



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Donnerstag, 17.11.2005**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **19:30 Uhr**

Vorsitz

Herr Heinz Junkerkalefeld

Teilnehmer

Herr Ulrich Beyer
Herr Antonius Brinkmann
Herr Johannes-Heinrich Gresshoff
Herr Andreas Hahner
Herr Franz-Josef Helmers
Herr Michael Hütig
Frau Beatrix Koch
Frau Barbara Köß
Herr Peter Kwiotek
Herr Ralf Niebusch
Frau Manuela Steuer
Herr Paul Tegelkämper
Frau Monika Tigges
Herr Thomas Weinekötter
Frau Maria Wieschmann

Verwaltung

Herr Reinhold Becker
Herr Frank Hauke, Techn. Beigeordneter
Frau Insa Söker

Schriftführer/in

Herr Peter Rauch

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Befangenheitserklärungen	3
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 25.08.2005	3
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" der Stadt Oelde A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB B) Durchführungsvertrag C) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2005/610/0648	3
4. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 6. Änderung (Bereich: Stromberg) A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB B) Feststellungsbeschluss Vorlage: B 2005/610/0649	15
5. Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2005/610/0647	16
6. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die südliche Spitze des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 "Südliche Innenstadt" der Stadt Oelde Vorlage: B 2005/610/0651	20
7. Denkmalschutz A) Stand der Unterschutzstellungsverfahren B) Denkmalbereiche C) Einzelbauvorhaben Vorlage: B 2005/610/0646	22
8. Informationen zu Mobilfunkstandorten Vorlage: M 2005/631/0621/1	29
9. Überprüfung der Spielplatzsituation in Oelde Vorlage: B 2005/663/0586	31
10. Verschiedenes	33
10.1. Mitteilungen der Verwaltung	33
10.2. Anfragen an die Verwaltung	33

Der Vorsitzende, Herr Junkerkalefeld, begrüßt die Anwesenden – insbesondere den neuen Techn. Beigeordneten Herrn Hauke -, die Zuhörer und die Presse. Er stellt fest, dass formgerecht eingeladen wurde, der Ausschuss beschlussfähig ist und eröffnet die Sitzung.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Frau Steuer erklärt sich zu Tagesordnungspunkt 3 für befangen.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 25.08.2005

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 25.08.2005.

3. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
B) Durchführungsvertrag
C) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2005/610/0648

Frau Söker berichtet, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht - in der Zeit von Montag, den 19.09.2005, bis einschließlich Mittwoch, den 19.10.2005, in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) öffentlich ausgelegen hat.

- A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und abschließende Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

A1) Anregungen der Öffentlichkeit:

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme des Herrn Franz-Josef Gerwin, Westrickweg 17, 59302 Oelde, vom 22.08.2005:

„Hiermit möchte ich mein Anliegen zur Bebauung am Westrickweg kurz beschreiben.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rindviehhaltung bringt eine gewisse Geräuschkulisse mit sich. Da wir ökologische Landwirtschaft betreiben, haben unsere Mastbullen ein Anrecht auf einen ganzjährigen Laufhof.

Das neue Baugebiet befindet sich direkt in Windrichtung, wodurch der Schall nicht unerheblich ist. Dieser verstärkt sich noch durch das abfallende Gelände sowie die Anordnung der Betriebsgebäude.

Die Umstände können dazu beitragen, dass die neuen Wohnungsbesitzer den Eindruck bekommen, die Kühe und Bullen stünden bei ihnen vor dem Fenster.

Dieses Problem ist vorhersehbar und daher erbitte ich von Ihnen eine Stellungnahme.“

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Belang der Nachbarschaft von zukünftiger Wohnnutzung und vorhandenem landwirtschaftlichem Betrieb ist zunächst hinsichtlich des Geruchsmissionsschutzes zu beachten. Hierzu ist die Geruchsmissionsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

Aufgrund des Bestandes (40 Kühe, 10 Bullen, 60 Kälber = 110 Viehbestandseinheiten) 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.

Nach Rücksprache mit Herrn Gerwin vom 25.08.2005 hat sich die Bestandssituation für die Beurteilung nicht wesentlich verändert bzw. kann sich aufgrund der natürlichen Entwicklung innerhalb des Bestandes verändern (40 Kühe, 20 Bullen, 15 Rinder, 25 Kälber = 110 Viehbestandseinheiten).

Hinsichtlich des vorbeugenden Lärmschutzes im Hinblick auf Tiergeräusche aus landwirtschaftlichen Betrieben gibt es keine Regeln oder normierten Vorschriften, die bei der Bauleitplanung Anwendung finden.

In diesem Zusammenhang wird noch mal darauf hingewiesen, dass östlich des Plangebietes bereits Wohnbebauung vorhanden ist, die als potenzielle Immissionsorte gelten. Das Plangebiet führt somit nicht zu einer Verschärfung der Situation.

Zudem ist mehrfach gerichtlich festgestellt worden, dass ein Grundstückserwerber bei einer offensichtlichen Ortsrandlage bei einer offenen Siedlungsstruktur mit ländlichem Gepräge die vorhandene landwirtschaftliche Situation als ortsüblich hinzunehmen hat. Das bedeutet, dass ortsübliche Tierlaute zu akzeptieren sind.

A2) Abschließende Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Da die abschließende Abwägung über die vorgebrachten Anregungen oder Bedenken dem Rat der Stadt Oelde vorbehalten ist, ist über die Entscheidungen zu den schriftlichen Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch einmal zu beraten und zu beschließen.

Gemeinsame Stellungnahme der

Eheleute Jutta Wilke-Bietenbeck und Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6,

Eheleute Irene und Bernhard Combrink, Salzmannstraße 8,

Frau Hilegard Gödde, Salzmannstraße 10,

Eheleute Anneliese und Alfred Rabener, Salzmannstraße 4,

Eheleute Josephine und Leonard Weiner, Salzmannstraße 2

Vom 30. Oktober 2003:

Betrifft: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Gronowskistraße / Westrickweg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

nachdem wir von unserer Nachbarin Frau Preckel von dem erst im letzten Monat erfolgten Verkauf ihres Grundstücks an die Fa. Probst Bauträger GmbH erfahren haben, ist uns eher zufällig zur Kenntnis gelangt, daß die Fa. Probst bei der Stadt Oelde bereits einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die neu erworbenen Grundstücksflächen gestellt hat. Unsere weiteren Nachforschungen in dieser Angelegenheit haben bei uns die Befürchtung aufkommen lassen, daß bei dem Projekt die Belange der Grundstücksnachbarn seitens der Stadtverwaltung nicht hinreichend berücksichtigt werden.

Uns ist bekannt, daß mit der Entscheidung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch keine Genehmigung einer konkreten Planung verbunden und im späteren Planungsgenehmigungsverfahren eine Bürgerbeteiligung vorgesehen ist. Gleichwohl sehen wir uns gezwungen, unsere Einwendungen bereits in diesem Verfahrensstadium vorzubringen, da das bisherige Prozedere zu unerwünschten Festlegungen der Ratsmitglieder auch für das spätere Genehmigungsverfahren führt.

Überrascht hat uns zunächst die Geschwindigkeit der Bearbeitung des Investorenantrages durch die Verwaltung. Der Planentwurf des Investors datiert vom 30.9.2003. Nur 2 Tage später liegt die befürwortende Beschlusvorlage der Verwaltung für die Ausschusssitzung am 15.10.2003 vor.

Der vorgelegte Planentwurf ist verwaltungsintern offensichtlich nicht näher überprüft worden. Jedenfalls findet sich kein Hinweis auf die bisherige planungsrechtliche Situation, unter anderem auf die baurechtlichen Beschränkungen die sich für die Nachbargrundstücke aus dem - aus unerfindlichen Gründen nicht rechtskräftig gewordenen - Bebauungsplan Nr. 2 vom 3.2.1964 ergeben. Hiernach sind nur eine zweigeschossige Bauweise, eine Dachneigung bis 30 Grad sowie 0,2 GRZ und 0,2 GFZ vorgesehen. Auf diese vorhandene Bebauung hat das neue Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen. Der Planentwurf des Investors wird dem nicht ansatzweise gerecht. Nach dem Entwurf soll das vorhandene Wohngebäude bestehen bleiben, eine Annahme, die kaum zutreffen dürfte. Das villenartige Haus ist ohne entsprechende Grundstücksflächen - die ja für die Neubebauung benötigt werden - in der bisherigen Form nur schwerlich nutzbar, so daß sich die Vermutung aufdrängt, daß auch hier alsbald eine bauliche Veränderung zu erwarten ist, die sich nachteilig auf die Grundstücksnachbarn auswirkt. Nachfragen der Verwaltung hat es auch insoweit augenscheinlich nicht gegeben, vielmehr ist pauschal eine Beschlusempfehlung ausgesprochen worden, die bei den beteiligten Ratsmitgliedern durchaus den Eindruck erwecken kann, daß die Verwaltung grundsätzlich auch den vom Investor vorgelegten und der Beschlusvorlage beigefügten Planentwurf gutheißt.

Hiergegen möchten wir uns einstweilen lediglich mit diesem Brief, der bitte inhaltlich auch den Ratsmitgliedern in der nächsten Ausschusssitzung am 3.11.2003 zur Kenntnis gebracht werden mag, wehren. Zugleich stellen wir hiermit den Antrag, sowohl am Baugenehmigungs- als auch am Planungsverfahren beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss zu 1:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Mit dem Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens liegt eine formelle Voraussetzung für ein vorhabenbezogenes Planverfahren vor. Hierdurch wird zwar die Richtung des Vorhabens vorgegeben (hier: Wohnbebauung mit mehreren Gebäuden mit bis zu jeweils vier Wohneinheiten), es liegt aber noch keine abschließende Entscheidung zu der genauen Ausgestaltung der Planung vor. Dass jedoch mehr Gebäude in dem Plangebiet nach Abschluss des Planverfahrens in dem Plangebiet vorgesehen sind, als dieses heute der Fall mit der Villa Preckel ist, stand bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Satzungsverfahrens fest.

Beschluss zu 2:

Den Bedenken wird gefolgt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist somit für eine Wohnbebauung vorgesehen. Dem Plangeber – der Stadt Oelde – obliegt es im Rahmen ihrer Planungshoheit aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen städtebauliche Konzepte zu entwickeln bzw. entwickeln zu lassen.

Ein Anspruch auf dauerhafte Beibehaltung einer in den 60er Jahren geplanten GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,2 und einer eingeschossigen Bebauung für den Bereich der „Salzmannstraße“ ist daher ebenso wenig gegeben wie die Ableitung eines Anspruches auf eine ebenso geartete Nachbarbebauung.

1

2

Gemäß Baugesetzbuch ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden geboten, Grundflächenzahlen von 0,2 sind kein Beitrag, diesen Anspruch zu erfüllen.

Die geplante Bebauung hat sich nach den Grundlagen und Regeln des BauGB und der BauNVO zu richten. Danach wäre eine GRZ von 0,4 (plus Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten) ebenso zulässig wie eine maximale GFZ von 1,2.

Die Ausnutzbarkeit dieser Obergrenzen der BauNVO erlaubt sich, wenn keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbarschaft hinsichtlich der Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten sind.

Dieses ist gemeinhin bei der Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO der Fall.

Ein Abwehranspruch der Umgebungsbebauung gegen die Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergäbe sich somit nicht aus der Tatsache, dass für die Einwandergrundstücke geringere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind bzw. tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird für die Planung, abweichend von den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

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 private Verkehrsfläche nimmt innerhalb des Plangebietes 14 % ein. Somit ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine rechnerische Versiegelung durch Bebauung, Stellplätze, Garagen, Carports sowie die private Verkehrsfläche von maximal 51 %.

Das städtebauliche Konzept sieht nun die Errichtung von sieben Gebäuden mit maximal jeweils vier Wohneinheiten vor. Südlich der Einwandergrundstücke sind drei Gebäude vorgesehen, südlich davon die zur Erschließung des Plangebietes notwendige Fläche sowie daran anschließend weitere vier Gebäude. Die drei Gebäude südlich der Einwandergrundstücke sind mit dem vorgeschriebenen Grenzabstand vorgesehen und berücksichtigen bei einer maximalen Traufhöhe von vier Metern und einer maximalen Firsthöhe von zehn Metern die notwendigen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück. Diese sind jeweils in sich deutlich durch eine in der Kubatur berücksichtigte Erschließungszone deutlich in der Mitte gegliedert. Es ergeben sich jeweils zwei einzelne Baukörper (11 m x 10,5 m), die durch eine transparente Erschließungszone miteinander verbunden sind.

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.).

Eine bestandssichernde Funktion ergibt sich weder aus dem heute an der „Salzmannstraße“ ausgeübten Maß der baulichen Nutzung, noch aus der Bestandssituation in dem Plangebiet mit der Villa Preckel. Die Belange der Nachbarschaft (hier: die unmittelbar angrenzenden Grundstücke der „Salzmannstraße“) werden somit berücksichtigt (Nachbarschutz im Rahmen der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften) bei gleichzeitigem Verfolgen eines für das Grundstück Preckel / ehem. Villengrundstück veränderter städtebaulicher Zielvorstellung im Sinne einer Ausnutzung nach den Obergrenzen der BauNVO.

Stellungnahme des Herrn Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6, vom 11. Mai 2005 einschließlich Anhang zu der Eingabe - Schreiben an die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 08. Mai 2005 sowie Leserbrief in der Angelegenheit -

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Mit Schreiben vom 30.10.2003 hatte ich mich an Sie gewandt und erste Bedenken gegen den oben bezeichneten Bebauungsplan erhoben. Die jetzige Entwicklung hat diese Befürchtung leider in vollem Umfang bestätigt und in der betroffenen Anwohnerschaft - aber nicht nur dort, wie ich aus zahlreichen Gesprächen erfahren mußte - das Vertrauen in die Unabhängigkeit der Verwaltung erschüttert. Die betroffenen Anwohner der Gronowski- und Salzmannstraße sahen sich genötigt, zur Wahrung ihrer Interessen die Mitglieder des Planungsausschusses direkt zu informieren. Eine Ablichtung des Schreibens füge ich zu Ihrer Kenntnisnahme bei. Um überprüfen zu können, ob die in der Anhörung vom 28.04.2005 vorgebrachten Einwendungen vollständig erfaßt bzw. Einwendungen nachzuholen sind, bitte ich auch im Namen der Anwohnerschaft um die Übersendung einer Ablichtung des betreffenden Protokolls.

Gleichzeitig beantrage ich, das Aufstellungsverfahren und die Bürgeranhörung zu wiederholen.

Zur Begründung verweise ich auf folgende Umstände:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BBauG ist auf die unmittelbare und zeitnahe Verwirklichung eines bestimmten Vorhabens gerichtet. Hiermit nicht vereinbar ist es, wenn - wie vorliegend - der Aufstellungsbeschuß im Oktober 2003 gefaßt und erst 1 ½ Jahre später ein Planentwurf vorgelegt wird, der zudem erheblich von den selderzeitigen Planungsabsichten abweicht. Für das jetzige Bauvorhaben und Verfahren bietet der Aufstellungsbeschuß vom Oktober 2003 keine geeignete Grundlage mehr. Der Aufstellungsbeschuß ist im Jahre 2003 unter Berücksichtigung der damaligen Verhältnisse gefaßt worden. In der Zwischenzeit hat sich die Situation insbesondere auf dem Wohnungsmarkt erheblich verändert. Neue Baugebiete sind hinzugekommen. Anstelle eines Bedarfs ist ein Überhang von Wohnungen zu verzeichnen. Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt dürfte für die Entscheidung, ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll, von erheblicher Bedeutung sein. Der Investor hat keinen Anspruch auf die Aufstellung eines solchen Planes. Dagegen muß gewährleistet sein, dass die Durchführung des Planungsverfahrens noch von der Entscheidung des Rates gedeckt ist. Hiervon kann nach 1 ½ - jähriger Stillstandszeit, die im übrigen ein Beleg für den fehlenden Wohnungsbedarf ist, nicht mehr ausgegangen werden. Daher ist eine neue Entscheidung des Rates über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herbeizuführen.

Unabhängig davon ist nach Ansicht der Anwohnerschaft auch die Bürgerbeteiligung nachzuholen. Im Termin vom 28.04.2005 ist ein völlig unzulänglicher Planentwurf vorgelegt worden, mit dem sich die Verwaltung nach Einschätzung der Anwohner allenfalls sehr oberflächlich befaßt hat. Eine Erörterung auf dieser Basis wird der Intention des § 3 BBauG nicht gerecht. Aus diesem Grunde beantragen wir eine Wiederholung der Anhörung, nachdem der Planentwurf nachgebessert worden ist.

Abschließend darf ich anmerken, dass ich von der Bürgeranhörung nur zufällig durch Hinweis eines Nachbarn erfahren habe. In Anbetracht der Tatsache, dass wir Anwohner mit Schreiben vom 30.10.2003 ausdrücklich den Antrag gestellt haben sowohl am Baugenehmigungs- als auch am Planungsverfahren beteiligt zu werden hätte ich mir eine kurze schriftliche Benachrichtigung gewünscht.

Die Fraktionsvorsitzenden der im Rat der Stadt Oelde vertretenen Parteien erhalten eine Abschrift dieses Schreibens.

Hochachtungsvoll

Beschluss:

Der Anregung / dem Antrag wird nicht gefolgt.

Das Planverfahren / Aufstellungsverfahren läuft zurzeit. Die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist durch die erfolgte Bürgerversammlung am 28.04.2005 ebenso wie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgt. Als nächster Verfahrensschritt ist über die Abwägung der im Rahmen dieser Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen zu befinden bzw. über das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung und städtebaulicher Würdigung der Stellungnahmen zu entscheiden.

Die Dauer eines Planverfahrens ist kein Indiz für die Zweckmäßigkeit / Erforderlichkeit einer Planung oder nicht.

In der Bürgerversammlung sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert und anhand des Entwurfes mit den entsprechenden Hochbauplänen dargestellt worden.

Die Bekanntmachung der Beteiligungsfristen in Bauleitplanverfahren gemäß §§ 3 (1) und 3 (2) BauGB erfolgen ortsüblich in der lokalen Presse.

Die Diskussion eines veränderten Planentwurfes erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes für die Dauer eines Monats nach § 3 (2) BauGB. Hier ist die Gelegenheit für die Öffentlichkeit gegeben, erstens zu prüfen, inwieweit eine Veränderung der Planung stattgefunden hat und zweitens erneut eine Stellungnahme abzugeben.

Anhang zu der Eingabe - Schreiben an die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 08. Mai 2005:

An die

Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr der Stadt Oelde

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.98 „Östlich des Westrickweges“

Sehr geehrte Frau

Sehr geehrter Herr

Sie sind Mitglied des Ausschusses für Planung und Verkehr, der sich in seiner Sitzung vom 19.5.2005 mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ befassen wird. Die vorgeschriebene Bürgerbeteiligung hierzu hat am 28.4.2005 stattgefunden und bei den anwesenden Anwohnern heftigen Unmut hervorgerufen. Als Reaktion hierauf ist der in Ablichtung beigefügte Leserbrief verfasst worden, dessen Veröffentlichung in Absprache mit der Lokalredaktion der „Glocke“ zugunsten einer Berichterstattung im redaktionellen Teil der Zeitung zurückgestellt worden ist. Da die vorgesehene Berichterstattung jedoch aus redaktionellen Gründen noch nicht erfolgt ist und die Zeit drängt, sehen wir Anwohner uns genötigt, uns auf diesem Wege direkt an Sie zu wenden mit der Bitte, in der anstehenden Beratung auch unsere Interessen zu berücksichtigen. Zwar ist uns von Seiten der Verwaltung in der Bürgeranhörung zugesichert worden, dass unsere Einwendungen sorgfältig geprüft und ggf. auch aufgegriffen würden. Der bisherige Verfahrensablauf war jedoch aus unserer Sicht nicht gerade vertrauensfördernd.

Die wesentlichen Kritikpunkte an dem uns vorgelegten Planentwurf sind bereits in unserem Leserbrief dargestellt. Ergänzend möchten wir auf folgendes hinweisen:

Für das hier fragliche Baugebiet existierte früher ein - wohl nicht mehr gültiger - Bebauungsplan, nach dessen Festsetzungen sich aber die jetzt vorhandene Bebauung gerichtet hat. Dieser sah für das Villengrundstück eingeschossige Bebauung vor. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 2 vom 3.12.1964. Bitte verlangen Sie, dass dieser Bebauungsplan bei den Beratungen vorliegt.

Klärungsbedürftig ist weiter, was mit dem vorhandenen Baumbestand auf dem Villengrundstück geschieht. Dürfen die Bäume einfach gefällt werden?

Nach dem vorgelegten Entwurf sollen drei Vierfamilienhäuser in einer Höhe von ca. 9.60 m im Abstand von nur 3 m zu den Nachbargrundstücken an der Salzmannstraße errichtet werden. Für die betroffenen Anwohner bedeutet dieses, dass Ihr Grundstück nun völlig einsehbar und ihm darüber hinaus auch erheblich Licht entzogen wird. Eine derart massive

1
2

Beeinträchtigung halten wir für nicht vertretbar.

Die obigen Ausführungen und der Leserbrief stellen unsere Sicht der Dinge dar. Aus zahlreichen Gesprächen mit nicht betroffenen Mitbürgern haben wir allerdings erfahren, dass unsere Kritik geteilt wird. Die Unterzeichner wären Ihnen dankbar, wenn Sie sich durch eine Besichtigung vor Ort eine eigene unabhängige Beurteilungsgrundlage verschaffen würden.

Für Ihre Bemühungen und Ihr Engagement sei Ihnen bereits im voraus ganz herzlich gedankt.

Die betroffenen Anwohner der Gronowskistraße
Die betroffenen Anwohner der Salzmannstraße.

Beschlüsse zu dem Schreiben an die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 08. Mai 2005 (ergänzend zu den bereits o.g. Beschlüssen):

Beschluss zu 1:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Im Rahmen einer Überplanung und Schaffung eines Ausgleichs an anderer Stelle fallen die Bäume nicht unter die Baumschutzsatzung. Im Westen des Plangebietes werden Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt.

Beschluss zu 2:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Es ist eine Verschattungssimulation erstellt worden. Diese stellt 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. Sie zeigt, dass sich durch die geplante Bebauung keine nachteilige Wirkung für die angrenzenden Grundstücke ergibt. Die Verschattungssimulation ist in der Bürgerversammlung am 28.04.2005 vorgestellt worden.

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.).

Stellungnahme des Herrn Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6, vom 23. Mai 2005:

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

Die Behandlung der o. g. Bauangelegenheit in der Sitzung des Planungsausschusses am 19.5.2005 hat die anwesenden Anwohner zutiefst empört. Befremdlich war zunächst, dass den Ausschussmitgliedern erst in der Sitzung der Planentwurf präsentiert worden ist und mit der Erläuterung des bis dahin unbekanntes Planes zugleich die Einwendungen der Bürger abgehandelt, besser gesagt abgetan worden sind. Die Art und Weise, in der dieses geschehen ist, ist schlichtweg nicht hinnehmbar. Die Eingangsbemerkung des Beigeordneten Herrn Hochstetter (sinngemäß) „Das kennen wir. Bei einem neuen Baugebiet gibt es immer einen Aufschrei von Anwohnern“ zeigte nur zu deutlich seine Einstellung zu kritischen Anfragen. Der weitere Verfahrensablauf bestätigte dieses. Die Bürgereinwendungen wurden nur kurz erwähnt und sogleich als belanglos bzw. unberechtigt hingestellt. Bemerkenswert war, dass in seiner Aufzählung der Belange, die es zu berücksichtigen gelte, die benachbarte Anwohnerschaft nicht erwähnt wurde, selbstverständlich aber der Investor und die heimische Wirtschaft. Wir Anwohner hatten zeitweise das Gefühl, nicht ein Vertreter der Verwaltung, sondern der Investor selbst spreche zu uns.

Die vorgenommenen Planungsänderungen sind im wesentlichen reine Kosmetik. Statt der zwei Doppelhäuser sollen jetzt 14 zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Insoweit

bestehen unsere bereits vorgebrachten Bedenken fort. In meinem an Sie gerichteten Schreiben vom 11.5.2005 hatte ich 2 Anträge gestellt. Darüber hinaus hatte ich auf die baurechtliche Situation bei Errichtung der Nachbarhäuser - Bebauungsplan Nr. 2 vom 3.12.1964 - aufmerksam gemacht. Dass diese Anträge und Hinweise in der Ausschusssitzung vom 19.5.2005 mit keinem Wort erwähnt worden sind, verwundert.

Angesichts des bisherigen Verfahrensablaufs in dieser Sache habe ich mich entschieden, einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung meiner Interessen zu beauftragen. Dieser wird sich demnächst für mich melden.

Unabhängig davon erbitte ich eine Antwort auf mein Schreiben vom 11.5.2005.

Hochachtungsvoll

Beschluss:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr ist ein Sachstandsbericht zum Planverfahren gegeben worden. Dem Einwender ist mitgeteilt worden, dass seine Schreiben vom 30.10.2003, 11.,05.2005 (und vom 23.05.2005) im Rahmen der Abwägung zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durch den Ausschuss behandelt werden. Diese Behandlung hat nicht am 19.05.2005 stattgefunden. Daher sind die Eingaben auch nicht Gegenstand der Diskussion im Ausschuss gewesen. Es ist ferner dem Ausschuss dargestellt worden, welche Änderungen der Planung denkbar sind (Anzahl Stellplätze, Wegfall eines Gebäudes mit vier Wohneinheiten zugunsten eines Doppelhauses etc.).

Stellungnahme des Herrn Dr. Thomas Bietenbeck, Salzmannstraße 6, vom 13. Juni 2005

Betr.: Bebauungsplan „Östlich des Westrickweges“

Bezug: Gemeinsame Unterredung vom 6.6.2005

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie in dem Gespräch vom 6.6.2005 zugesichert, werden hiermit die vorrangigen Anliegen bzw. Forderungen der Anwohnerschaft noch einmal verdeutlicht:

Angesichts der Fahrbahnenenge, der fehlenden Bürgersteige sowie der ohnehin schon dort zum Parken abgestellten Fahrzeuge halten wir eine verkehrsmäßige Erschließung des neuen Baugebietes über die Gronowskistraße für nicht vertretbar. Auch der Baustellenverkehr - sowohl für die Neubauten als auch für den Abriss der Villa - kann aus den oben dargelegten Gründen nicht über die Gronowskistraße abgewickelt werden. Aus Sicht der Anwohnerschaft könnte die verkehrsmäßige Erschließung des neuen Baugebietes problemlos vollständig über den Westrickweg erfolgen.

Die Bebauungsdichte ist erheblich zu hoch. Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser passen nicht zur vorhandenen Bebauung. Die überbaute Fläche incl. Stellplätze beträgt mehr als 50% des Areals mit der Folge, dass im Baugebiet selbst keinerlei Spielflächen für Kinder vorhanden wären.

Die im Mindestabstand von 3 Metern geplanten ca. 10 Meter hohen Vierfamilienhäuser stellen eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarn dar, deren Grundstücke nunmehr voll einsehbar und massiv beschattet sein würden. Absolute Mindestforderung der Nachbarschaft in diesem Punkte ist der Ersatz der zur Salzmannstraße hin geplanten Vierfamilienhäuser durch Einfamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften mit neben den Häusern angelegten Garagen/Carports. In diesem Zusammenhang möchten wir noch einmal auf den früheren Bebauungsplan hinweisen, der für das jetzige Baugebiet eingeschossige Bauweise vorsah. Selbst wenn dieser Bebauungsplan nie wirksam geworden sein sollte - was uns bislang nicht dargelegt worden ist - war er doch die verbindliche Grundlage für die Nachbarbebauung und hat einen gewissen Vertrauensschutz erzeugt, den es bei der erforderlichen Interessenabwägung zu berücksichtigen gilt.

Bei dem jetzt vom Investor vorgelegten Entwurf können wir uns nicht vorstellen, dass sich ausreichend Interessenten hierfür finden werden, so dass ein Abschluss der Baumaßnahme innerhalb des angedachten Zeitraumes von 5 Jahren von vornherein völlig illusorisch sein

1

2

3

4

dürfte. Wir Anlieger legen Wert darauf, nicht eine Dauerbaustelle in unmittelbarer Nachbarschaft zu haben und bitten daher darum, dass durch entsprechende Vertragsgestaltung eine zügige Bebauung sichergestellt wird.

5

Die übrigen Einwendungen, die wir bereits aktenkundig vorgebracht haben, sollen an dieser Stelle nicht wiederholt werden. Sie werden von uns in vollem Umfang aufrecht erhalten. Dieses gilt auch hinsichtlich der Bedenken bezüglich der geplanten Entwässerung. Die hierzu im Termin vom 6.6. 2005 gemachte Aussage des Baudezernenten Herrn Hochstetter, er habe mit unserem verstorbenen Nachbarn Herrn Gödde für eine großzügige Auslegung des Kanalsystems gesorgt, trifft in dieser Form jedenfalls nicht zu. An der Planung des hier in Frage stehenden Kanalsystems war Herr Hochstetter nachweisbar nicht beteiligt.

6

Hochachtungsvoll

Beschluss zu 1:

Den Bedenken wird gefolgt.

Nach der Überarbeitung werden von der „Gronowskistraße“ nur noch die Stellplätze für 1 Gebäude mit 4 Wohneinheiten erschlossen, dies sind insgesamt 8 Stellplätze. Somit wird der Anliegerverkehr gegenüber der Ursprungsplanung deutlich verringert, da ursprünglich 14 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Stellplätzen über die Gronowskistraße erschlossen werden sollten. Die Erschließung der übrigen Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes soll ausschließlich über einen Anschluss an den „Westrickweg“ erfolgen (6 Gebäude mit maximal 4 Wohneinheiten = 24 Wohneinheiten).

Beschluss zu 2:

Den Bedenken wird gefolgt.

Bei einer Änderung der Planung im Sinne einer überwiegenden Erschließung vom „Westrickweg“ lässt sich der Baustellenverkehr über die „Gronowskistraße“ reduzieren.

Beschluss zu 3:

Den Bedenken / der Anregung 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, Grundflächenzahlen von 0,2 sind kein Beitrag, diesen Anspruch zu erfüllen..

Die geplante Bebauung hat sich nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO zu richten. Danach wäre eine GRZ von 0,4 (plus Überschreitung bis 0,6 für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten) ebenso zulässig wie eine maximale GFZ von 1,2.

Die Ausnutzbarkeit dieser Obergrenzen der BauNVO erlaubt sich, wenn keine nachteiligen Wirkungen für die Nachbarschaft hinsichtlich der Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu erwarten sind. Dieses ist gemeinhin bei der Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO der Fall. Ein Abwehranspruch der Umgebungsbebauung gegen die Ausnutzung der Obergrenzen der BauNVO zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ergäbe sich somit nicht aus der Tatsache, dass für die Einwendergrundstücke geringere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt sind bzw. tatsächlich in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebietsstrukturen wird für die Planung, abweichend von den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

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 private Verkehrsfläche nimmt innerhalb des Plangebietes 14 % ein. Somit ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine rechnerische Versiegelung durch Bebauung, Stellplätze, Garagen, Carports sowie die private Verkehrsfläche von maximal 51%.

Spielflächen sind, wie bei den Grundstücken an der „Salzmannstraße“ und der „Gronowskistraße“ auf den privaten Grundstücksflächen möglich, ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich an der Salzmannstraße.

Beschluss zu 4:

Den Bedenken / der Anregung wird nicht gefolgt.

Der notwendige Mindestgrenzabstand beträgt 3,00 m. Entsprechend wird die Baugrenze zum Nachbargrundstück festgesetzt. Die notwendige Abstandsfläche beträgt 3,20 m bei der Traufhöhe von 4,00 m.

Die Kubatur der vorgesehenen Bebauung (drei Gebäude zu der Südgrenze der Grundstücke an der „Salzmannstraße“) ist mit einem Fassadenvollgeschoss und einer Gebäude- / Firsthöhe von 10,00 m einem Einfamilienhaus / Doppelhaus vergleichbar. 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.).

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 deutlich in der Mitte gegliedert. Es ergeben sich jeweils zwei einzelne Baukörper (11 m x 10,5 m), die durch eine transparente Erschließungszone miteinander verbunden sind.

Dem Plangeber / der Stadt Oelde ist es unbenommen, ihre planerischen Vorstellungen für das Plangebiet gegenüber den Entwicklungsvorstellungen aus 1964 zu verändern. Einen dauerhaften Anspruch auf Unveränderbarkeit des Plangebietes / des Nachbargrundstückes ist durch den Einwender nicht zu reklamieren. Der Vertrauensschutz wird ebenfalls nicht berührt. Die Möglichkeiten der planungsrechtlich gesicherten Ausnutzbarkeit des Einwendergrundstückes verändern sich durch die Planung auf dem Nachbargrundstück nicht. Ebenso ist nicht zu erkennen, dass bei dem Einwendergrundstück Maßnahmen im Vertrauen auf eine Unveränderbarkeit des Plangebietes durchgeführt worden sind, welche in Kenntnis der nunmehr vorliegenden Planung nicht durchgeführt worden wären.

Beschluss zu 5:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Eine zügige Bebauung liegt im Interesse des Vorhabenträgers und der Stadt Oelde. Dass sich keine Nachfrage für die geplante Bebauung einstellt ist Spekulation. Verzögerungen in der Baubabwicklung können sich auch bei Einfamilien- / Doppelhäusern einstellen und liegen nicht in der Natur der hier geplanten Vier-Einheiten-Gebäude.

Bei einer Änderung der Planung im Sinne einer überwiegenden Erschließung vom „Westrickweg“ lässt sich der Baustellenverkehr über die „Gronowskistraße“ reduzieren.

Beschluss zu 6:

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Die Entwässerung soll als Trennkanalisation erfolgen und in die 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.

A3) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

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

Institution	Stellungnahme vom
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -	18.10.2005
Staatl. Umweltamt Münster	23.09.2005

Institution	Stellungnahme vom
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	22.09.2005
Amt für Agrarordnung	21.09.2005
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	22.09.2005
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	04.10.2005
Industrie- und Handelskammer	19.10.2005
Regionalverkehr Münsterland GmbH - Betriebsleitung Kreis Warendorf	21.10.2005
Wasserversorgung Beckum GmbH	20.09.2005
Deutsche Telekom AG	13.10.2005
Fachbereich 4/ Tiefbau und Umwelt	15.09.2005

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 04.10.2005:

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.

Stellungnahme des Kreises Warendorf – Bauamt vom 17.10.2005:

Keine Bedenken und Anregungen.

Hinweis, den mit einem Pflanzgebot versehenen 5,00 m breiten Uferrandstreifen in das Eigentum der Stadt Oelde zu überführen.

Beschluss:

Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

Der Pflanzstreifen / Uferrandstreifen ist den privaten Grundstücksflächen (Wohnbaugrundstücken) zugeordnet. Es ist nicht vorgesehen, den Pflanzstreifen in das Eigentum der Stadt Oelde zu übernehmen.

Stellungnahme der Stadt Oelde – Bauverwaltung - vom 16.09.2005:

Keine Anregungen.

Hinweis, dass der Vertragstext zum städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kostenbeiträge durch den Vorhabenträger mit dem Amt abzustimmen ist.

Beschluss:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde – Brandschutzdienststelle - vom 15.09.2005:

Keine Bedenken soweit ausschließlich Gebäude geringer Höhe und die Befahrbarkeit der Flächen mit entsprechenden Fahrrechten beibehalten wird (wie im vB-Plan festgesetzt).

Keine Bedenken gegen die Sperrung der Durchfahrt mittels „Feuerwehrrpfosten / Sperrpfosten“.

Beschluss:

Die von der Brandschutzdienststelle genannten Voraussetzungen sind durch den Bebauungsplan gegeben.

Alle Beschlüsse zu A) erfolgten einstimmig bei einer Enthaltung.

B) Durchführungsvertrag

Frau Söker weist darauf hin, dass der erforderliche Durchführungsvertrag nach den Vorschriften des § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ mit dem Vorhabenträger abgestimmt wurde und als Anlage der Sitzungsvorlage zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses bzw. des Rates am 05.12.2005 beigefügt wird.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ [siehe Anlage 2] zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet liegt im Westen von Oelde zwischen dem Westrickweg und der Gronowskistraße und umfasst rund 0,7 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:

[siehe Anlage 1]

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, die Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ zu billigen.

Dieser Beschluss erfolgte einstimmig bei einer Enthaltung.

Frau Steuer hat an den Beratung und an der Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilgenommen.

4. Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 6. Änderung (Bereich: Stromberg)
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
B) Feststellungsbeschluss
Vorlage: B 2005/610/0649

Frau Söker erläutert, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht - in der Zeit von Montag, den 19.09.2005, bis einschließlich Mittwoch, den 19.10.2005, in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 428) öffentlich ausgelegt hat. Parallel hierzu erfolgte auch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

A1) Anregungen der Öffentlichkeit:

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

A2) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

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

Institution	Stellungnahme vom
Kreis Warendorf – Bauamt -	17.10.2005
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	22.09.2005
Staatl. Umweltamt Münster	11.10.2005
Industrie- und Handelskammer	19.10.2005
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Niederlassung Münster -	22.09.2005
Amt für Agrarordnung Coesfeld	14.10.2005
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	12.09.2005
Wasserversorgung Beckum GmbH	21.09.2005
Deutsche Telekom AG - Niederlassung Münster	21.09.2005
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -	19.10.2005
Westfälisches Museum für Archäologie -Landesmuseum u. Amt für Bodendenkmalpflege- Außenstelle Münster	27.09.2005
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) - Dienststelle Essen	17.10.2005
DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Köln - Liegenschaftsmanagement	26.09.2005
Regionalverkehr Münsterland GmbH - Betriebsleitung Kreis Warendorf	19.10.2005
Fachbereich 4 /Bauverwaltung	14.09.2005
Fachbereich 3 /Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutzdienststelle	19.10.2005
Fachbereich 4/ Tiefbau und Umwelt	12.09.2005
Gemeinde Langenberg	19.09.2005
Gemeinde Wadersloh	22.09.2005
Kreis Gütersloh	20.09.2005

Die übrigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken oder Anregungen zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde vorgebracht wurden.

Dieser Beschluss erfolgte einstimmig.

B) Feststellungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung mit Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr **einstimmig** dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498), die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde zu beschließen.

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.

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, die Begründung mit Umweltbericht zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zu billigen.

- 5. Bebauungsplan Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
B) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2005/610/0647

Herr Hauke berichtet, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht - in der Zeit von Montag, den 19.09.2005, bis einschließlich Mittwoch, den 19.10.2005, in

der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt hat. Parallel hierzu erfolgte auch die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

A1) Anregungen der Öffentlichkeit:

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

A2) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

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

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster – Dez. 35	19.10.2005
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	22.09.2005
Staatl. Umweltamt Münster	11.10.2005
Industrie- und Handelskammer	19.10.2005
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Niederlassung Münster -	22.09.2005
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	12.09.2005
Wasserversorgung Beckum GmbH	21.09.2005
Deutsche Telekom AG - Niederlassung Münster	21.09.2005
Evangelische Kirche von Westfalen - Bauamt -	19.10.2005
Westfälisches Museum für Archäologie -Landesmuseum u. Amt für Bodendenkmalpflege- Außenstelle Münster	27.09.2005
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) - Dienststelle Essen	17.10.2005
DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Köln - Liegenschaftsmanagement	26.09.2005
Regionalverkehr Münsterland GmbH - Betriebsleitung Kreis Warendorf	19.10.2005
Fachbereich 4 /Bauverwaltung	14.09.2005
Fachbereich 4/ Tiefbau und Umwelt	12.09.2005
Gemeinde Wadersloh	22.09.2005
Kreis Gütersloh	20.09.2005

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

Stellungnahme des Kreises Warendorf - Bauamt - vom 17.10.2005:

Zu dem o. a. Planungsvorhaben werden von mir keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.
Hinweis:

Aus Sicht der unteren Landschaftsbehörde ist mir noch eine Auflistung der geplanten Kompensationsmaßnahmen mit Abrechnung der Werteinheiten für den Flächenpool in der Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 vorzulegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Nachweis über die Abrechnung der Werteeinheiten aus dem Ökokonto der Stadt Oelde wird dem Kreis Warendorf vorgelegt. Der Hinweis wird somit beachtet.

Stellungnahme des Amtes für Agrarordnung Coesfeld vom 14.10.2005:

Gegen die vorgelegte Planung erhebe ich Einwendungen, da dadurch landwirtschaftliche Wege überplant werden, die der Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke dienen. Eine entsprechende Ersatzlösung ist vorzusehen.

Im übrigen weise ich darauf hin, dass das Gesetz über die durch ein Auseinandersetzungsverfahren begründeten gemeinschaftlichen Angelegenheiten vom 29.04.05 gilt, wonach die Aufhebung von Wirtschaftswegen geregelt ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.09.2005 wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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“ und die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Grundstücke sichergestellt wird.

Der Anregung wird somit nachgekommen.

Stellungnahme des Fachbereich 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutzdienststelle vom 19.10.2005:

Zu dem oben angeführten Bauvorhaben wird gemäß § 3 (2) BauGB, i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes unter Beachtung nachfolgender Punkte keine Bedenken:

1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gern Arbeitsblatt W 405 eine Läschwassermenge von 800 l/min für einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.
2. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in Straßenachse, einzubauen.
3. Die Lage der Hydranten ist durch entsprechende Hinweisschilder an gut sichtbarer Stelle kenntlich zu machen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Gemäß Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 21.09.2005 stehen ausreichende Löschwassermengen zur Verfügung. Die übrigen Hinweise sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, können aber bei der Erschließung des Plangebietes berücksichtigt werden.

Die übrigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab.

Die Beschlüsse zu A) erfolgten einstimmig.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ [siehe Anlage 2] zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung und Verkehr **einstimmig** dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498), den Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet liegt ca. 750 m westlich des Ortskerns von Stromberg südöstlich der Beckumer Straße und umfasst rund 7,71 ha. Es grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung an der Herman-Stehr-Straße, Ludwig-Niedieck-Straße und Von-Oer-Straße, im Osten an das Gaßbachtal, im Süden an landwirtschaftliche Flächen bzw. Waldflächen und im Westen an die derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Beckumer Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:

[siehe Anlage 1]

Gleichzeitig empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde, die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ zu billigen.

Anschließend erläutert Herr Hauke, dass seitens der Verwaltung vorgeschlagen wird, eine Gestaltungssatzung für den Bereich dieses Bebauungsplanes zu erlassen, um negative Auswüchse in gestalterischer Hinsicht, wie sie in letzter Zeit in Neubaugebieten zu beobachten sind, zu verhindern. Anhand von Fotos präsentiert er gestalterisch gelungene Objekte und weniger gelungene Objekte. Er weist darauf hin, dass es nicht darum gehen soll eine gestalterische Vielfalt einzuschränken, sondern die Verwendung von Materialien, die nicht landschafts- und ortstypisch sind, zu meiden. Zur nächsten Sitzung soll daher eine Gestaltungssatzung erarbeitet und vorgestellt werden.

Frau Tigges erkundigt sich, ob es vornehmlich um Farben und Materialien geht oder ob auch noch weitere Einschränkungen bezüglich Dachneigung u. ä. geplant sind.

Herr Hauke erklärt, dass es sich um eine Feinsteuerung handeln soll, um atypische Dinge und Materialien, die nicht zu Oelde und seinen Ortsteilen passen, zu vermeiden. Es soll keine Negativliste entstehen, sondern es werden positive Festsetzungen mit einer gewissen Bandbreite getroffen, um Qualität in den neuen Wohngebieten zu gewährleisten.

Frau Koch befürchtet eine Überregulierung und plädiert für den Erhalt der Individualität bei der Gestaltung von Wohnhäusern.

Herr Hauke betont noch einmal, dass nur die Auswüchse verhindert werden sollen, die Vielfalt solle aber erhalten bleiben.

Frau Köß bemerkt, dass dies mit Sicherheit kontrovers, auch mit und unter den Bürgern, diskutiert werden wird. Sie möchte wissen, ob die Errichtung von Solaranlagen dann noch möglich sein wird, da diese auch oft optisch schwer zu integrieren seien.

Herr Hauke sagt hierzu, dass auch in Oelde auf alternative Energien gesetzt wird, somit können solche Anlagen nicht ausgeschlossen werden.

Frau Wieschmann betont, dass dies ein neues Thema ist, welches aus ihrer Sicht nicht unproblematisch sei. Das Ergebnis sei auch insbesondere davon abhängig, was in einer Positivliste festgesetzt wird.

Herr Hahner führt aus, dass neue Vorschriften immer erst kritisch gesehen werden, aber Aufgabe des Fachausschusses sei, dieses Thema weiter zu begleiten.

Herr Hauke stellt klar, dass weiterhin eine große Bandbreite an Kombinationen aus Putz, Klinker, Pfannen in verschiedenen Farben innerhalb eines festgelegten Farbspektrums möglich sein wird.

Herr Beyer fragt nach, ob bestimmte Farben ausgeschlossen werden sollen, dies sähe er sehr kritisch.

Herr Hauke bejaht diese Frage. Ziel sei es, Qualität in Oelde für ganz Oelde zu schaffen.

Herr Kwiotek gibt zu bedenken, dass man mit den bisherigen Festsetzungen in den Neubaugebieten gute Erfahrungen gemacht hat. Seine Bitte wäre keine „Kaserneneinheitlichkeit“ zu schaffen.

Herr Junkerkalefeld fasst zusammen, dass es sich hierbei um ein Spannungsfeld zwischen Qualitätssicherung und einem Korsett aus Einschränkungen für die Bauherren geht. Die Einführung weitergehender gestalterischer Festsetzungen, um mehr Qualität in neuen Baugebieten sicher zu stellen, sei ein berechtigtes Ziel des neuen Technischen Beigeordneten. Dieses Thema muss nach Vorlage eines Entwurfs einer Gestaltungssatzung weiter diskutiert werden und soll daher als Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung aufgenommen werden.

**6. Antrag auf Aufstellung eines vorhabezogenen Bebauungsplanes für die südliche Spitze des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 "Südliche Innenstadt" der Stadt Oelde
Vorlage: B 2005/610/0651**

Herr Hauke berichtet, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 10.02.2003 in Verbindung mit den zustimmenden Beschlüssen zu dem Projekt „AUE-PARK“ beschlossen hat, den Bereich zwischen KOM und Lange Straße Süd zur Stärkung und Aufwertung der Oelder Innenstadt zu entwickeln. Zur konzeptionellen Neuordnung der vorgefundenen Nutzungen unter Berücksichtigung zeitgemäßer städtebaulicher Ziele wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ gefasst. Bisher ist es nicht gelungen, die unterschiedlichen Vorstellungen der einzelnen Flächeneigentümer und Betroffenen in dem Dreieck zwischen Vicarie-Platz, Konrad-Adenauer-Allee und Lange Straße/Stromberger Tor zu einer Gesamtlösung zusammenzuführen.

Zwischenzeitlich hat die Fa. B & S Immobilien, Bauträger und Hausverwaltungs GmbH als neue Eigentümerin der Flächen des ehemaligen Cafés Scholmann einen Vorschlag zur Bebauung der südlichen Spitze des o. g. Bereichs erarbeitet. Geplant ist eine dreigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss und ein viergeschossiger Rundbau als Eckbetonung. Vorgesehen ist eine Kombination aus Laden-, Büro- und Wohnnutzung mit einem angeschlossenen Parkhaus. Die Errichtung des Gebäudekomplexes soll kurzfristig erfolgen.

Da weder der für den betroffenen Bereich geltende Bebauungsplan Nr. 25 „Obere Brede II“ aus dem Jahre 1970, noch der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 95 „Südliche Innenstadt“ für das geplante Projekt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen bieten, hat die Fa. B & S Immobilien, Bauträger und Hausverwaltungs GmbH mit Schreiben vom 28.10.2005 [Anlage 1] einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Das Plangebiet umfasst die Fläche von ca. 0,3 ha. Die Zufahrt zum Parkhaus soll über die Straße „Stromberger Tor“ erfolgen.

Herr Hauke stellt das Projekt anhand von Plänen (Perspektiven) vor, betont aber dabei, dass gestalterische Einzelheiten noch mit den Investoren abgestimmt werden müssen.

Herr Gresshoff weist noch einmal auf den seinerzeit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Auepark gefassten Doppelbeschluss hin und hält das geplante Projekt für einen guten Beginn von Entwicklungen im südlichen Bereich der Innenstadt.

Frau Köß fragt, ob es schon einen Zeitplan gibt.

Herr Hauke erklärt, dass die Investoren an einer kurzfristigen Realisierung interessiert sind, ein konkreter Zeitplan aber bislang noch nicht abgestimmt wurde.

Frau Koch hält die Entwicklung an dem südlichen Eingangspunkt zur Innenstadt ebenfalls für positiv, ihrer Meinung nach sollte noch über die Gestaltung diskutiert werden.

Frau Wieschmann erkundigt sich, ob die Realisierung dieses Vorhabens hinderlich für die spätere Entwicklung des nördlichen Teilbereichs sein kann, da ja dann gewisse Vorgaben bzgl. Kubatur, Geschoßigkeit, etc. bestehen werden.

Herr Hauke erläutert, dass dies kein Handikap bedeute, da die Stadt alle Planungen begleitet und die planerischen Vorgaben bestimmt.

Herr Junkerkalefeld befürwortet ebenfalls das Vorhaben, da hierdurch endlich eine positive Entwicklung des Areals angestoßen wird.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr empfiehlt **einstimmig**, dem Antrag zu entsprechen.

Für das Gebiet in der südlichen Innenstadt zwischen den Straßen „Stromberger Tor“ und „Konrad-Adenauer-Allee“ wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieser erhält die Bezeichnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 102 „Stromberger Tor“ der Stadt Oelde.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 102 „Stromberger Tor“ der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 16	Flurstücke 230, 199 und 275;
Flur 17	Flurstück 751.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden	Flur 17, Flurstücke 152, 153 und 750 und Flur 16, Flurstück 293;
im Osten	Flur 16, Flurstück 307 (Konrad-Adenauer-Allee);
im Süden	Flur 16, Flurstück 276;

im Westen	Flur 16, Flurstücke 17, 313 (Stromberger Tor) und Flur 17, Flurstück 644.
-----------	---

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan [Anlage 2] zu entnehmen.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

4. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

7. Denkmalschutz

A) Stand der Unterschutzstellungsverfahren

B) Denkmalbereiche

C) Einzelbauvorhaben

Vorlage: B 2005/610/0646

Zu Beginn diese Tagesordnungspunktes bittet Herr Junkerkalefeld Herrn Hauke um einige einleitende, grundsätzliche Ausführungen zum Thema Denkmalschutz.

Herr Hauke führt aus, dass das Thema Denkmalschutz ein sehr wichtiges sei, was auch dadurch zum Ausdruck kommt, dass es auch ein international intensiv diskutiertes Thema sei. Aufgabe des Denkmalschutzes ist es, Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft zu schützen und zu erhalten. Ein wichtiges Ziel sei auch die Qualitätsbewahrung. Denkmalschutzrecht sei aber auch ein unbequemes Thema, da bei geplanten Maßnahmen die Zustimmung einer weiteren Fachbehörde erforderlich wird. Hier gilt es mit Augenmaß – auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse – mit den Denkmaleigentümern zu verhandeln, dieses braucht Zeit und Geduld. Letztendlich bietet aber auch der Umgang mit der historischen Bausubstanz Chancen auf besondere Lebensqualität. Probleme mit dem derzeitigen Denkmalschutzgesetz in NRW ergeben sich aus seiner Sicht insbesondere mit dem vorgeschriebenen Eintragungsverfahren.

Herr Junkerkalefeld bedankt sich für die Ausführungen. Er plädiert dafür die Eigentümer zu überzeugen, dass Denkmalschutz wichtig ist, um dann im Einvernehmen mit diesen zu entscheiden.

Frau Wieschmann befürwortet dies, da es nicht gut sei, wenn gegen den Willen der Eigentümer deren Gebäude in die Denkmalliste eingetragen werden.

Herr Junkerkalefeld schlägt vor einen Vertreter des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege durch Herrn Hauke einladen zu lassen, um sich die Rechtslage auch in Hinblick auf die noch schwebenden Verfahren einmal ausführlich erläutern zu lassen.

A) Stand der Unterschutzstellungsverfahren

Noch einzutragende Objekte aus der Kulturguterfassungsliste

In der Kulturguterfassungsliste sind die zu schützenden Objekte aufgeführt worden. Es steht noch eine Anzahl von Eintragungsverfahren aus. Aufgrund des gesetzlichen Auftrages der Unteren Denkmalbehörden sind die Eintragungsverfahren fortzuführen. Das Einverständnis der Eigentümer ist nach Denkmalschutzgesetz nicht Voraussetzung für eine Eintragung.

1. abgeschlossene Verfahren

Obj.-Nr. 124, Hofanlage, Zum Himmelreich 2, 59302 Oelde- Lette

- vorläufige Unterschutzstellung am 15.04.2005 für 6 Monate
- 24.04.2005 Widerspruch des neuen Eigentümers
- 11.10.2005 Widerspruch gegen die vorläufige Unterschutzstellung wurde zurückgezogen

Die Hofanlage wurde mit Datum vom 10.10.2005 in die Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis

2. mit dem Eintragungsverfahren begonnen

In der Sitzung vom 17.02.2005 hat der Ausschuss für Planung und Verkehr den Beschluss gefasst, eine erneute Anhörung für die Objekte durchzuführen, da die Verfahren schon länger geruht haben und dann die erforderlichen Schritte für die Eintragungsverfahren, wie gesetzlich vorgeschrieben, durchzuführen.

Obj.-Nr. 45, Wohnhaus, Ennigerloher Str. 7, 59302 Oelde

- Anhörungsverfahren wurde durchgeführt
- Der Eigentümer hat sich gegen eine Eintragung geäußert.
- Eine Innenbesichtigung wurde abgelehnt. Eine Stellungnahme vom Westf. Amt für Denkmalpflege zu den Einwänden des Eigentümers liegt noch nicht vor.
- 27.10.2005 Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege zu den Einwänden. Das Objekt ist unter Schutz zu stellen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stellt das Verfahren zunächst zurück, um sich vom Vertreter des Westf. Amtes für Denkmalpflege beraten zu lassen.

Obj.-Nr. 131, Kreuzweg-Stationen, 59302 Oelde- Stromberg

- kein neuer Erkenntnisstand

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis

Obj.-Nr. 150, Wohnhaus und Brennerei, Kirchstraße 12, 59302 Oelde- Stromberg

- Anhörung wurde mit Schreiben vom 12.04.2005 durchgeführt.
- 02.05.2005 Einwände des Eigentümers gegen eine Unterschutzstellung
- 16.06.2005 Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege zu den Einwänden. Das Objekt ist unter Schutz zu stellen.
- 29.09.2005 Ortstermin mit den Eigentümern, Herrn Dr. Kaspar vom Westf. Amt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oelde

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stellt das Verfahren zunächst zurück, um sich vom Vertreter des Westf. Amtes für Denkmalpflege beraten zu lassen.

Objekt: Geschäftshaus, Lange Straße 10, 59302 Oelde

- Anhörung wurde mit Schreiben vom 30.03.2005 durchgeführt.
- 03.05.2005 Einwände des Eigentümers gegen eine Unterschutzstellung.
- Vom Eigentümer wurde ein klärendes Gespräch mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege abgelehnt.
- 02.08.2005 Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege zu den Einwänden. Das Objekt ist unter Schutz zu stellen.

Herr Hauke weist auf ein zwischenzeitlich eingegangenes Schreiben des Eigentümers hin, in dem dieser sich mit der Eintragung des Zimmers einverstanden erklärt, jedoch die Eintragung der Gebäudekonstruktion, wie vom Westf. Amt für Denkmalpflege gefordert, ablehnt.

Nach kurzer Diskussion wird einstimmig bei einer Enthaltung folgender Beschluss gefasst

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr befürwortet die Eintragung des Zimmers in die Denkmalliste der Stadt Oelde. Die Eintragung weiterer Gebäudeteile wird abgelehnt.

3. mit dem Eintragungsverfahren noch nicht begonnen

In der Ausschusssitzung am 19.05.2005 wurde die Verwaltung beauftragt, für die Objekte bei denen die Denkmaleigenschaft bisher noch nicht überprüft wurde, die Denkmalswertbegründung beim Westf. Amt für Denkmalpflege im Münster einzuholen und anschließend die erforderlichen Schritte für die Eintragungsverfahren, wie gesetzlich vorgeschrieben, durchzuführen.

Die Besichtigungstermine wurden mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege durchgeführt. Die Stellungnahmen des Westf. Amtes für Denkmalpflege werden in Kurzform wiedergegeben.

3.1 Objekte, die ohne Denkmalswert sind

Obj.-Nr. 35, Kötterhaus und Backhaus, Kirchspiel, Stromberger Str. 71, 59302 Oelde

Das Westf. Amt für Denkmalpflege lehnt mit Schreiben vom 05.09.2005 eine Unterschutzstellung ab: Wegen der unmittelbar vorbeiführenden Autobahn befindet sich das Objekt heute in einem Gebiet, dass aufgrund des herrschenden Lärmpegels nicht menschenwürdig bewohnt werden kann. Dieser Lärmpegel steht der Nutzung und dem Erhalt des Hauses eindeutig entgegen.

Obj.-Nr. 138, Stall und Backhaus, Batenhorster Str. 1, 59302 Oelde- Stromberg,

Das Westf. Amt für Denkmalpflege lehnt mit Schreiben vom 05.09.2005 eine Unterschutzstellung ab:
Die Hofanlage umfasst zwar verschiedene historische Gebäude, jedoch sind die Bauten im Einzelnen so verändert, dass bislang kein eindeutiger Denkmalwert zu erkennen ist.

Obj.-Nr. 145 Wohnhaus und Gaststätte, Daudenstraße 13, 59302 Oelde-Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege lehnt mit Schreiben vom 27.10.2005 eine Unterschutzstellung ab:
Das Haus stammt in seiner Kernsubstanz aus dem 17. Jahrhundert und zeichnet sich durch eine aufwändige und stark dimensionierte Fachwerkkonstruktion aus. Leider ist das Haus durch zahlreiche Umbauten und Erweiterungen im Laufe des 20. Jahrhunderts sehr stark in seiner historischen Substanz verringert, so dass nach heutiger Kenntnis eine Eintragung als Baudenkmal nicht mehr in Frage kommt.
Wegen des städtebaulichen Zusammenhanges mit den übrigen historischen Gebäuden der Daudenstraße wird empfohlen, das Gebäude als erhaltenswert Bausubstanz auszuweisen.

Obj.-Nr. 154, Wohnhaus, Münsterstr. 6, 59302 Oelde-Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege lehnt mit Schreiben vom 07.10.2005 eine Unterschutzstellung ab:
Sowohl das Hauptgebäude wie die Kornscheune an der Straße (im Kern um 1800) sind stark verändert und weitgehend in ihrer historischen Substanz vernichtet worden.

Obj.-Nr. 155 ehem. Hofhaus, Münsterstr. 11, 59302 Oelde-Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege lehnt mit Schreiben vom 27.10.2005 eine Unterschutzstellung ab:
Das Gebäude gehört zwar zum ältesten überlieferten profanen Baubestand von Stromberg und dürfte ehemals auch eines der aufwändigsten Fachwerkfassaden aufgewiesen haben, ist aber durch viele Umbauten im Laufe des 20. Jahrhunderts weitestgehend seiner historischen Substanz beraubt.

Obj.-Nr. 158, Kötterhaus, Zur Marburg 8, 59302 Oelde-Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege lehnt mit Schreiben vom 05.09.2005 eine Unterschutzstellung ab:
Die nicht mit der Denkmalpflege abgestimmten Sanierungsarbeiten des Hauses haben die historische Substanz inzwischen so weit verändert und vernichtet, dass das Gebäude nicht mehr als Denkmal betrachtet werden kann.

Obj.-Nr. 117, Hofanlage, Im Aschenbrock 3, 59302 Oelde- Lette

Hofhaus wurde im Mai 2005 abgebrochen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

3.2 Objekte, mit Denkmalwert

Obj.-Nr. 114, Speicher, Kirchspiel, Ernstingweg 5, 59302 Oelde

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 07.10.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt:

Der Speicher ist als ungewöhnlich aufwändiges und in vielen Details sehr gut überliefertes Beispiel eines repräsentativen bäuerlichen Nebengebäudes bedeutend für die Geschichte des Menschen in Oelde und die Entwicklung der dortigen Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung des Speichers liegen wissenschaftliche (hier baugeschichtliche) und volkskundliche (Wohnen und Wirtschaften der bäuerlichen Bevölkerung) vor.

Obj.-Nr. 115, Hofhaus, Kirchspiel, Ernstingweg 12, 59302 Oelde

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 21.09.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt:

Die Veränderungen, die an und in dem Haus vorgenommen wurden, haben nicht wesentlich in die den Denkmalwert begründende historische Substanz eingegriffen. Daher muss das Gebäude als ein wichtiges und noch immer anschauliches Beispiel des hohen Standes ländlicher Bauweisen in der Mitte des 18. Jahrhunderts bezeichnet werden. Es gehört zu dem nur noch dünnen Bestand an aufwendigen Häusern des 18. Jahrhunderts, die durch die bäuerliche Oberschicht errichtet worden sind und sich durch ihre solide Ausführung auszeichnen. Das Haus ist bedeutend für die Geschichte des Menschen in Oelde und die Entwicklung der dortigen Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung des Hauses (einschließlich des späteren Anbaus) liegen wissenschaftliche (hier baugeschichtliche) und volkskundliche Gründe (Formen des bäuerlichen Wohnens und Arbeitens) vor.

Obj.-Nr. 118, Kötterhaus, Katthagenstr. 20, 59302 Oelde- Lette

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 16.08.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt.

Das Westf. Amt für Denkmalpflege stimmt einer Unterschutzstellung zu:

Das recht kleine Bauernhaus ist in seiner heutigen Erscheinung das Ergebnis einer langen Bau-, Erweiterungs- und Umbaugeschichte. Es wird aber in seiner Gestalt und historischen Aussage von dem in seinen wesentlichen konstruktiven Teilen gut erhaltenen tragenden Gerüst des Kernbaus sowie einer umfassenden Erneuerung des Hauses in der Mitte des 19. Jahrhunderts bestimmt. Die bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Bausubstanz ist von dichter historischer Aussagekraft. Die späteren Erweiterungen (insbesondere eine im späten 19. Jahrhundert quer an der rechten Traufwand des Wirtschaftsteils angebaute Scheune von Fachwerk) sowie die seitdem nur noch kleineren Reparatur- und Umbaumaßnahmen treten deutlich zurück und sind nicht Teil der denkmalrechtlichen Substanz. Das Haus ist in dem beschriebenen Umfang bedeutend für die Geschichte des Menschen in Oelde (hier Ortsteil Lette) und die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche (hier hauskundliche) und volkskundliche Gründe (Lebensverhältnisse der ländlichen Bevölkerung) vor.

Obj.-Nr. 146, Wohnhaus, Daudenstraße 16, 59302 Oelde- Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 07.10.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt:

Mäßig großer und giebelständiger Fachwerkbau, wie er in Gestalt und innerer Struktur charakteristisch für die Bebauung des Ortes Stromberg war. Das Haus wurde nach der Inschrift am Torbogen im Jahre 1692 errichtet (ADOLF WENNEMAR CATHARINA WAVE/DEN 18. IUNI/ANNO 1692) und gehört daher heute zum ältesten erhaltenen Bestand der überlieferten Profanbauten in Stromberg. Denkmalwert ist wegen der verschiedenen Um- und Anbauten nur die Kernsubstanz des 1692 errichteten Hauses. Die später errichteten Anbauten gehören nicht zur denkmalwerten Substanz.

Das Haus ist im beschriebenen Umfang bedeutend für die Geschichte des Menschen in Oelde-Stromberg und die Entwicklung der dortigen Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung des Hauses liegen wissenschaftliche (hier hauskundliche), volkskundliche Gründe (besonders altes und charakteristisches Beispiel der Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und städtebauliche Gründe (als wesentlicher Bestandteil des einzigen überlieferten Ensembles von traditionellen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in Stromberg, die auf eine Erweiterung der Besiedlung zurückgehen dürften) vor.

Obj.-Nr. 148, Hofhaus, Im Goliath 5, 59302 Oelde- Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 07.10.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt:

Das Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist ein giebelständiger und größerer Fachwerkbau, wie er in Gestaltung und innerer Struktur charakteristisch für die Bebauung des Ortes Stromberg war.

Das Haus gehört heute zu dem sehr ausgedünnten Bestand an überlieferten Profanbauten, die nach dem traditionellen Prinzip giebelständiger Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet wurden. Das Haus ist daher einschließlich seiner umfassenden Erneuerung um 1860, aber ohne die wenigen Veränderungen und Anbauten des 20. Jahrhunderts bedeutend für die Geschichte des Menschen in Stromberg und die Entwicklung der dortigen Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung des Hauses liegen wissenschaftliche (hier haus- und baukundliche) und volkskundliche Gründe (Beispiel der traditionellen Wohn- und Wirtschaftsweisen unter einem Dach) vor.

Obj.-Nr. 152 Hofanlage, Linzel 16, 59302 Oelde-Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 27.10.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt:

Die denkmalwerte Substanz der Hofanlage umfasst den Speicher von etwa 1860 sowie Wohnhaus und angebautes Wirtschaftsgebäude einschl. Toranlage von 1890. Die übrigen Bauten der Hofanlage sind nicht Teil der denkmalwerten Bausubstanz.

Die Hofanlage ist als ungewöhnlich qualitätvolles und konsequentes Beispiel für die enormen Veränderungen, denen die Landwirtschaft seit der Mitte des 19. Jahrhunderts ausgesetzt war. Deutlich wird dies an der ablesbaren Abkehr von den überlieferten Bautechniken und Funktionsabläufen innerhalb des landwirtschaftlichen Betriebes. Es wurde eine Baugruppe errichtet, die einerseits die Trennung von Herrschaft und Gesinde, andererseits die Trennung von Wohnen und Wirtschaften ermöglichte, wobei ein Wirtschaftsgebäude mit einem differenzierten und durchdachten Raumprogramm für die verschiedenen Bereiche der Produktion erhielt.

Die Bauten sind im beschriebenen Umfang (Speicher, Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude sowie die Toreinfahrt) bedeutend für die Geschichte des Menschen in Oelde und die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche (hier baugeschichtliche) und volkskundliche Gründe vor.

Obj.-Nr. 153, Speicher, Linzel 17, 59302 Oelde- Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 07.10.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt:

Ungewöhnlich großer und aufwändig gestalteter Speicher aus der Spätzeit traditionell landwirtschaftlichen Bauens und Wohnens. Das Gebäude ist zwar Teil traditionellen landwirtschaftlichen Wirtschaftens, wurde allerdings schon nicht mehr von Fachwerk, sondern in der modernen Bautechnik aus Backstein aufgeführt. Es ist mit Eisenankern am Giebel in das Jahr 1877 datiert.

Das Gebäude ist weitgehend unverändert und wegen seiner aufwändigen Bauweise und als früher Beleg des ländlichen Backsteinbaus bedeutend für die Geschichte des Menschen in Oelde und die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung des Speichergebäudes liegen wissenschaftliche (hier baugeschichtliche) und volkskundliche Gründe (Geschichte des ländlichen Arbeitens und Wohnens) vor.

Die übrigen auf der Hofanlage befindlichen Gebäude sind nicht denkmalwert. Sie sind jünger bzw. stark durch Um- und Anbauten verändert.

Obj.-Nr. 156, Hofanlage, Nottbeck 9, 59302 Oelde- Stromberg

Das Westf. Amt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 21.09.2005 die Denkmaleigenschaft des Objektes festgestellt:

Die Hofanlage ist ein ungewöhnliches anschauliches Beispiel für Umsetzungen der starken Veränderungen, denen die Landwirtschaft seit dem frühen 19. Jahrhundert ausgesetzt war.

Alle Bauten sind schon für sich allein bedeutende Zeugnisse der bäuerlichen Kultur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts. So gehört die Durchfahrtscheune zu den frühesten erhaltenen Beispielen für landwirtschaftliche Nutzbauten mit massiven Umfassungswänden der Region und zeichnet sich durch die hohe gestalterische und technische Qualität aus. Das Wohnhaus ist ebenfalls ein frühes und auch in den äußeren und inneren Details anspruchsvoll gestaltetes Beispiel eines von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden getrennt errichteten Wohnhauses. Das Stallgebäude hebt sich aus dem reichen Baubestand ländlicher Nutzbauten des frühen 20. Jahrhunderts durch seine technische Ausführung und das verwendete Baumaterial hervor.

In ihrer Gesamtheit bildet die Baugruppe aus Haupthaus, Durchfahrtscheune und dem Komplex der Wirtschaftsgebäude (Stallgebäude und Kornscheune von 1910 und dem hier einbezogenen älteren Wirtschaftsgebäude von Fachwerk) ein ungewöhnlich anschauliches Beispiel für die Wandlungen und ihre bauliche Umsetzung, denen die Landwirtschaft seit dem 19. Jahrhundert unterlag. Die Bauten sind bedeutend für die Geschichte des Menschen in Oelde (hier Stromberg) und die Entwicklung der dortigen Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung der Bauten liegen wissenschaftliche und volkskundliche Gründe vor.

Als nächster Schritt wird bei den Objekten, für die das Westf. Amt für Denkmalpflege die Denkmaleigenschaft festgestellt hat, mit den Anhörungsverfahren begonnen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

3.3 Objekte, für die eine Denkmalwertbegründung noch nicht vorliegt**Obj.-Nr. 61, Hofanlage, Kirchspiel, Keitlinghauser Str. 5, 59302 Oelde**

Besichtigungstermin mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege hat stattgefunden.
Die Stellungnahme des WAfD liegt noch nicht vor.

Obj.-Nr. 86, Speicher, hinter Westring, 59302 Oelde

Besichtigungstermin mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege hat stattgefunden.
Die Stellungnahme des WAfD liegt noch nicht vor.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

B) Denkmalbereiche

Faru Söker berichtet, dass auf dem Sondertermin „Ortsbegehung Innenstadt“ am 19.10.2005 um 17:00 Uhr Frau Olschewski vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege vorgetragen hat, und verweist in diesem Zusammenhang auch auf die schriftliche Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege

(siehe Anlage zur Vorlage). In der weiteren Beratung wäre insbesondere zu klären welches der drei folgenden Instrument zur Anwendung kommen soll:

- a) Denkmalsbereichssatzung, ein Satzungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung, vergleichbar mit einem Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel das äußere Erscheinungsbild zu schützen;
- b) Erhaltungssatzung nach dem Baugesetzbuch mit dem Ziel der Erhaltung eines bestimmten städtebaulichen Bildes;
- c) Gestaltungssatzung mit Regelungen für die künftige Gestaltung.

Herr Junkerkalefeld schlägt vor dieses Thema in den Fraktionen zu beraten und auch den Vertreter des Westf. Amtes für Denkmalpflege hierzu zu hören.

Frau Köß schlägt vor, die Anregung von Frau Olschewski aufzunehmen und einen Vertreter des Westf. Amtes für Landschafts- und Baukultur zur nächsten Sitzung einzuladen, um sich beraten zu lassen. Sie fragt, ob der soeben gefasste Beschluss zur Bebauung des Areals zwischen Stromberger Tor und Konrad-Adenauer-Allee im Bereich der südlichen Innenstadt in diesem Zusammenhang zu Problemen führen könnte.

Frau Söker antwortet, dass dieses Projekt in eine Gestaltungssatzung mit einbezogen werden könnte.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis und beschließt dieses Thema in der nächsten Ausschusssitzung erneut zu beraten.

C) Einzelbauvorhaben

Lange Straße 8

Der Bauherr beabsichtigt weiterhin das Gebäude abzurechen. Da aber eine endgültige Nutzung noch nicht fest steht, gibt es noch keine Neuplanung.

Lange Straße 28

Der zweigeschossige Erker im Bauantrag von August 2004 ist nicht genehmigungsfähig. Nach dem Abstimmungstermin am 27.01.2005 mit den Eigentümern, dem Architekten, der Bauordnung und der Unteren Denkmalbehörde haben die Eigentümer noch keine Entscheidung getroffen. Das Baugenehmigungsverfahren ruht zur Zeit.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

8. Informationen zu Mobilfunkstandorten **Vorlage: M 2005/631/0621/1**

Frau Söker berichtet, dass die Thematik dem Haupt – und Finanzausschuss am 24.10.2005 vorgestellt und zur abschließenden Entscheidung an den Ausschuss für Planung und Verkehr verwiesen wurde:

- Für das Grundstück Am Landhagen 12 (Lagerplatz der Firma Hilker) liegt ein genehmigungsfähiger Bauantrag für eine Mobilfunkstation mit einer Höhe von 40 m vor. Als

Alternativstandort wurde das städtische Grundstück Am Landhagen 35 – Regenrückhaltebecken – vorgestellt. Dieser Standort hat insbesondere den Vorteil, dass er größeren Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung hat.

- Des weiteren gibt es eine Suchanfrage für das Gebiet Am Ruthenfeld / Raiffeisenstraße

Es soll in diesem Zusammenhang die grundsätzliche Frage erörtert werden, ob gegebenenfalls auch weitere städtische Grundstücke bei entsprechender Akzeptanz in der Bevölkerung für Mobilfunkanlagen zur Verfügung gestellt werden.

Standort Gewerbegebiet Am Landhagen:

Herr Hütig weist darauf hin, dass es seiner Kenntnis nach Unterschriftenlisten gegen Mobilfunkstandorte gibt.

Frau Söker bestätigt dies, die Unterzeichner seien aber grundsätzlich gegen einen weiteren Standort im Gewerbegebiet Am Landhagen.

Herr Junkerkalefeld verdeutlicht noch einmal, dass es hier noch um die Entscheidung geht, dem entscheidungsreifen Bauantrag (Am Landhagen 12) zu entsprechen oder dem Betreiber einen Alternativstandort, der weiter von den Wohngebieten entfernt ist, anzubieten.

Frau Köß befürwortet den Alternativstandort, wenn es keine rechtlichen Probleme bei einer Bebauung einer städtischen Fläche gibt.

Herr Kwiotek fragt, ob an dem geplanten Mobilfunkstandort auch andere Netzbetreiber ihre Anlagen anbringen können, um die Errichtung weiterer Masten zu vermeiden.

Frau Söker sagt eine Prüfung zu, da bislang hierzu keine Vereinbarungen getroffen wurden.

Frau Wieschmann hält Standorte, die weiter außerhalb liegen, für besser.

Herr Helmers fragt, ob in der Vergangenheit auch auf Wohngebäude und –gebiete Rücksicht, insbesondere unter dem Aspekt einer möglichen Strahlenbelastung, genommen wurde.

Frau Söker weist darauf hin, dass die Anlagen gemäß den einschlägigen Vorschriften der zuständigen Fachbehörden zu betreiben sind und dass nur größere Anlagen baugenehmigungspflichtig sind.

Herr Tegelkemper bittet darum, noch einmal zu prüfen, ob wirklich alle Möglichkeiten an den bestehenden Standorten ausgeschöpft wurden, bevor weitere Standorte genehmigt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beauftragt die Verwaltung dem Betreiber zur Errichtung seiner Mobilfunkanlage die städtische Fläche am Regenrückhaltebecken (Am Landhagen 35) anzubieten.

Standort Gewerbegebiet Am Ruthenfeld:

Frau Söker berichtet, dass nach Aussage des Betreibers ein Standort südlich der Bahn nicht in Betracht kommt.

Frau Tigges möchte den Grund für die Ablehnung wissen, da sie einen Standort mit größerer Entfernung zu Wohngebieten für besser hält.

Frau Söker sagt, dass genauere Gründe nicht genannt wurden.

Herr Niebusch erkundigt sich, ob diese Anlage auch das geplante Gewerbegebiet Marburg abdecken wird.

Frau Söker antwortet, dass dies aufgrund der Entfernung wahrscheinlich nicht der Fall sein wird.

Herr Hütig befürwortet ebenfalls einen Standort in größerer Entfernung zur Wohnbebauung und weist darauf hin, dass sich einige Bürger Sorgen machen bzgl. Zu hoher Strahlenbelastungen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beauftragt die Verwaltung nochmals mit dem Betreiber Kontakt aufzunehmen und bitten den Standort „neue Kläranlage“ zu untersuchen. Bei Ablehnung dieses Standortes soll der Betreiber seine Beweggründe dafür darlegen. Über das Ergebnis soll in der nächsten Sitzung beraten werden.

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

Herr Becker trägt vor, dass es in Oelde 52 Spiel- und Bolzplätze in Oelde (ohne Schulhöfe, Forum etc.) gibt, die sich wie folgt verteilen:

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

Folgende Kontrollen werden durchgeführt:

Kontrollumfang	Turnus
Sicht/Funktionskontrolle	wöchentlich
Verschleißkontrolle	monatlich
Hauptinspektion	jährlich

Dies führte in den Jahren 2002 bis 2004 zu einem finanziellen Aufwand von insgesamt 416.556,20 €, davon beläuft sich der externe Aufwand (wie Materialien, Baustoffe etc.) auf 55.845,86 € und der interne Aufwand (Leistungen Baubetriebshof) auf 360.710,34 €.

Die Erschließung von Baugebieten hat in den vergangenen Jahren die Anzahl der Spielplätze stetig steigen lassen. Demgegenüber haben einige Spielplätze an Bedeutung verloren, da dort nur noch eine geringe Nutzung festzustellen ist (demographische Veränderungen: Kinder-Jugendliche- Erwachsene).

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht müssen alle Spielplätze ständig und regelmäßig kontrolliert / gewartet werden, auch diejenigen, die nur noch schwach genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind Überlegungen sinnvoll, festzustellen ob die Spielplätze in diesem Umfang weiter betrieben werden sollen, bzw. andere Nutzungen zugeführt werden können, oder die Erhöhung der Attraktivität angestrebt werden soll.

Zusammen mit einigen Ausschussmitgliedern hat eine Bereisung der 9 seitens der Verwaltung zur Überprüfung vorgeschlagenen Spielplätze mit folgendem Ergebnis stattgefunden:

	Spielplatz	Vorschlag der Verwaltung			Ergebnis der Bereisung
		Verwertung gegeben	Erneuerung	Aufgabe	
1	Brucknerstr./ Brahmsstr.	ja	nein	ja	Uneinheitliches Meinungsbild, parallel hierzu liegt ein Bürgerantrag vor
2	Salzmannstr.	ja	nein	ja	aufgeben
3	Holtkamp	nein	ja	nein	Aufwerten bei Aufgabe des Spielplatzes 4
4	Brodhagen	ja	nein	ja	aufgeben
5	Sertürner Weg	nein	ja	nein	beibehalten
6	Wibbeltstr. / Zum Drostenholz	z.Zt. nein	ja	z.Zt. nein	belassen
7	Schorlemerstr. / Raiffeisenstr.	unter Umständen	unter Umständen	Alternativ mit 8	wie von der Verwaltung vorgeschlagen
8	Schorlemerstr. / Anton- Heinen-Str.	unter Umständen	unter Umständen	Alternativ mit 7	wie von der Verwaltung vorgeschlagen
9	Im Bulte	nein	nein	ja	aufgeben

Frau Köß sagt, dass die Bereisung eine sehr gute Sache war, sie schlägt vor, die Entscheidung über den Spielplatz an der Brahmsstraße zurückzustellen.

Frau Tigges betont, dass das Engagement der Eltern an der Brahmsstraße berücksichtigt und eine Aufgabe des Spielplatzes zunächst aufgeschoben werden sollte. Nach einem Jahr sollte dann erneut beraten werden.

Frau Wieschmann fügt hinzu, dass dieser Spielplatz laut Aussage der Anwohner noch gut genutzt werde.

Nach Meinung von Herrn Junkerkalefeld sollte unbedingt der Spielplatz am Sertürnerweg aufgewertet werden, da dieser als einziger bei der Bereisung bespielt wurde.

Herr Hütig erkundigt sich, was bei der Aufgabe des Spielplatzes Im Bulte mit den Flächen passiert.

Herr Becker antwortet, dass in diesem Fall keine besondere Nutzung möglich sei, daher sei eine Bepflanzung der Flächen vorgesehen.

Frau Köß fragt, ob bei Aufgabe des Spielplatzes an der Salzmannstraße die Kinder aus dem vorhandenen und aus dem am Westrickweg geplanten Wohngebieten sicher zum großen Spielplatz am Nienkamp gelangen können.

Herr Becker antwortet, dass derzeit der einzige Weg am Westring entlang führt und mit einer zweimaligen Querung des Westringes verbunden ist, da auf der Westseite kein Gehweg vorhanden ist.

Frau Tigges schlägt vor als Alternative eine Brücke über den Rathausbach vorzusehen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beauftragt die Verwaltung wie vorgeschlagen zu verfahren und

sofern erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Für den Weiterbestand des Spielplatzes an der Brahmstraße soll mit den betroffenen Eltern gesprochen werden. Für die Erreichbarkeit des Spielplatzes am Nienkamp aus den nordöstlichen Wohngebieten soll die Machbarkeit einer Querung des Rathausbaches geprüft werden.

10. Verschiedenes

10.1. Mitteilungen der Verwaltung

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

10.2. Anfragen an die Verwaltung

Verbindung zwischen dem „Auepark“ und dem „Vier-Jahreszeitenpark“

Herr Hauke berichtet, dass im Zusammenhang mit dem Projekt Auepark die gewünschte fußläufige Verbindung zwischen dem „Auepark“ und der „Aue“ des Vier-Jahreszeitenparks ausgehend vom Kreisverkehr vom Vorhabenträger gebaut wurde.

Auf Nachfrage wird erläutert, dass das dort eingesetzte Tor zu den gleichen Zeiten geöffnet sein wird wie das restliche Parkgelände.

Situation an der Werner-Habig-Straße

Herr Brinkmann weist auf eine unklare Verkehrssituation (Vorfahrtsregelung) an der Werner-Habig-Straße hin, da hier eine neue Zu- und Abfahrt vom Werksgelände GEA eingerichtet wurde.

Nachrichtlich zum Protokoll: Die Situation vor Ort wird derzeit von der Verwaltung geprüft und gegebenenfalls werden an der Werner-Habig-Straße entsprechende Verkehrszeichen aufgestellt.

Situation an der Rhedaer Straße

Herr Brinkmann möchte wissen, warum an der Rhedaer Straße an der kürzlich für den KfZ-Verkehr gesperrten Durchfahrt Schilder aufgestellt wurden, die nur die Fahrtrichtung „geradeaus“ zulassen. Diese führen zu Missverständnissen, da im unmittelbaren Bereich auch die weiterhin befahrbare Straße Axthausener Weg abzweigt.

Nachrichtlich zum Protokoll: Nach Auskunft des FD Öffentliche Sicherheit und Ordnung wurden diese Schilder im Zusammenhang mit der kürzlich erfolgten Sperrung des Verbindungsweges zwischen der Rhedaer Straße und der Wiedenbrücker Straße nur vorübergehend aufgestellt und werden in den nächsten Tagen wieder entfernt.