



## **Sitzungsniederschrift**

Gremium : **Haupt- und Finanzausschuss**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Montag, 04.09.2006**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **18:35 Uhr**

### **Vorsitz**

Herr Bürgermeister Helmut Predeick

### **Teilnehmer**

Herr Oliver Bäumker

Frau Monika Bushuven

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Heinz Junkerkalefeld

ab TOP 3

Herr Winfried Kaup

Herr Karl-Friedrich Knop

Frau Beatrix Koch

Frau Barbara Köß

Herr Peter Kwiotek

Frau Elisabeth Lesting

Herr Ralf Niebusch

Herr J.-Francisco Rodriguez

Herr Paul Tegelkämper

Herr Hans-Gerhard Voelker

Frau Maria Wieschmann

### **Verwaltung**

Herr Frank Hauke, Techn. Beigeordneter

Herr Michael Jathe, Erster Beigeordneter

Herr Ludger Junkerkalefeld

Frau Inga Nordalm

Herr Bernhard Rose  
Herr Jakob Schmid  
Herr Thomas Wulf

**Schriftführer/in**

Frau Claudia Pokolm

**es fehlten entschuldigt:**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>	<b>Seite:</b>
1. Befangenheitserklärungen	
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.05.2006	
3. Finanzausgabenbericht Vorlage: M 2006/201/0826	
4. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage "Erich-Kästner-Straße" Vorlage: B 2006/600/0818	
5. Einziehung einer Straßenfläche (Bultstraße) Vorlage: B 2006/600/0831	
6. 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 "Heidekamp" der Stadt Oelde A) Einleitung des Verfahrens B) Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs Vorlage: B 2006/610/0838	
7. Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" der Stadt Oelde A) Entscheidungen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2006/610/0840	
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde - 1. vereinfachte Änderung A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB B) Durchführungsvertrag C) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2006/610/0832	
9. Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" der Stadt Oelde A) Sachstandsbericht B) Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2006/610/0850	
10. Verschiedenes	
10.1. Mitteilungen der Verwaltung	
10.2. Anfragen an die Verwaltung	



Herr Bürgermeister Predeick begrüßt eingangs die Zuhörerinnen und Zuhörer zur Sitzung des Rates der Stadt Oelde. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht zur Sitzung geladen wurde und dass der Rat beschlussfähig ist.

Herr Bürgermeister Predeick stellt kurz die neue Stadtplanerin, Frau Inga Nordalm, vor, die seit dem 17.07.2006 den Aufgabenbereich von Frau Insa Söker im Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung übernommen hat. Frau Nordalm stellt sich anschließend mit kurzen Worten nochmals persönlich dem Rat der Stadt Oelde vor.

Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Sodann wird die Tagesordnung beschlossen. Herr Bürgermeister Predeick eröffnet die Sitzung.

#### **Vor nichtöffentlichen Teil:**

Herr Bürgermeister Predeick stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und dass der Haupt- und Finanzausschuss beschlussfähig ist. Die Tagesordnungspunkte 16, 17, 18 und 20 können entfallen. Zum Tagesordnungspunkt 19 „Vergabe von Arbeiten“ wurde in der Pause zwischen dem öffentlichen und nichtöffentlichen Teil der Sitzung die Tischvorlage T 2006/661/0853 „Auftragsvergabe Kanalsanierung Stadtgebiet Oelde“ an die Ausschussmitglieder verteilt. Unter dem Tagesordnungspunkt 21.1 „Mitteilungen der Verwaltung“ wird Herr Bürgermeister Predeick zu der Anfrage der FWG-Fraktion zum Thema AUREA Stellung nehmen.

Anträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt. Sodann wird die Tagesordnung beschlossen.

## **Öffentliche Sitzung**

### **1. Befangenheitserklärungen**

Frau Köß erklärt sich zu TOP 5 für befangen.

#### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt Kenntnis.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 15.05.2006**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

#### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt einstimmig die Niederschrift über die Sitzung vom 15.05.2006.

### **3. Finanzzwischenbericht Vorlage: M 2006/201/0826**

Der Bericht wurde in der Sitzung der Finanzkommission beraten.

Herr Rose erläutert kurz die Eckpunkte des Finanzzwischenberichtes sowie der Gewerbesteuerentwicklung. In diesem Zusammenhang weist er auf die Struktur der Gewerbesteuerzahler hin. Von den insgesamt 1.300 Gewerbetreibenden in Oelde zahlen 32 Gewerbetreibende eine Gewerbesteuer in Höhe von insgesamt 9.940.184,- €. 376 Betriebe zahlen insgesamt 1.722.656,- €. Und die verbleibenden 892 Gewerbebetriebe zahlen keine Gewerbesteuer.

Herr Bürgermeister Predeick ergänzt, dass die Tendenz für die Einnahmen aus der Gewerbesteuer deutlich steigend und weiterhin positiv ist. Allerdings basieren die zu erwartenden Mehreinnahmen auf Nachzahlungen und Anpassungen der Vorauszahlungen. Es handelt sich somit lediglich um Einmaleffekte.

**Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

**4. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage  
"Erich-Kästner-Straße"  
Vorlage: B 2006/600/0818**

Die „Erich-Kästner-Straße“ im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“ ist inzwischen endgültig hergestellt.

Für die „Erich-Kästner-Straße“ ist die endgültige Herstellung festzustellen und die Widmung auszusprechen. Sie ist nunmehr gemäss § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Voraussetzung hierfür ist, dass der Rat der Stadt Oelde einen entsprechenden Widmungsbeschluss fasst.

Herr Voelker weist darauf hin, dass die Erich-Kästner-Straße im Stadtplan der Stadt Oelde bislang nicht verzeichnet sei und bittet, diese entsprechend aufzunehmen.

Herr Bürgermeister Predeick weist darauf hin, dass es private Büros sind, die die Stadtpläne nach unseren Angaben erstellen.

*Nachrichtlich: Die Erich-Kästner-Straße ist in dem aktuellen Stadtplan der Stadt Oelde (erstellt und herausgegeben durch das Graphische Institut Eckmann GmbH) bereits enthalten.*

**Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, folgenden Beschluss zu fassen:

**a) Widmung von Straßen**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss dem Rat der Stadt Oelde zu empfehlen, gemäss § 6 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV.NRW.S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355), zuletzt geändert durch Artikel 182 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW.S. 306) die

**Erich-Kästner-Straße**

- bestehend aus den Flurstücken 1088, 1092, 1097, 1098 der Flur 3 in der Gemarkung Oelde; dem öffentlichen Verkehr als Anliegerstraße zu widmen.

Die Widmung dieser Straße erfolgt ohne Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten.

**b) Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

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

### **Erich-Kästner-Straße**

bestehend aus den Flurstücken 1088, 1092, 1097, 1098 der Flur 3 in der Gemarkung Oelde;

endgültig hergestellt ist.

### **5. Einziehung einer Straßenfläche (Bultstraße) Vorlage: B 2006/600/0831**

Im Zuge der Erstellung eines Kreisverkehrs an der „Konrad-Adenauer-Allee“ und der Verlegung der Straßenführung der „Bultstraße“ sollen die Flächen Gemarkung Oelde, Flur 7, Flurstücke 741, 644 und 92 (teilweise) veräußert werden.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 03.04.2006 beschlossen, das Verfahren zur Einziehung des südlichen Teils der „Bultstraße“ einzuleiten.

Die gemäß § 7 Abs. 4 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV NRW. S.1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355), zuletzt geändert durch Artikel 182 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 306), in der zur Zeit geltenden Fassung, erforderliche öffentliche Auslegung für den Zeitraum von mindestens drei Monaten ist nach der Veröffentlichung am 14.04.2006 erfolgt. Während dieser Zeit wurden keine Einwände gegen die Einziehung des südlichen Teilstückes der „Bultstraße“ erhoben und auch keine Anregungen vorgetragen. Gemäß § 7 Abs. 1 des StrWG NW erfolgt die Einziehung, um sie zur Rechtskraft zu bringen, durch eine Allgemeinverfügung (siehe Anlage), die in der lokalen Tageszeitung öffentlich bekannt gemacht wird.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, nachfolgenden Beschluss zu fassen:

Für die südliche Teilfläche der „Bultstraße“, bestehend aus den Parzellen Flur 7, Flurstücke 741, 644 und 92 (teilweise) in der Gemarkung Oelde in einer Größe von ca. 1.085 m<sup>2</sup> besteht kein öffentliches Verkehrsbedürfnis mehr. Die genannten Flächen werden daher gemäß § 7 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV NRW. S.1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355), zuletzt geändert durch Artikel 182 des Gesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 306), in der zur Zeit geltenden Fassung, eingezogen.

Die Beratung und Beschlussfassung erfolgt ohne Frau Köß.

## 6. 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 "Heidekamp" der Stadt Oelde

### A) Einleitung des Verfahrens

### B) Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs

Vorlage: B 2006/610/0838

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 27.04.2006 beschlossen, den Spielplatz an der Straße „Brodhagen“ aufzugeben und die Verwaltung beauftragt, für den Bereich des Spielplatzes an der Straße „Brodhagen“ die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17+3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde vorzubereiten, um die Nachnutzung dieser Fläche als Bauland zu gewährleisten.

Der Spielplatz an der Straße „Brodhagen“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) und ist dort als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Festgesetzt ist auf den westlichen und südwestlichen Flächen eine eingeschossige offene Bauweise, während auf den südlichen Flächen eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt ist. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0° oder 30° und bei zweigeschossiger Bauweise 30°. Die nördlich und östlich jenseits der Straße „Brodhagen“ liegenden Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Flächen sind aber nur eingeschränkt bebaubar, da dort eine Starkstromfreileitung verläuft. Weitere gestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen. Zur weiteren Information über das dort bestehende Planungsrecht ist der für die Fläche relevante Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt.

Um eine Bebauung der bislang als Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche zu ermöglichen, ist daher eine Änderung des bislang an dieser Stelle geltenden Planungsrechtes erforderlich. In Ergänzung zu den auf den benachbarten Grundstücken bestehenden Festsetzungen soll die Parzelle Flur 147 Flurstück 215 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Insgesamt umfasst diese Fläche ca. 920 m<sup>2</sup>. Ebenfalls unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wird, um eine bessere Nutzung des Dachraums zu ermöglichen, auf 30° – 40° gegenüber den Bestimmungen auf den Nachbargrundstücken erhöht. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch einige gestalterische Vorgaben, die in der Sitzung mündlich erläutert werden. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Abhängigkeit der freizuhaltenden Trasse der nördlich verlaufenden 110 kV – Freileitung.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung (Bebauungsplans Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierdurch kann auf einzelne Verfahrensschritte verzichtet werden und von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden zu verzichten und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes durchzuführen.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig, folgende Beschlüsse zu fassen:

#### A) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13



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) das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ einzuleiten. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: **5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde.**

Die geplanten Änderungen betreffen die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche, die bislang als Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen wurde.

Der Änderungsbereich liegt an der Straße Brodhagen im nordwestlichen Stadtgebiet von Oelde. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 1]

## **B) Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs**

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 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) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

- 7. Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**  
**B) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: B 2006/610/0840**

### **A) Entscheidungen zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**

Über Anregungen aus den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im April/Mai 2006 beraten, die Entwurfsoffenlage wurde durch den Haupt- und Finanzausschuss am 15.05.2006 beschlossen (siehe Vorlage B 2004/610/0782 und Sitzungsprotokolle).

Auf dieser Basis hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Anlagen - in der Zeit vom 21.06.2006 bis einschließlich den 21.07.2006 in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen und werden nunmehr abschließend geprüft.

#### **1. Entscheidungen zu den Stellungnahmen der Bürger:**

Folgende Stellungnahme vom 10.07.2006 ist im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von einem Bürger abgegeben worden:

Betr.: Bebauungsplan Nr. 101 / „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde

hier: Öffentliche Auslegung vom 21. 06. - 21. 07. 2006 im Rathaus, Ratsstiege 1 / Raum 429  
 NB Mitteilung durch den Bürgermeister (12. 06. 2006) sowie offizielle Benachrichtigung vom 29. 04. 2006 durch die Lokalzeitung „Die Glocke“

Mein persönlicher Einspruch!

Bezugnehmend auf die o. a. offiziellen Mitteilungen erkläre ich meine Stellungnahme wie folgt:

Gemäß des Immissionsschutzgesetzes müssen gesetzlich vorgeschriebene, allgemein gültige Dezibelwerte eingehalten werden. Diese Vorschrift gilt auch für eine geplante Überschreitung der Lärmschutzempfehlung um **ein** Dezibel (vgl. „Glocke“-Bericht vom 29. 04. 2006).

### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu der aufgeworfenen Fragestellung hat der Gutachter mit Schreiben vom 02.02.2006 ausführlich Stellung genommen (siehe Anlage 1). Wie dort dargestellt, ist aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe eine andere sinnvolle Aufteilung oder eine Reduzierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die einzelnen Flächen nicht möglich. Gleichzeitig erläutert der Gutachter nochmals ausführlich, warum die daraus resultierende Überschreitung der Grenzwerte von 1 dB(A) am Immissionsort I1 eine eher theoretische Richtwertüberschreitung ist und ob diese zulässig ist. Inhaltlich wird sich diesen Ausführungen voll angeschlossen und der Anregung daher nicht gefolgt.

Weitere Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

## **2. Entscheidungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

Nachstehend aufgeführte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Bezirksregierung Münster - Dez. 35	29.06.2006
Bezirksregierung Münster – Obere Straßenaufsichtsbehörde	03.07.2006
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	26.06.2006
Landesbetrieb Straßen Nordrhein-Westfalen – NL Münster	19.07.2006
Amt für Agrarordnung Coesfeld	14.07.2006
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	21.06.2006
Wasserversorgung Beckum	22.06.2006
Staatliches Umweltamt Münster	19.07.2006
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	21.07.2006
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	23.06.2006
Bischöfliches Generalvikariat - Abteilung 640 - Bauwesen	14.07.2006
Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen	19.07.2006
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) - Dienststelle Essen	22.06.2005
Regionalverkehr Münsterland GmbH - Betriebsleitung Kreis Warendorf	28.06.2006
Fachbereich 3 / Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutzdienststelle	23.06.2006

Nachstehend aufgeführte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

### **Kreis Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde, 13.07.2006**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Hinweis, dass der Inhalt der Stellungnahme aus dem Verfahren gem. § 4 (1) BauGB nur teilweise berücksichtigt wurde. Der Verzicht auf die Kennzeichnung der Altablagerung in den Planunterlagen wird akzeptiert.

Hinweis, dass es weiterhin erforderlich ist, bei zukünftigen Erdarbeiten eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde herbeizuführen. Anregung, dieses in die Begründung / den Umweltbericht aufzunehmen. Bei entsprechender Aufnahme bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht.

**Beschluss:**

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung / der Umweltbericht werden entsprechend redaktionell ergänzt.

### **Kreis Warendorf – Straßenbaubehörde – Kreisstraßen, 13.07.2006**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Anregung, in den Bebauungsplan folgenden Hinweis aufzunehmen:

Für die neue Zufahrt zur K 30 ist eine Sondernutzungserlaubnis vom Straßenbaulastträger der K 30 einzuholen.

**Beschluss:**

Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, die in der Begründung in Kapitel 4.1.2 gemachten Aussagen zu überprüfen bzw. zu ergänzen im Hinblick auf die Aussage, dass kein gelenkter Besucherverkehr über den Anschluss an die K 30 n erfolgen soll, sondern der Besucherverkehr weiterhin über den Anschluss an den „Westring“ geführt werden soll (Vermerk DHP vom 17.12.2004). Ebenso bzgl. der Aussage, dass die „Fahrbahnen“ aufgeweitet werden sollen (Vermerk E. Hilker vom 27.08.2005).

**Beschluss:**

Der Anregung wird gefolgt. Die Aussagen in der Begründung sind bereits dahingehend ergänzt worden, dass ein priorisierter, gelenkter Besucherverkehr nicht über den Anschluss an die K 30 n erfolgen soll. Dass Besucher ggf. im Tagesbetrieb dennoch die Einmündung nutzen, lässt sich nicht ganz ausschließen. Ebenso wird die Zu- / Abfahrt bei Veranstaltungen innerhalb der Brauerei genutzt werden. Hier ist aber eine Lenkung des Zu- und Abfahrtsverkehrs in seiner zeitlichen Beschränkung durch Veranstaltungspersonal möglich. Eine Aufweitung innerhalb der Fahrbahn der vorhandenen K 30 n ist nur geringfügig in Richtung des Plangebietes (Radwegführung) nach der Darstellung des Ingenieurbüros NTS, Münster notwendig. Die „Aufweitung“ in dem vom Kreis Warendorf angesprochenen Vermerk bezieht sich auf die Einmündung mit ihren Schleppkurven / Radien im Plangebiet. Die Einmündung wird nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf gemäß RAS-K ausgeführt (siehe Bestätigung der Entwurfsskizze zum Ausbau der Einmündung durch den Kreis Warendorf vom 18. März 2005).

### **Kreis Warendorf – Untere Landschaftsbehörde, 13.07.2006**

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Grundsätzliche Zustimmung zur Planung.

Hinweis, den Nachweis der Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Oelde vorzulegen.

**Beschluss:**

Der Anregung wird gefolgt. Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 5.603 Werteinheiten wird durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen (Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen). Der Nachweis der Abbuchung von dem Ökokonto wird nach Satzungsbeschluss der ULB vorgelegt.

**Kreis Warendorf – Gesundheitsamt, 13.07.2006**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Hinweis auf Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB mit dem Inhalt, dass bei den vielfältigen Nutzungen des Betriebsgeländes durch angepasste Schutzmaßnahmen und die Einhaltung von Mindestabständen von 25 m zwischen Bebauung und Brunnen eine Beeinträchtigung der Wasserqualität auszuschließen ist.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorsorge für die Wasserförderung in Hinblick auf mögliche potenzielle Störfaktoren des Grund- / Trinkwassers wird im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen nachgekommen.

**Deutsche Telekom AG, 29.06.2006**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Keine Einwendungen. Anregung, eine Formulierung zum Umgang mit Telekommunikationslinien (Trassenbreiten, Abstände) vorzusehen.

**Beschluss:**

Der Anregung wird gefolgt. Eine entsprechende Formulierung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung, 23.06.2006**Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Keine Bedenken.

Aus beitragsrechtlicher Sicht ergeht die Anregung, die Baumassenzahl (BMZ) für die Flächen einheitlich auszuweisen.

**Beschluss:**

Der Anregung wird gefolgt. Zur Klarstellung, dass für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt ist, wird die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

**B) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und die Begründung zur Kenntnis genommen wurde (siehe Anlage 4), empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss einstimmig folgenden

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (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 Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) den Bebauungsplan Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde als Satzung.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 liegt im Südwesten des Stadtgebietes westlich der Straße "In der Geist" (L 793) zwischen den Straßen „Westring“ und „Von-Büren-Allee“. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:

[siehe Anlage 2]

Herr Hauke betont, dass die Entwicklung der Pott's Brauerei weiterhin gesichert sei und keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft gegeben sind.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

#### **Beschluss:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

- 8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde -**  
**1. vereinfachte Änderung**  
**A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**  
**B) Durchführungsvertrag**  
**C) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: B 2006/610/0832**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde ist seit dem 28.08.2004 rechtskräftig. Aufgrund von Problemen bei der Vermarktung der Baugrundstücke hatte der Investor mit Schreiben vom 19.01.2006 einen Antrag auf Änderung einiger Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" gestellt. Diesem Antrag hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 03.04.2006 zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs beschlossen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 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) in der Zeit vom 08.05.2006 bis einschließlich dem 08.06.2006 in der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 428) öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

#### **A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

##### **1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger:**

Bürger haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

## 2. Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Kreis Warendorf	07.06.2006

### Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht wurden.

### B) Durchführungsvertrag

Durch die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 sind keine inhaltlichen Änderungen des bestehenden Durchführungsvertrags erforderlich. Lediglich die Anlagen zum Vertrag sind um den Plan der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 zu ergänzen. Die Ergänzung des Durchführungsvertrages wurde am 09.08.2006 mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

[Hinweis der Verwaltung: Da sich die Inhalte des Durchführungsvertrags nicht ändern, wird der Vertrag nicht beigefügt und auf das Protokoll der Sitzung des Rates vom 12.07.2004 verwiesen.]

### Beschluss:

Die Ergänzung des Durchführungsvertrags wird gebilligt.

### C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsopenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Haupt- und Finanzausschuss einstimmig, dem Rat der Stadt Oelde, folgenden

### Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (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 Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 „Schulze - Sünninghausen“ der Stadt Oelde als Satzung.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 der Stadt Oelde liegt zwischen dem Wohngebiet Brede und der Hofanlage Schulze-Sünninghausen und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“. Der Geltungsbereich der Änderung ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 1]

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung [ siehe Anlage 2 ] zur 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze - Sünninghausen“ der Stadt Oelde.

### **Beschluss:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

### **9. Bebauungsplan Nr. 94 "Moorwiese" der Stadt Oelde**

#### **A) Sachstandsbericht**

#### **B) Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Vorlage: B 2006/610/0850**

Herr Bürgermeister Predeick berichtet anlässlich der am Vormittag stattgefundenen erneuten Verhandlungsrunde, dass der städtebauliche Vertrag bislang immer noch nicht unterzeichnet wurde. Eine Vorstellung und Beratung in den Gremien solle aber aufgrund der dann vorliegenden Rechtssicherheit erst nach Vertragsunterzeichnung erfolgen. Die Verwaltung geht von einer Vertragsunterzeichnung bis zur nächsten Ratssitzung am 25.09.2006 aus.

Herr Hauke erläutert weiter den aktuellen Bebauungsplanentwurf und weist darauf hin, dass der Bereich des altengerechten Wohnens weiterhin als erstes realisiert werden soll. Darüber hinaus sind neben zwei 4-Parteienwohnhäuser lediglich Einfamilien- und Doppelhäuser geplant. Demnach konnte die Zahl der Mehrfamilienhäuser im Vergleich zu früheren Planungen deutlich reduziert werden. Der Investor übernimmt lediglich einen Teil der Grundstücksflächen zur eigenen Vermarktung. Die Stadt Oelde wird die übrigen Grundstücke vermarkten.

Auf Nachfrage von Herrn Bäumker erklärt Herr Hauke weiter, dass die Zuwegung zu den nördlichen Grundstücken über eine parallel zur Wiedenbrücker Straße verlaufende Straße erfolgen soll. Herr Jathe ergänzt, dass immer noch eine große Nachfrage nach Grundstücken in der Stadt besteht. Dass der Investor nicht alle Flächen selbständig vermarkten möchte, ist daher für die Stadt Oelde nicht von Nachteil, zumal die Flächen bereits im städtischen Eigentum stehen. Lediglich der Erschließungsanteil wäre an den Investor zu zahlen, sofern die Grundstücke bis zu einem bestimmten Stichtag nicht vermarktet werden konnten. Wann mit einem Endausbau im Baugebiet „Moorwiese“ zu rechnen sei, liege in der Verantwortung des Investors.

Frau Köß trägt vor, dass ihrer Auffassung nach von dem ursprünglichen Konzept „Generationenwohnen“ nicht viel übrig geblieben sei und hat den Eindruck, dass sich der Investor mit dem ausgewählten Teil der Grundstücke „die Rosinen rauspicken“ würde. Herr Hauke hält dem entgegen, dass auch nach dem derzeitigen Konzept neben dem betreuten Seniorenwohnen das Baugebiet auch für junge Familien attraktiv ist und darüber die Generationen zusammengeführt werden können. Herr Bürgermeister Predeick ergänzt weiter, dass das Planziel weiterhin realisierbar sei und weist auf die Besonderheiten in der Entwicklung der Planumstände hin. Der Investorenwechsel kam für alle Beteiligten überraschend, und mit viel Mühe der Stadt konnte das nun vorgelegte Konzept entwickelt werden, das nach Auffassung der Verwaltung besser zu Oelde passt als der erste Entwurf, da nunmehr eine deutlich geringere Verdichtung vorgesehen ist. Die Vermarktungschancen sind durch diese Weiterentwicklung gestiegen.

Herr Rodriguez, der den Ausführungen von Frau Köß zunächst zustimmt, schlägt vor, die Beratung über den Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ an den Ausschuss für Planung und Verkehr zurückzuverweisen. In diesem Zusammenhang weist Herr Bürgermeister Predeick darauf hin, dass der Baubeginn für den Bereich Altenwohnen bis November diesen Jahres erfolgen muss, um weiterhin förderfähig zu sein. Herr Jathe ergänzt diesbezüglich, dass die Fördermittel lediglich bis Ende diesen Jahres verfügbar seien und das Projekt ohne Fördermittel unter Umständen nicht realisiert werde.

Auf Nachfrage von Frau Wieschmann zeigt Frau Nordalm die Grundstücke, die der Investor selber vermarkten wird.

Herr Junkerkalefeld betont, dass in der Angelegenheit noch Diskussionsbedarf besteht und man sich daher nicht unter Druck setzen lassen sollte. Auch er spricht sich für eine erneute Verweisung an den Fachausschuss aus.

Abschließend erklärt Herr Bürgermeister Predeick, dass die städtebaulichen Verträge wie gewohnt mit einer Vorbehaltsklausel geschlossen werden. Die Angelegenheit soll in der kommenden Ratssitzung am 25.09.2006 abschließend beraten werden.

### **Beschluss:**

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt einstimmig, die Vorlage zur weiteren Vorberatung an den zuständigen Fachausschuss für Planung und Verkehr zurückzuverweisen und ermächtigt den Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 25.09.2006 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zu fassen.

## **10. Verschiedenes**

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

Es erfolgen keine Mitteilungen der Verwaltung.

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

Es erfolgen keine Anfragen an die Verwaltung.

Vorsitzende/r

Schritfführer/in