzuziehen ist.

Frau Koch lobt, dass den Anregungen der Anwohner gut entsprochen wurde, die Angabe der Zweigeschossigkeit aber zunächst verwirrend war.

Frau Wieschmann erklärt, dass die Bedenken der Anwohner verständlich sind, in der nunmehr vorgelegten Planung jedoch Vorteile zu sehen sind.

Frau Köß spricht sich ebenfalls positiv für die zahlreichen planerischen Zugeständnisse aus.

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 einstimmig bei einer Enthaltung 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 städtebauliche Vertrag wird in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vorgelegt.

Frau Steuer hat an den Beratung zu TOP 5 nicht teilgenommen.

6. 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

Vorlage: B 2005/610/0590

Sachverhalt:

Herr Hochstetter trägt den Sachverhalt vor.

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 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:

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 €/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 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 einstimmig 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 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.

7. **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
Vorlage: B 2005/610/0589

Sachverhalt:

Herr Hochstetter weist darauf hin, dass die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt als Tischvorlage verteilt wurde. Anschließend informiert er über, die in den Beteiligungen eingebrachten Anregungen/Stellungnahmen.

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 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 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 €/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 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

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 Bereichs 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:

lfd. 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 – Brandschutzdienststelle	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:

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 innenstadt-typischen 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 Entsorgungsanlagen“ 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 ausreichende Sicht beim Verlassen des Grundstückes 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

Herr Helmers erkundigt sich, ob durch den Investor bei der geplanten Zweigeschossigkeit auf die bereits vorhandene Bebauung Rücksicht genommen wurde. Herr Hochstetter bejaht dies. Durch das anliegende Waldgebiet werde der Eindruck eines abrupten Wechsels der Bebauung nicht entstehen.

Herr Helmers fragt weiter, warum der Kreisverkehr bei der Abrechnung zur Hälfte und nicht nur zu einem Viertel in die Abrechnung Erschließungskosten mit einfließt. Herr Hochstetter erläutert, dass die Baukosten hälftig dem Gewerbegebiet „Ludwig-Erhard-Allee“ und hälftig der Baustraße des Baugebietes zu geordnet werden. Eine Kostenbeteiligung durch den Bund für die B 61 erfolgt nicht.

Herr Hochstetter bestätigt auf Anfrage von Frau Köß, dass der Baustellenverkehr als durchgehende Strecke, vom Kreisverkehr aus erfolgen wird.

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 einstimmig 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.

8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" der Stadt Oelde
Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs
Vorlage: B 2005/610/0594

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" der Stadt Oelde aufzustellen.

Nach einem Vorabstimmungstermin mit den wichtigsten zu beteiligenden Fachbehörden hat der Vorhabenträger durch sein beauftragtes Planungsbüro jetzt den Bebauungsplanentwurf vorgelegt, der in das Verfahren gehen soll. Dieser Entwurf berücksichtigt insbesondere die immissionsschutzrechtliche Situation unter Einbeziehung der gewünschten betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten für den Brauereistandort.

Herr Hochstetter stellt den Bebauungsplanentwurf vor.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde ein Gutachten erstellt, das die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungs-Pegel (IFSP) festlegt. Diese Werte beschreiben für einzelne Flächen Lärmkontingente. Diese sind in der Nacht und tagsüber unterschiedlich. Bei dem B-Plangebiet handelt es sich um ein GI-Gebiet.

Er berichtet weiter, dass zur Realisierung der im Entwurf eingezeichneten zusätzlichen Zufahrtsstraße zur K 30 ein eigenständiger Vertrag mit dem Kreis Warendorf nötig sei. Seitens des Kreises wurde hierzu eine positive Haltung signalisiert.

Eine weitere Einmündung in den Kreisverkehr ist nach Maßgabe des Immissionsschutzgutachten nicht durchsetzbar.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr befürwortet die vorgelegte Planung.

9. Denkmalschutz
A) Stand der Unterschutzstellungen
B) Denkmalbereiche
C) Einzelbauvorhaben
Vorlage: B 2005/610/0588

Sachverhalt:

A) Stand der Unterschutzstellungen

Die Eintragungsverfahren für folgende Objekte wurden nach dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 17.02.2005 fortgesetzt:

Frau Söker stellt die noch einzutragenden Objekte anhand von Bildern vor:

Objekt-Nr. 124: Hofanlage, Zum Himmelreich 2 in Lette

Der neue Eigentümer der Hofanlage hat Widerspruch eingelegt gegen die vorläufige Unterschutzstellung. Der Widerspruch und das Schreiben des Anwaltes vom 02.08.2005 wurden dem Westf. Amt für Denkmalpflege zur Stellungnahme übergeben. Das Widerspruchsverfahren wird anschließend dem Kreis Warendorf -Obere Denkmalbehörde- zur Entscheidung vorgelegt.

Objekt-Nr. 45: Wohnhaus, Ennigerloher Straße 7 in Oelde

Während des Anhörungsverfahrens hat der Eigentümer Einwände gegen eine Unterschutzstellung vorgebracht. Aufgrund der Einwände sollte ein Besichtigungstermin mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege stattfinden, der jedoch vom Eigentümer abgesagt wurde, wegen Termenschwierigkeiten. Ein neuer Termin muss noch abgestimmt werden.

Objekt: Wohn- und Geschäftshaus, Lange Straße 10 in Oelde

Das Anhörungsverfahren wurde durchgeführt. Der Eigentümer lehnt eine Unterschutzstellung ab, wegen angeblicher Unstimmigkeiten in der Denkmalwertbegründung. Ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege wurde vom Eigentümer abgelehnt. Eine Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege zu den Einwänden des Eigentümers liegt vor. Der Denkmalwert wurde bestätigt.

Objekt-Nr. 131: 14 Kreuzwegkapellen in Stromberg

Die Fragen zu den Eigentumsverhältnissen und Unterhaltung der Stationen sind noch nicht mit der kath. Kirche geklärt. Ende August findet eine Bestandsaufnahme der Kreuzwegstationen mit dem Generalvikariat Münster und den Denkmalbehörden statt.

Objekt-Nr. 138: Fachwerkscheune und Fachwerkbackhaus, Batenhorster Straße 1, Stromberg

Das Fachwerkbackhaus wurde am 02.08.1989 vorläufig Unterschutz gestellt. Das Entragungsverfahren wurde bisher noch nicht durchgeführt. Zunächst soll das Westfälische Amt für Denkmalpflege überprüfen, ob die Objekte noch einen Denkmalwert besitzen. Mit dem Eigentümer wird ein Termin für eine Besichtigung vereinbart.

Objekt-Nr. 150: Wohnhaus und Brennerei, Kirchstraße 12 in Stromberg

Die Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege zu den Einwänden des Eigentümers liegt vor. Da der Eigentümer gegen die Begründungszusammenhänge keine inhaltlichen Argumente vorgebracht hat, bittet das Westf. Amt für Denkmalpflege die Stadt Oelde darum, das Unterschutzstellungsverfahren weiter zu betreiben. Dem Eigentümer wird noch mal ein Gespräch mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oelde angeboten.

Objekt-Nr. 118: Kötterhaus, Katthagenstraße 20 in Lette

Der Eigentümer hatte bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oelde angefragt, ob es sich bei dem Kötterhaus um ein Denkmal handelt, da er plane den Wohnteil abzurechen. Eine Überprüfung hinsichtlich des Denkmalwertes durch das Westf. Amt für Denkmalpflege hat stattgefunden. Die schriftliche Auswertung liegt zwischenzeitlich vor. Demnach ist ein Denkmalwert gegeben.

Objekt-Nr. 117: Hofanlage, Im Aschenbrock 3 in Lette

Am 19.05.2005 wurde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Oelde darüber in Kenntnis gesetzt, dass für die Hofanlage, Im Aschenbrock 3, in Lette eine Abbruchgenehmigung erteilt worden sei und die Abbrucharbeiten schon getätigt wurden.

Das Eintragungsverfahren kann nicht mehr fortgeführt werden.

Weiteres Vorgehen für die folgenden Objekte:

Objekt-Nr.	Ortsteil	Nutzung	Objektlage
35	Kirchspiel	Kötterhaus und Backhaus	Stromberger Str. 71
61	Kirchspiel	Hofanlage	Keitlinghauser Str. 5
86	Oelde	Speicher	Westring 30
114	Kirchspiel	Speicher	Ernstingweg 5
115	Kirchspiel	Hofhaus	Ernstingweg 12
145	Stromberg	Wohnhaus	Daudenstraße 13
146	Stromberg	Wohnhaus	Daudenstraße 16
148	Stromberg	Hofhaus	Im Goliath 5
152	Stromberg	Hofanlage	Linzel 16
153	Stromberg	Speicher	Linzel 17
154	Stromberg	Wohnhaus	Münsterstr. 6
155	Stromberg	ehem. Hofhaus	Münsterstr. 11
156	Stromberg	Hofanlage	Nottbeck 9
158	Stromberg	Kötterhaus	Zur Marburg 8

Das Westfälische Amt für Denkmalpflege überprüft die Denkmaleigenschaft der Objekte. Hierzu werden Termine mit den Eigentümern für eine Besichtigung vor Ort vereinbart. Die Termine sind im September und Oktober geplant.

Herr Tegelkämper merkt zum Objekt-Nr. 124 an, dass in den vergangenen Monaten bereits einige Veränderungen in dem Wirtschaftsgebäude und den Stallungen vorgenommen wurden und möchte wissen, ob diese genehmigt worden sind. Herr Hochstetter antwortet, dass keinerlei Bauanträge für den Außenbereich vorlägen und sagt eine Überprüfung für den Innenbereich des Objektes zu.

Herr Helmers erkundigt sich, ob im Zuge des anberaumten Ortstermines alle Kreuzwegkapellen insgesamt bewertet werden. Frau Söker erläutert, dass die Stationen jeweils einzeln begutachtet und bewertet werden. Die Begutachtung bezieht sich nur auf die älteren Kreuzwegkapellen.

Herr Junkerkalefeld berichtet, dass sich der Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Lange Straße 10 in Oelde bei ihm gemeldet habe. Nach seinen Angaben hat es terminliche Schwierigkeiten gegeben. Der Eigentümer bittet um Vereinbarung eines neuen Termines mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis

C) Denkmalbereiche

Herr Junkerkalefeld weist noch mal auf den Sondertermin „Ortsbegehung Innenstadt mit Vorstellung der Konzepte für die Denkmalbereiche/Gestaltungssatzungen“ mit Frau Olschewski vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege am **19.10.2005 um 17:00 Uhr** hin.

Herr Rauch ergänzt hierzu, dass die Ortsangabe in der Einladung versehentlich vergessen wurde. Die Teilnehmer der Ortsbegehung treffen sich vor der Kirche St. Johannes.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis

B) Einzelbauvorhaben

Lange Straße 8

Am 02.03.2005 wurde mit dem Architekten ein Gespräch geführt, um Lösungsmöglichkeiten zu finden, die einen Erhalt der Fassade ermöglichen. (Bauherr war im Urlaub)

Ergebnis: Der Architekt wird eine Variante mit Erhaltung der Fassade zeichnerisch darstellen, um zu prüfen, ob durch die Versprünge in den Geschossen die Nutzbarkeit erhalten werden kann. Diese wird dem Bauherrn zu Entscheidung vorgelegt.

Falls eine Erhaltung nicht in Frage kommt, soll die Fassade des Neubaus überarbeitet werden. Vorgeschlagen wurde ein eigener Blickpunkt mit moderner Architektur unter Beibehaltung der Maßstäblichkeit der Nachbarbebauung.

Durch den Architekten wurden Entwurfsskizzen dem Bauherrn vorgelegt. Der Bauherr hat noch keine Entscheidung getroffen.

Lange Straße 28

Der Architekt hat eine Umplanung der Fassade und der Grundrisse vorgenommen. Mit der Neuplanung ist die Eigentümerin noch nicht einverstanden. Aufgrund eines Krankheitsfalls in der Familie bittet sie um Bedenkzeit für ihre Entscheidung.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis

**10. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage
"Joseph-Cardijn-Straße"
Vorlage: B 2005/600/0551**

Sachverhalt:

Herr Hochstetter berichtet, dass die „Joseph-Cardijn-Straße“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kreuzstraße – Stromberger Straße“ inzwischen endgültig hergestellt worden ist. Sie ist nunmehr gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Rat der Stadt Oelde einen entsprechenden Widmungsbeschluss fasst.

Beschlussvorschlag:

a) Widmung von Straßen

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV.NRW.S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259) die Straße

- Joseph-Cardijn-Straße

bestehend aus den Flurstücken 303 und 304 der Flur 112 in der Gemarkung Oelde,

dem öffentlichen Verkehr als Anliegerstraße zu widmen. Die Widmung dieser Straße erfolgt ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten.

b) Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäß §§ 132 und 133 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 12 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 06.10.1981, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 20.02.2003, zu beschließen, dass die nachfolgende Straße

- Joseph- Cardijn-Straße

bestehend aus den Flurstücken 303 und 304 der Flur 112 in der Gemarkung Oelde

endgültig hergestellt ist.

**11. Fahrradwegweisung
Vorlage: M 2005/320/0577**

Sachverhalt:

Herr Tigges trägt vor, dass im Jahre 1998 der ADFC Münster beauftragt wurde, für die Stadt Oelde eine Fahrradwegweisung zu erstellen. Nach umfangreichen Arbeiten zur Erstellung des Katasters und sehr problematischen Abstimmungsmaßnahmen mit der Münsterlandtouristik wurde das Projekt in 2004 abgeschlossen.

Aus Haushaltsgründen wurde allerdings bislang auf die entsprechende Beschilderung verzichtet.

In 2004 wurde vom Land das Projekt Radverkehrsnetz NRW initiiert. Dieses Projekt sollte touristische und Alltagswegweisung landesweit verknüpfen. Dem durchführenden Büro IVV aus Aachen wurde nach Absprache mit Forum Oelde (Herrn Rettig) das vom ADFC erstellte Kataster zur Verfügung gestellt.

Das Ergebnis liegt nunmehr vor. Aus der vom ADFC erarbeiteten Planung wurden rd. 90% übernommen und in das NRW-Netz eingearbeitet.

Der Internetseite „radroutenplaner.nrw.de“ können nähere Einzelheiten entnommen werden.

Die Kosten für die Aufstellung bzw. den Austausch der Schilder trägt das Land NRW.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

12. Verbindungsstraße zwischen Wiedenbrücker Straße und Rhedaer Straße; Aufhebung der Fahrradstraße
Vorlage: B 2005/320/0579

Sachverhalt:

Herr Tigges berichtet, dass der Verwaltung nunmehr ein Antrag von Herrn Icking von der Paul-Keller-Straße vor liegt, die Verbindungsstraße an der Einmündung Rhedaer Straße abzubinden und als Sackgasse auszuweisen. Für Fußgänger und Fahrradfahrer soll eine Durchfahrtmöglichkeit bleiben. Herr Icking begründet seinen Antrag mit dem derzeitigen Straßenzustand und der gestiegenen Verkehrsbelastung durch das Baugebiet Weitkamp.

Im Januar 2004 wurde die Verbindungsstraße zwischen der Wiedenbrücker Straße und der Rhedaer Straße als Fahrradstraße eingerichtet. Durch Zusatzbeschilderung ist die Nutzung durch PKW und Motorräder ausnahmsweise erlaubt. Allerdings dürfen sie die Straße nur mit mäßiger Geschwindigkeit befahren.

Durch Mitteilung von Bürgern und eigene Beobachtungen wurde festgestellt, dass Autofahrer nur selten die Vorrechte der Fahrradfahrer anerkennen und entsprechend Rücksicht nehmen. Das durch die Einrichtung der Fahrradstraße gewünschte Ergebnis, die gesteigerte Sicherheit für Fahrradfahrer und Fußgänger, ist durch diese Maßnahme nicht erzielt worden.

Es wird daher vorgeschlagen, die Fahrradstraße aufzuheben und die Bahnunterführung an der Rhedaer Straße durch Feuerwehrposten zu sperren. An der Einmündung Wiedenbrücker Straße wird das Schild „Sackgasse“ mit dem Zusatzschild „Keine Wendemöglichkeit“ aufgestellt.

Frau Tigges bestätigt, dass hier ein Gefahrenpunkt besteht. Sie fragt zudem an, ob es möglich ist in der Nähe der JVA Oelde Parkmöglichkeiten zu schaffen. Herr Tigges erklärt, dass geplant sei auf der Fläche „Gröning“ einen Parkplatz anzulegen.

Frau Koch befürwortet den Vorschlag der Verwaltung ebenfalls.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt einstimmig, den Verbindungsweg zwischen Rhedaer Straße und dem Kreisverkehr Wiedenbrücker Straße für den KFZ-Durchgangsverkehr zu sperren und die notwendigen Verkehrsschilder aufzustellen. Die Ausweisung als Fahrradstraße wird aufgehoben.

13. Geschwindigkeitsreduzierung auf der Friedrich-Harkort-Straße
Vorlage: B 2005/320/0580

Sachverhalt:

Herr Tigges erläutert den Sachverhalt:

Einige Anwohner der Friedrich-Harkort-Straße haben sich mehrfach über die auf der Straße gefahrenen zu hohen Geschwindigkeiten beklagt. Die Friedrich-Harkort-Straße befindet sich im Bereich einer Tempo 30-Zone und hat eine Fahrbahnbreite von 6m und wird häufig genutzt, um die Kreuzung Warendorfer Straße/Nordring zu umfahren.

Um die Straße für diesen nicht gewünschten Durchgangsverkehr unattraktiv zu machen und zur Verringerung der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeit wird daher vorgeschlagen, zunächst an 6 Stellen im Verlauf der Friedrich-Harkort-Straße jeweils zwei versetzte Sperrflächen (Verkehrszeichen 298 StVO) mit je zwei Kunststoffpollern (alternativ Betonkegel) auf der Fahrbahn zu markieren, mit der Möglichkeit für Radfahrer in Fahrtrichtung Warendorfer Straße, zwischen Sperrfläche und Bordsteinkante durchzufahren (siehe Zeichnung).

Die Auswirkungen dieser Maßnahme sollen nach der Umsetzung durch Geschwindigkeitsmessungen und Verkehrszählungen dokumentiert werden.

Frau Köß spricht sich für den Vorschlag aus. Die Sperrflächen sollten jedoch so angelegt werden, dass der Schulweg gesichert ist. Herr Tigges bestätigt, dass dies auf jeden Fall berücksichtigt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt einstimmig die Markierung entsprechender Sperrflächen und die Aufstellung von Pollern auf der Friedrich-Harkort-Straße.

14. Überprüfung der Spielplatzsituation in Oelde **Vorlage: B 2005/663/0586**

Sachverhalt:

Herr Hochstetter erläutert den Sachverhalt:

Anhand eines Übersichtsplanes, der das Stadtgebiet in einzelne „Spielbezirke“ einteilt, wird dargestellt, wie stark die einzelnen Spielplätze genutzt werden.

Zahlen / Daten / Fakten

52 Spiel- und Bolzplätze in Oelde (ohne Schulhöfe, Forum etc.)

37 Spielplätze	26 in Oelde	11 in Ortsteilen
15 Bolzplätze	9 in Oelde	6 in Ortsteilen

Kontrollumfang	Sicht/Funktionskontrolle	wöchentlich
	Verschleißkontrolle	monatlich
	Hauptinspektion	jährlich

Finanzaufwand für Unterhaltung

in den Jahren 2002 bis 2004

gesamt 416.556,20 €	davon	extern 55.845,86 €	Materialien, Baustoffe etc.
		intern 360.710,34 €	Leistungen Baubetriebshof

Die Erschließung von Baugebieten hat in den vergangenen Jahren die Anzahl der Spielplätze stetig steigen lassen. Demgegenüber haben einige Spielplätze an Bedeutung verloren, da dort nur noch eine geringe Nutzung festzustellen ist (demographische Veränderungen: Kinder-Jugendliche- Erwachsene). Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht müssen alle Spielplätze ständig und regelmäßig kontrolliert / gewartet werden – auch diejenigen, die nur noch schwach genutzt werden-. Vor diesem Hintergrund sind Überlegungen sinnvoll, festzustellen ob die Spielplätze in diesem Umfang weiter betrieben werden sollen, bzw. andere Nutzungen zugeführt werden können, oder die Erhöhung der Attraktivität angestrebt werden soll.

Die Verwaltung hat die Spielplatzsituation in Oelde überprüft und schlägt vor, mit den aufgeführten Spielplätzen wie folgt zu verfahren:

Spielplatz	Verwertung gegeben	Erneuerung	Aufgabe	Bemerkung
Brucknerstr. / Brahmstr.	ja	nein	ja	
Salzmannstr.	ja	nein	ja	
Holtkamp	nein	ja	nein	
Brodhagen	ja	nein	ja	
Sertürner Wegnein	ja	nein	intensive	Nutzung, viel Vandalismus
Wibbeltstr. / Zum Drostenholtz	z.Zt. nein	ja	z.Zt. nein	
Schorlemerstr. / Raiffeisenstr.	unter Umständen ja	unter Umständen ja	alternativ	1 der beiden Spielplätze erneuern, 1 Platz
Schorlemerstr. / A. Heinen Str.	unter Umständen ja	unter Umständen ja	alternativ	schließen, je nach Möglichkeit

Frau Wieschmann stimmt den Vorschlägen der Verwaltung weitgehend zu, äußert aber Bedenken zur Aufgabe des Spielplatzes „Salzmannstraße“ aufgrund des neuen Baugebietes „Östlich des Westrickweges“..

Herr Junkerkalefeld räumt ein, dass diese Angelegenheit erst in den Fraktionen besprochen werden sollte.

Die Ausschusmitglieder stimmen dem zu und sind sich einig, dass die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise erst in der nächsten Sitzung getroffen werden soll.

Frau Köss ist der Meinung, dass die Vorschläge der Verwaltung wenig Spielraum lassen und regt an, nach anderen Alternativen zu suchen. Die Flächen sollten nicht vorschnell aufgegeben werden.

Herr Hochstetter erklärt, dass es sich bei den zur Diskussion gestellten Standorten um kleine Spielplätze handelt, die schwach genutzt werden. Ein Grund hierfür könnte z.B. die Lage in einem Wohngebiet mit wenig Kindern sein.

Herr Junkerkalefeld schlägt den Ausschusmitgliedern vor, die Bereiche eventuell abzufahren, um sich ein besseres Bild zu verschaffen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stellt die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise bis zur nächsten Sitzung zurück.

15. Verschiedenes**15.1. Mitteilungen der Verwaltung****Bauantrag Burger King**

Herr Hochstetter berichtet, dass der Bauantrag für den auf dem Gelände der Westfalen-Tankstelle in Oelde geplanten Burger King gestellt wurde. Anhand des Bebauungsplanes und einigen Beispielphotos stellt Herr Hochstetter die sich ergebende örtliche Situation vor. Er stellt klar, dass die Schnellimbiss-Kette alle Gebäude nach dem gleichen Muster errichtet. An dem Erscheinungsbild des Burger Kings sei daher nichts zu ändern. Ein Termin mit den umliegenden Unternehmen zwecks Absprache der Wegweisung und Werbung werde noch erfolgen. Die Zufahrt zum Burger King werde zum einen vom Westring aus oder über die Einfahrt des Einkaufszentrums Auepark erfolgen.

Fußgängerüberweg Werner-Habig-Straße (GEA)

Herr Tigges berichtet über Probleme bezüglich des Fußgängerüberweges an der Werner-Habig-Straße. Seit Fertigstellung des Fußgängerüberweges im Mai 2002 wurden hier 3 Fußgänger beim Überqueren der Straße angefahren und leicht bis schwer verletzt. Nach Aussage der Fa. GEA ereignen sich dort nahezu täglich Beinaheunfälle und das, obwohl seit April 2004 zusätzlich eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 Km/h angeordnet wurde. Bei einem gemeinsamen Ortstermin am 17.08.2005 mit der Fa. GEA, der Polizei Oelde und der Verwaltung wurde daher beschlossen, den Fußgängerüberweg probeweise für 6 Monate wieder zu entfernen. Die Polizei Oelde sagte zu, die Stelle häufiger zu kontrollieren.

15.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Gresshoff informiert, dass ihn mehrere Beschwerden von Anwohnern an der Kreuzstraße bezüglich der dortigen Parksituation, insbesondere im Bereich des Jahnstadions, erreicht haben.

Herr Tigges erläutert hierzu, dass dort ein Haltverbot ab Mitte des Tennenplatzes besteht, dies jedoch häufig nicht beachtet wird. Auf die Frage von Herrn Gresshoff, wer dort parkt, räumt er ein, dass die „Falschparker“ zu einem großen Anteil Sportler oder deren Angehörige seien. Auf den nahegelegenen Parkplatz am Hallenbad werde selten ausgewichen. Um der derzeitigen Situation entgegenzuwirken, sagt Herr Tigges zu, dass dieser Bereich in der nächsten Zeit stärker kontrolliert und Verwarnungen verteilt werden sollen. Über den weiteren Verlauf soll später berichtet werden.

Im Anschluss an den öffentlichen Teil der Sitzung überreicht Herr Junkerkalefeld Herrn Hochstetter, anlässlich seiner letzten Teilnahme an der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr einen Blumenstrauß. Gemeinsam mit Frau Koch und Herrn Hilker bedankt er sich für die gute Zusammenarbeit und wünscht alles Gute für die Zukunft.

Vorsitzende/r

Schritfführer/in