



## **Sitzungsniederschrift**

Gremium : **Haupt- und Finanzausschuss**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Montag, 05.09.2005**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **18:00 Uhr**

### **Vorsitz**

Herr Bürgermeister Helmut Predeick

### **Teilnehmer**

Herr Oliver Bäumker

Frau Monika Bushuven

Herr Ernst-Rainer Fust

Vertreter für Herrn Rodriguez

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Heinz Junkerkalefeld

Herr Winfried Kaup

Frau Beatrix Koch

Frau Barbara Köß

Herr Peter Kwiotek

Frau Elisabeth Lesting

Herr Ralf Niebusch

Vertreter für Herrn Knop

Herr Wolf-Rüdiger Soldat

Herr Paul Tegelkämper

Herr Hans-Gerhard Voelker

Frau Maria Wieschmann

### **Verwaltung**

Herr Norbert Hochstetter, Techn.  
Beigeordneter

Herr Michael Jathe, Erster Beigeordneter

Herr Ludger Junkerkalefeld

Herr Bernhard Rose  
Herr Jakob Schmid  
Frau Insa Söker  
Herr Thomas Wulf

**Schriftführer/in**

Frau Regina Haferkemper

**Gäste**

Frau Renate Nauschütt  
Frau Monika Tigges

**es fehlten entschuldigt:**

**Teilnehmer**

Herr Karl-Friedrich Knop  
Herr J.-Francisco Rodriguez

## Inhaltsverzeichnis

### Öffentliche Sitzung

**Seite:**

1. Befangenheitserklärungen
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 30.05.2005
3. Ehrenordnung des Rates der Stadt Oelde  
Vorlage: B 2005/BM/0600
4. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Joseph-Cardijn-Straße"  
Vorlage: B 2005/600/0551
5. 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
6. 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
7. 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

8. 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
  
9. 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
  
10. Verschiedenes
  - 10.1. Mitteilungen der Verwaltung
  - 10.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Bürgermeister Predeick begrüßt die Anwesenden. Insbesondere begrüßt er die erschienenen Zuhörer sowie den Vertreter der örtlichen Presse.

Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Haupt- und Finanzausschuss beschlussfähig ist. Anschließend eröffnet er die Sitzung.

## **Öffentliche Sitzung**

### **1. Befangenheitserklärungen**

Es erklärt sich niemand für befangen.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 30.05.2005**

#### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 30.05.2005.

### **3. Ehrenordnung des Rates der Stadt Oelde Vorlage: B 2005/BM/0600**

Herr Rose erläutert den Sachverhalt:

§ 43 Abs. 3 Satz 2 der GO verpflichtete die Rats- und Ausschussmitglieder bereits in der Vergangenheit, „dem Bürgermeister gegenüber Auskunft über ihre wirtschaftlichen und privaten Verhältnisse zu geben, soweit das für die Ausübung ihres Mandats von Bedeutung sein kann“.

Der Rat der Stadt Oelde hat deshalb am 20.02.1995 eine entsprechende Ehrenordnung beschlossen (s. Anlage 3).

Nunmehr hat der Landtag Nordrhein-Westfalen am 16. Dezember 2004 das Gesetz zur Verbesserung der Korruptionsbekämpfung und zur Errichtung und Führung eines Vergaberegisters in Nordrhein-Westfalen (Korruptionsbekämpfungsgesetz – KorruptionsbG) beschlossen. Dieses Gesetz ist mit Wirkung vom 1. März 2005 in Kraft getreten.

Das Korruptionsbekämpfungsgesetz regelt u. a. neben der Errichtung und Führung eines Vergaberegisters durch die Informationsstelle beim Finanzministerium NRW **umfassende Veröffentlichungs- und Anzeigepflichten**.

Deshalb empfiehlt der Städte- und Gemeindebund NRW den Gemeinden, eine neue Ehrenordnung unter Einbeziehung des Korruptionsbekämpfungsgesetzes NRW zu beschließen.

Nach § 43 Abs. 3 Satz 2 GO und § 17 des Korruptionsbekämpfungsgesetzes besteht nunmehr die Verpflichtung für die Mitglieder des Rates und der Ausschüsse der Stadt Oelde, die Mitglieder der Bezirksausschüsse sowie die sachkundigen Bürgerinnen und Bürger, dem Bürgermeister schriftlich Auskunft über die beruflichen und ehrenamtlichen Betätigungen zu erteilen.

Die Auskünfte beziehen sich auf

1. Name, Vorname und Anschrift,
2. Familienstand, ggf. Name des Ehegatten und der Kinder,
3. den ausgeübten Beruf,
4. Beraterverträge,
5. Mitgliedschaften in Aufsichtsräten etc.,
6. Mitgliedschaften in Organen verselbständigter Aufgabenbereiche der Gemeinde in öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Form,
7. Mitgliedschaften in Organen sonstiger privatrechtlicher Unternehmen,
8. Funktionen in Vereinen oder vergleichbaren Gremien und
9. Grundvermögen innerhalb des Stadtgebietes sowie die Beteiligung an Unternehmen mit Sitz oder einer Tätigkeit in Oelde.

Angaben zur Höhe von Entgelten oder Entschädigungen sind nicht erforderlich. Die Angaben sind durch den Bürgermeister in geeigneter Form **jährlich** zu veröffentlichen. (Schon nach der bisherigen Ehrenordnung bestand für die Ratsmitglieder eine entsprechende Offenbarungspflicht gegenüber dem Bürgermeister - neu ist nun jedoch die Veröffentlichung dieser Daten auch gegenüber Dritten.). **Angaben zu Ziffern 2 und 9 werden nicht veröffentlicht.**

Nach entsprechender Beschlussfassung des Rates über die „neue“ Ehrenordnung wird für die Umsetzung folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Die notwendigen Auskünfte werden dem Bürgermeister von den Rats- und Ausschussmitgliedern sowie den sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern bis **Ende Oktober 2005** erteilt. Zukünftig erfolgt eine solche Erklärung unmittelbar nach Mandatsübernahme oder bei späterer Veränderung der Verhältnisse.

Die Datenabfrage wird ausführliche Hinweise zum Umfang der einzutragenden Angaben enthalten.

Danach wird die vorgeschriebene Veröffentlichung für 2005 in den Bekanntmachungstafeln der Stadt Oelde unter Hinweis auf das Internet erfolgen.

### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig den Erlass einer neuen Ehrenordnung unter Berücksichtigung des Korruptionsbekämpfungsgesetzes NRW.

Herr Bürgermeister Predeick hat an der Abstimmung nicht teilgenommen.

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

Die „Joseph-Cardijn-Straße“ im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kreuzstraße – Stromberger Straße“ ist inzwischen endgültig hergestellt worden. 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.

### **Beschluss:**

- a) Widmung von Straßen

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, 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 Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, 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.

**5. 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**

**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:

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Institution</b>	<b>Datum</b>
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

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Institution</b>	<b>Datum</b>
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

**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 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, erfolgt folgender

**Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt bei 1 Enthaltung einstimmig, 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.

- 6. 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**

**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:

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Institution</b>	<b>Datum</b>
1.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	21.07.2005

Ifd. Nr.	Institution	Datum
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 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 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 Hupterschließungsstraße (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.

Folgende Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise äußerten, gingen nachträglich ein:

**Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 16.08.2005:**

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

Anregungen:

Gesundheitsamt:

In der schalltechnischen Untersuchung zum Planungsgebiet "Moorwiese" vom 14.05.2004 erfolgt eine Beurteilung der Situation auf Grundlage einer Planung (Gebäudestandorte), die mit den nun vorliegenden Planunterlagen nicht mehr übereinstimmen. Die Gebäudeanordnungen haben sich stark verändert und die Bebauung ist gegenüber der schalltechnisch beurteilten Situation näher an die Straßen "Zur Axt" und "Wiedenbrücker Straße" herangerückt (ca. 20 m). M.E. lässt sich partiell die Notwendigkeit einer höheren Schallschutzklasse (als im Bebauungsplanentwurf zur Zeit festgesetzt) nicht ausschließen, so dass hier die Überprüfung der Situation angeregt wird. Dabei empfehle ich auch insgesamt die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) in die Betrachtung und Abwägung mit einzubeziehen.

Da sowohl die DIN 4109 als auch die VDI-Richtlinie 2719 dem erhöhten Schutzanspruch von Krankenhäusern, Sanatorien und ähnlichen Einrichtungen in Form höherer Bauschalldämmmaße Rechnung trägt, empfehle ich hier in der Lärmbetrachtung und Abwägung für das vorgesehene Gebäude der Pflege-Wohngruppe eine gesonderte Betrachtung durchzuführen und ggfls. entsprechend höhere Anforderungen in die Planung aufzunehmen.

Hinweise:

Untere Bodenschutzbehörde:

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Bezüglich der Umweltprüfung werden die Belange des Bodenschutzes, insbesondere die Sanierung des kieselrotverunreinigten ehemaligen Sportplatzes, in der Begründung und im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Straßenbaubehörde/Kreisstraßen:

Es ist zu prüfen, ob die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer in den möglichen Verknüpfungspunkten Zufahrten / Einmündungen zu den Kreisstraßen gewährleistet ist (z.B. Sichtverhältnisse, etc.)

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung der AKUS-GmbH liegen mittlerweile vor. Die Empfehlungen des Gutachters werden in der Offenlagefassung des Bebauungsplans berücksichtigt, die Festsetzungen bzgl. der „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ werden konkretisiert. Eine Ausweisung eines Sondergebietes für Sanatorien und ähnlicher Einrichtungen wurde bewusst nicht vorgenommen, da dem Gesamtprojekt das Konzept des

generationenübergreifenden Wohnens zu Grunde liegt. Dass im Rahmen des Wohnens auf Serviceleistungen zurückgegriffen werden kann, führt nicht dazu, dass die geplanten Gebäude erhöhten Schutzansprüchen gemäß den in der Stellungnahme angeführten Normen bzw. Richtlinien unterliegen.

Im Zuge der Abstimmung der Straßenbauplanung werden die Hinweise der Straßenbaubehörde/Kreisstraßen berücksichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen werden somit überwiegend berücksichtigt.

Herr Hochstetter erläutert die Änderungen am Planentwurf, die sich aus den Aussagen der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung der AKUS GmbH ergeben haben.

Frau Köß erkundigt sich, ob auch Lärmschutzwände vorgeschrieben sein werden. Dies wird durch Herrn Hochstetter verneint. Vielmehr sollen die schallschutztechnischen Vorgaben durch die entsprechende Dämmung von Dächern und Wänden sowie durch den Einbau entsprechender Fenster eingehalten werden.

### C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Herr Hochstetter erläutert in den wesentlichen Punkten die eingegangenen Anregungen aus den Beteiligungen und die Änderungen am Planentwurf, die sich daraus ergeben haben.

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, ergeht folgender

#### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt bei 1 Enthaltung einstimmig, den Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) öffentlich auszulegen.

Von dem Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 111	Flurstücke 88; 438; 436; 439 tlw.
----------	-----------------------------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 111, Flurstücke 449, 115, 56, 98;
------------	--

im Südwesten:	Flur 8, Flurstücke 300, 452;
---------------	------------------------------

Im Südosten:	Flur 111, Flurstücke 444, 445 (Moorwiese) und 439 (Fußweg).
--------------	---

### D) Städtebaulicher Vertrag

Da das gesamte Plangebiet von einem Investor erschlossen und bebaut werden soll, soll neben dem Grundstückskaufvertrag ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor insbesondere über die Durchführung der Maßnahmen abgeschlossen werden. Dies betrifft Regelungen zu Erschließungsbeiträgen nach BauGB, Kanalanschlussbeiträgen und Ausbaubeiträgen nach KAG NRW, sowie zu öffentlich-rechtlichen Ausgleichsleistungen für ökologischen Ausgleich und die Festschreibung der Architektur.

Herr Hochstetter erläutert, dass derzeit Gespräche mit dem Investor über die Gestaltung der einzelnen Häusergruppen geführt werden. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Herr Predeick führt aus, dass die Verträge vorbehaltlich der Zustimmung des Rates unterzeichnet

werden, um eine zeitliche Verzögerung zu vermeiden.

Derzeit werden die Verträge mit dem Investor abgestimmt. Da die Vertragsentwürfe noch nicht vorliegen, empfiehlt die Verwaltung folgenden ergänzenden

### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt bei 1 Enthaltung einstimmig, in Ergänzung seines Beschlusses zu C) , dass die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“ erst erfolgen soll, wenn die Verträge mit der Stadt Oelde abgeschlossen worden sind.

7. **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**

#### **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, am 28.04.2005 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eine Bürgerversammlung statt.

Einzelheiten zur Bürgerversammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

#### **Niederschrift**

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

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

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.45 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Frau Söker

Herr Rauch

als Gäste:

Herr Huesmann, Planungsbüro Drees & Huesmann · Planer

Herr Zientz, Probst Bauträger GmbH

18 Bürgerinnen / Bürger lt. Anwesenheitsliste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Antwort Herr Huesmann:** Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sieht generell keine Beschränkung hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vor. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist die zulässige Obergrenze für Reine und Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Baunutzungsverordnung. Überdies sei die städtebauliche Planung durch Rechtsvorgaben gehalten, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und dabei vorrangig mindergenutzte Flächen zu beplanen, anstatt auf „der grünen Wiese“ zu planen. Dieses führe dazu, dass verdichtet gebaut würde im Sinne der zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Antwort Herr Huesmann:** Der Verlauf der privaten Verkehrsfläche ergibt sich zum einen durch die geplanten Baugrundstückszuschnitte, zum anderen ist auf einen „Durchschuss“ / eine gerade Verkehrsflächenführung verzichtet worden zugunsten einer geschwungenen Straßenführung. Der Baum / Busch ist im Gestaltplan eingetragen als ggf. neu zu pflanzen. In der verfahrensfähigen Darstellung ist die Fläche als Verkehrsfläche

festgesetzt. Der Platz wird ohnehin für das Aufstellen von Müllgefäßen am Abfuhrtag gebraucht, so dass eine Baumpflanzung, wie im Gestaltplan ursprünglich vorgesehen, hier ausscheidet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Möglichkeit gegeben beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung Anregungen auch zur Niederschrift vorzubringen.

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

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

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

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

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

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

gez. Jens-Peter Huesmann  
Schriftführer

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

**Frage / Anregung:**

Bedenken zur Anbindung / Erschließung des Plangebietes.

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

**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 Besucherverkehr.

**Beschluss**

**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 Beschlüsse ]**

Die vorgenannten Beschlüsse erfolgten bei 3 Enthaltungen einstimmig.

**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 Agrarordnung Coesfeld, 08.04.2005**

Keine Anregung bzw. Belang wird nicht berührt.

Keine Abwägung erforderlich.

**Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 25.05.2005**

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

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

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

**Handwerkskammer Münster, 03.05.2005 (telefonisch)**

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

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

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

**Deutsche Telekom AG, 14.04.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

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

Anregung, in die Begründung folgenden Text aufzunehmen:

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

Hinweis, die Tiefbauarbeiten mit dem Ausbau des Telekommunikationsnetzes abzustimmen.

**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, 21.04.2005**Stellungnahme (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 Uferstreifen 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 „Uferstreifen“ und wird mit der Bindung des Erhaltes der Bepflanzung festgesetzt. Eine Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft ist nicht vorgesehen, da eine Gewässerunterhaltung aufgrund der Topografie von dieser Uferseite nicht möglich ist.

**Kreis Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde, 21.04.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

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

**Beschluss:**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

**Kreis Warendorf, Gesundheitsamt, 21.04.2005**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

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

**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, 27.04.2005**

##### Stellungnahme (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), 02.05.2005**

##### Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

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

##### 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, 06.04.2005**

##### Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Keine Bedenken.

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

##### 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.

Die vorgenannten Beschlüsse erfolgten bei 3 Enthaltungen einstimmig.

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

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

##### **Beschluss:**

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

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

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

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 130, Flurstücke 65, 64, 63, 62 und 61;
------------	---

im Osten:	Flur 130, Flurstücke 127 (Gronowskistraße) und 238;
Im Süden:	Flur 130, Flurstücke 236 (Mühlenbach);
im Westen:	Flur 130, Flurstück 44 (Westrickweg).

#### **D) Städtebaulicher Vertrag**

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch abzuschließende Durchführungsvertrag wird derzeit mit dem Investor abgestimmt.

Her Bäumker erkundigt sich, wer für eventuelle Schäden durch Baufahrzeuge u.ä. an der Gronowskistraße aufkommen müsse. Herr Hochstetter erläutert, diese Frage werde durch den städtebaulichen Vertrag geregelt und falle dem Investor zu.

#### **8. 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**

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

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

Einzelheiten zur Bürgerversammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

#### **Niederschrift**

**über die Bürgerversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch**

**für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – Änderung von zwei Teilbereichen im Ortsteil Stromberg**

**und**

**für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde am Dienstag, dem 28.06.2005 um 18.00 Uhr in der Alten Vikarie, Münsterstraße 37, in 59302 Oelde-Stromberg**

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 19.05 Uhr

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

Frau Söker, FSD Planung und Stadtentwicklung

20 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Beteiligung der Öffentlichkeit anlässlich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Änderung von zwei Teilbereichen im Ortsteil Stromberg - und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde

Erschienenen. Er weist darauf hin, dass beide Verfahren im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

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

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

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

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

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

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Flächen des Teilbereichs A zum Gewerbegebiet „Stromberg-West“ und zur Beckumer Straße wurde, um die Bebaubarkeit der Flächen südlich der Beckumer Straße zu überprüfen, ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die im Gutachten ermittelten Ergebnisse erfordern ein Abweichen von den bisherigen städtebaulichen Planungen der Stadt Oelde in diesem Bereich. Auf der Fläche südlich der Beckumer Straße, die derzeit im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet aufgrund des nördlich liegenden Gewerbe- und Industriegebietes zum Teil überschritten. Deshalb sollen die Flächen parallel der Beckumer Straße als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Um den weiterhin bestehenden Bedarf an gemischten Bauflächen zu decken, sollen diese im südlichen Anschluss an die Gewerbeflächen dargestellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Antwort:** Dieses wird zum gegebenen Zeitpunkt durch den zuständigen Fachdienst geprüft.

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

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

- **Frage/Anregung:** Fällt durch den Verkauf der Grundstücke von der Stadt Oelde an die WestGKA und den dann notwendigen Weiterkauf an die neuen Bauherren die doppelte Grunderwerbssteuer an ?  
**Antwort:** Dieses soll ausgeschlossen werden.
- **Frage/Anregung:** Die Anbindung an den Kreisverkehr an die B 61 bringt auch Vorteile für die vorhandenen Wohngebiete, wird aber nur von den neuen Grundstückseigentümern bezahlt. Ist dieses ggf. nicht ungerecht ?  
**Antwort:** Nein, ohne die Anbindung an den neuen Kreisverkehr an der B 61 wäre die Planung eines Wohngebietes in dieser Größe nicht mehr möglich gewesen, da die vorhandenen Straßen bzw. insbesondere der Einmündungsbereich Speckenstraße/Oelder Tor stark befahren sind.
- **Frage/Anregung:** Ist eine abschnittsweise Vergabe der Baugrundstücke geplant ?  
**Antwort:** Derzeit nicht, über das endgültige Verfahren muss aber noch entschieden werden.
- **Frage/Anregung:** Muss die Stadt nach 5 Jahren die nicht verkauften Grundstücke zurücknehmen bzw. zurückkaufen ?  
**Antwort:** Dies ist im bisher vorliegenden Vertragsentwurf so vorgesehen, ggf. ist aber auch eine Vertragsverlängerung möglich.
- **Frage/Anregung:** Wie viele Interessenten für die Baugrundstücke gibt es ?  
**Antwort:** Es liegen rund 25 Bewerbungen vor.
- **Frage/Anregung:** Warum wurde für die Einführung eines neuen Verfahrens, so wie mit der WestGKA geplant, ein so großes Baugebiet ausgewählt ? Wäre es nicht sinnvoller, zunächst ein kleineres Vorhaben mit der WestGKA zu realisieren ?  
**Antwort:** Das Risiko ist aufgrund der bisher geführten Gespräche und geplanten Verträge überschaubar.
- **Frage/Anregung:** Wann erfolgt der Endausbau der Straßen im Baugebiet ?  
**Antwort:** Voraussichtlich wenn ca. 80 bis 90 % der Gebäude fertiggestellt sind.
- **Frage/Anregung:** In welchem Zeitraum muss das Grundstück bebaut sein ?  
**Antwort:** Dies ist noch nicht endgültig entschieden, es wird aber über die Aufnahme entsprechenden Klauseln in die Grundstücksverträge nachgedacht.
- **Frage/Anregung:** Wie sieht der Zeitplan für die Entwicklung des Baugebietes aus ?  
**Antwort:** Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 05.09.2005 vorgesehen. Anschließend soll die öffentliche Auslegung kurzfristig durchgeführt werden, so dass am Ende dieses Jahres oder spätestens Anfang 2006 der Satzungsbeschluss gefasst werden kann und mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Mit dem Bau der Häuser kann voraussichtlich im Sommer 2006 begonnen werden.

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

Hochstetter  
Techn. Beigeordneter

Rauch  
Schriftführer

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:

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

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

### **Beschluss:**

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

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

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

#### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt einstimmig, 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.

- 9. 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**

#### **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 m<sup>2</sup> bis ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Auf den als Mischgebiet festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 0,78 ha ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Danach erfolgt die Erläuterung der übrigen städtebaulichen Nutzungswerte und der gestalterischen Festsetzungen.

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

- **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 Drempehöhe festgesetzt ?  
**Antwort:** Nein, diese wird nur durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe eingeschränkt.
- **Frage/Anregung:** Wann erfolgt die Parzellierung der Grundstücke ?  
**Antwort:** Eine Ausparzellierung der einzelnen Baugrundstücke wird entsprechend der Nachfrage vorgenommen.
- **Frage/Anregung:** Kann ein auf einem Grundstück errichtetes Doppelhaus geteilt werden und sind dann je Hälfte zwei Wohnungen zulässig ?  
**Antwort:** Ja.

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

- **Frage/Anregung:** Wird dieses Becken ständig Wasser führen ?  
**Antwort:** Nein.

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

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

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

- **Frage/Anregung:** Fällt durch den Verkauf der Grundstücke von der Stadt Oelde an die WestGKA und den dann notwendigen Weiterkauf an die neuen Bauherren die doppelte Grunderwerbssteuer an ?  
**Antwort:** Dieses soll ausgeschlossen werden.
- **Frage/Anregung:** Die Anbindung an den Kreisverkehr an die B 61 bringt auch Vorteile für die vorhandenen Wohngebiete, wird aber nur von den neuen Grundstückseigentümern bezahlt. Ist dieses ggf. nicht ungerecht ?  
**Antwort:** Nein, ohne die Anbindung an den neuen Kreisverkehr an der B 61 wäre die Planung eines Wohngebietes in dieser Größe nicht mehr möglich gewesen, da die vorhandenen Straßen bzw. insbesondere der Einmündungsbereich Speckenstraße/Oelder Tor stark befahren sind.
- **Frage/Anregung:** Ist eine abschnittsweise Vergabe der Baugrundstücke geplant ?  
**Antwort:** Derzeit nicht, über das endgültige Verfahren muss aber noch entschieden werden.
- **Frage/Anregung:** Muss die Stadt nach 5 Jahren die nicht verkauften Grundstücke zurücknehmen bzw. zurückkaufen ?  
**Antwort:** Dies ist im bisher vorliegenden Vertragsentwurf so vorgesehen, ggf. ist aber auch eine Vertragsverlängerung möglich.
- **Frage/Anregung:** Wie viele Interessenten für die Baugrundstücke gibt es ?  
**Antwort:** Es liegen rund 25 Bewerbungen vor.
- **Frage/Anregung:** Warum wurde für die Einführung eines neues Verfahrens, so wie mit der WestGKA geplant, ein so großes Baugebiet ausgewählt ? Wäre es nicht sinnvoller, zunächst ein kleineres Vorhaben mit der WestGKA zu realisieren ?  
**Antwort:** Das Risiko ist aufgrund der bisher geführten Gespräche und geplanten Verträge überschaubar.
- **Frage/Anregung:** Wann erfolgt der Endausbau der Straßen im Baugebiet ?  
**Antwort:** Voraussichtlich wenn ca. 80 bis 90 % der Gebäude fertiggestellt sind.

- **Frage/Anregung:** In welchem Zeitraum muss das Grundstück bebaut sein ?  
**Antwort:** Dies ist noch nicht endgültig entschieden, es wird aber über die Aufnahme entsprechenden Klauseln in die Grundstücksverträge nachgedacht.
- **Frage/Anregung:** Wie sieht der Zeitplan für die Entwicklung des Baugebietes aus ?  
**Antwort:** Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 05.09.2005 vorgesehen. Anschließend soll die öffentliche Auslegung kurzfristig durchgeführt werden, so dass am Ende dieses Jahres oder spätestens Anfang 2006 der Satzungsbeschluss gefasst werden kann und mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden kann. Mit dem Bau der Häuser kann voraussichtlich im Sommer 2006 begonnen werden.

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

Hochstetter  
Techn. Beigeordneter

Rauch  
Schriftführer

### **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:

Ifd. Nr.	Institution	Datum
1.	Bezirksregierung Münster Dez. 53 – Verkehr	18.07.2005
2.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.07.2005
3.	Industrie- und Handelskammer	10.08.2005
4.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Niederlassung Münster -	05.08.2005
5.	Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	20.07.2005
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	09.08.2005
7.	Wehrbereichsverwaltung III	18.07.2005
8.	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	19.07.2005
9.	Bundeseisenbahnvermögen (BEV) Dienststelle Essen	21.07.2005
10.	Fachbereich 3 /Öffentliche Sicherheit und Ordnung – 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.

Folgende Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen oder Hinweise äußerten, gingen nachträglich ein:

#### **Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes vom 23.08.2005**

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

Im Begründungstext wird unter Pkt. 1 (Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes) ausgeführt, dass die geplante Neuausweisung von Mischgebietsflächen die Möglichkeit zur Verlagerung bzw. Neuansiedlung kleinerer nichtstörender Gewerbebetriebe aus dem Ortskern schaffen soll. Ich rege an für diese Flächen die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit der Festsetzung „unzulässig Abstandsklasse I – VI“ vorzunehmen. Betriebsleiterwohnungen könnten generell zugelassen werden. Somit wird sichergestellt, dass in unmittelbarer Nachbarschaft der dort zukünftig siedelnden Gewerbebetriebe keine unbeteiligte „reine“ Wohnnutzung ohne betrieblichen Bezug entsteht. Eine emissionssträchtigere Nutzung kann somit zugelassen werden und erhöht damit die Verwendungsbreite der Grundstücke.

#### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Ausweisung der Mischgebietsflächen erfolgte unter der Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit, in denen Betriebe aus Stromberg abwandern mussten, da keine geeigneten Flächen in Stromberg zur Verfügung standen. Vor dem Hintergrund, dass derzeit aber keine konkreten Verlagerungs- oder Neuansiedlungsabsichten kleinerer nichtstörender Gewerbebetriebe bekannt sind, soll daher auch die Errichtung von Wohngebäuden auf einem Teil der Flächen ermöglicht werden, um dass lange „Brachliegen“ von erschlossenen Flächen zu vermeiden. Bei einer Ausweisung eines Gewerbegebietes wäre die Errichtung von Wohngebäuden nicht möglich, die erwünschte Flexibilität der planerischen Festsetzungen wäre nicht gegeben.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

#### **Abschließende Stellungnahme des Westf. Museums für Archäologie vom 25.08.2005**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die archäologischen Voruntersuchungen auf den o. g. Planungsarealen wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Es hat sich dabei gezeigt, dass sich innerhalb der Planungsareale keine archäologischen Funde und Befunde erhalten haben, die zweifelsfrei der erwarteten Burganlage zuzuordnen wären. Möglicherweise wurden sie bei den Grabungsaktivitäten des 19. Jahrhunderts völlig zerstört, möglich ist aber auch eine zeitgenössische Fehleinmessung.

Somit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Allerdings wurden im Planungsareal mehrere Gruben mit Keramik und anderen Funden aus dem ausgehenden Mittelalter (15. Jahrhundert) entdeckt, die eventuell zu einer heute nicht mehr bestehenden Hofanlage gehören können. Daher bitten wir, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

1. Erste Erdbewegungen sind 4 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, 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:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Hinweise sollen bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden. Entsprechende Ergänzungen im Planentwurf und in der Begründung werden vorgenommen.

Die Anregung wird somit berücksichtigt.

### **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, ergeht folgender

### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt einstimmig, 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.

## **10. Verschiedenes**

### **10.1. Mitteilungen der Verwaltung**

Die Mitgliederversammlung der Musikschule Beckum-Warendorf e.V. hat in seiner Sitzung am 17.02.2005 beschlossen, dass die Jahresrechnung 2004 der Musikschule durch die Rechnungsprüfung der Stadt Oelde geprüft werden soll. Die entsprechende Mitteilung erfolgte mit Schreiben vom 10.08.2005. Die Jahresrechnungen der Musikschule werden im 2-jährigen Wechsel von den Rechnungsprüfungsämtern der Städte Ahlen, Beckum, Warendorf und Oelde geprüft. Nach 1006/1997 seien somit die Jahre 2004/2005 wieder durch die Stadt Oelde zu prüfen.

Herr Bürgermeister Predeick teilt mit, dass er gem. § 104 Abs. 1 Satz 2 GO am 10.08.2005 dem Leiter der Rechnungsprüfung der Stadt Oelde den entsprechenden Prüfauftrag erteilt habe und bittet um Kenntnisnahme.

Herr Jathe berichtet über den Badeunfall auf der Rutsche vom Freibad. Das betroffene Kind sei aber nicht weiter im Krankenhaus, sondern inzwischen wieder nach Hause entlassen. Er bittet dringend um gegenseitige Rücksichtnahme.

Weiter gibt Herr Jathe den Finanzzwischenbericht zum 01.07.2005 den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses zur Kenntnis und erläutert die größeren Positionen:

Der Finanzstatus zum 1.7.2005 ist nur bedingt aussagefähig, da bis zu diesem Termin noch die vorläufige Haushaltsführung anzuwenden war. Hierdurch bedingt sind im Vermögenshaushalt keine neuen Maßnahmen begonnen worden.

Gleichwohl ist im Verwaltungshaushalt per Saldo eine Verbesserung von ca. 350.000 € zu erwarten.

#### u.A. die größeren Positionen:

#### Ergebnisverbesserungen:

- Im Bereich der Grundsicherung für Arbeitsuchende zeichnet sich eine Verbesserung von rd. 440.000 € ab.  
Durch die Erhöhung der zugewiesenen Stellen, bedingt durch die höheren Fallzahlen, werden die Personalkostenerstattungen der ARGE/Arbeitsagentur um 144.400 € höher ausfallen.  
Gleichzeitig können aber auch durch effektivere Betreuungen die Leistungen für Unterkunft und Heizung um rd. 300.000 € gesenkt werden.
- Bei den Personalausgaben können ca.100.000 € eingespart werden.  
Die Einsparungen im Personalbereich lassen sich im Wesentlichen wie folgt begründen:
  - Die Leitungsposition „ Allgemeiner Steuerungsdienst “ wurde nicht neu besetzt
  - Bewilligung von Elternzeiten und Beurlaubungen
  - Weniger Aushilfskräfte
  - Reduzierung AG-Anteil zum Krankenversicherungsbeitrag
  - u. A. durch Beurlaubungen, verzögerte Nachbesetzung von Stellen.
- Die Landeszuweisungen für die VHS erhöhen sich nach Verabschiedung des Nachtragshaushaltes NRW um 50.000 €.
- Der Kreis erstattet rd. 50.000 € für in Vorjahren zu hoch festgesetzte Umlagen für die Leitstelle.

#### Ergebnisverschlechterungen:

- Im Bereich der Jugendhilfe sind u.A. durch Anstieg der Fallzahlen in der Gruppenarbeit ca. 60.000 € Mehrausgaben erforderlich.
- Nach der Regionalisierung der Mai-Steuerschätzung sind bei den Gemeindeanteilen an der Einkommen- und Umsatzsteuer Wenigereinnahmen von rd. 280.000 € zu erwarten.

Die übrigen Haushaltspositionen können nach derzeitigem Kenntnisstand planmäßig bewirtschaftet werden.

Das Gewerbesteueraufkommen pendelte im Laufe des Jahres von 10.096 TEUR ( - 300 TEUR ) über 11.613 TEUR ( + 1.213 TEUR ) auf 10.359 TEUR am 12.8.2005, was fast dem Haushaltsansatz in Höhe von 10.400 TEUR entspricht.

## **10.2. Anfragen an die Verwaltung**

Herr Voelker erkundigt sich, ob sich tatsächlich die Eigentumsverhältnisse im Bereich „Dreieck Oelde-Mitte“ geändert haben. Dies wird von Herrn Hochstetter bestätigt. Zudem berichtet er, dass die Gespräche mit dem Eigentümer des Kaufhauses schleppend voran gehen, da dieser kein großes Interesse bekunde. Die Veränderungssperre für das betreffende Gebiet laufe Ende des Jahres aus. Es gebe derzeit noch keine vorstellungsreifen Pläne für den Bereich der Südspitze. Diese werden zu gegebener Zeit vorgestellt werden. Die angedachten Änderungen erfordern eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes. Herr Bürgermeister Predeick betont, dass nichts „verbaut“ werde.

Frau Köß möchte wissen, inwieweit sich eine möglich Mehrwertsteuererhöhung nach der Bundestagswahl auf den kommunalen Haushalt auswirken könnte. Herr Jathe trägt hierzu vor, dass bei möglichen 2 % Erhöhung und betroffenen etwa 15 Mio. Euro eine Mehrbelastung von 300.000 Euro auf den Haushalt der Stadt zukommen könnte.

Weiter erkundigt sich Herr Voelker, ob es für die Stadt Oelde günstiger sei, wen die Margarethenkirmes durch städtische Mitarbeiter oder durch einen einzelnen privaten Betreiber organisiert werde. Hierzu konnte jedoch keine klare Aussage getroffen werden.

Vorsitzende/r

Schriftführer/in