



SITZUNGSVORLAGE
B 2007/610/1050

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

**Fach- / Servicedienst Planung und
Stadtentwicklung**

18.07.2007

Frau Inga Nordalm

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Planung und Verkehr

09.08.2007

Haupt- und Finanzausschuss

13.08.2007

Rat

17.09.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Östlich des Westrickweges" - 1.
Vereinfachte Änderung**

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

B) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Nein

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 25.01.2007 auf Antrag des Investors mit dem Schreiben vom 10. August 2006 beschlossen, dem Rat die Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ zu empfehlen, da sich die Vermarktung dieser städtebaulichen Konzeption als schwierig erwies. Die geplanten Änderungen betreffen vor allem eine Reduzierung der Wohneinheiten. Anstelle der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden nun überbaubare Grundstücksflächen für Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser mit maximal einer Wohneinheit pro Gebäudehälfte festgesetzt. Ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan mit "max. 4" gekennzeichneten Flächen im Südosten und Nordwesten, in denen

die maximale Zahl der Wohneinheiten auf vier festgesetzt wird; sollten hier Mehrfamilienhäuser errichtet werden, so ist auf jeder dieser beiden Flächen jeweils höchstens ein Mehrfamilienhaus zulässig. Für das Plangebiet ist weiterhin die Festsetzung „Gebiet für Wohngebäude“ vorgesehen.

In seiner Sitzung vom 26.03.2007 hat der Rat der Stadt Oelde das vereinfachte Änderungsverfahren eingeleitet und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs beschlossen.

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ 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. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der Zeit vom 25. Juni 2007 bis einschließlich 27. Juli 2007 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 Behörden und sonstigen 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
Fachbereich 3 / Bauverwaltung	25. Juni 2007
Fachbereich 3 / Tiefbau	17. Juli 2007
Wasserversorgung Beckum GmbH	05. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 53	20. Juli 2007

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme des Fachdienstes Öffentliche Sicherheit und Ordnung – Brandschutz - der Stadt Oelde vom 06. Juli 2007:

Zu der oben angeführten 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ in der Fassung vom 04.06.07, wird gemäß § 4 (2) BauGB aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Gemäß § 5 BauONW sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegen, Zufahrten zu schaffen. Sofern ausschließlich Gebäude geringer Höhe errichtet werden, reicht eine nutzbare Fahrspurbreite von 3,50 m aus, andernfalls ist eine Aufstellfläche gemäß BauONW für eine Drehleiter erforderlich.

2. Der Wendepunkt ist mit einer Tiefe von 11,50 m vorgesehen. Die Krafftdrehleiter hat bereits eine bauartbedingte Länge von 10 m. Die Tiefe von 10 m ist daher zu gering. Alternativ könnte eine Durchfahrmöglichkeit über die, mit einem Poller gesperrte Verbindung zur Gronowskistraße erfolgen, wenn der Poller umklappbar/entfernbar ist und die befestigte Fahrspur (mind. 12 to) eine Mindestbreite von 3,00 m aufweist. Sie ist ständig freizuhalten, was jedoch auch für den Wendepunkt zutrifft.

3. Der Stich zwischen Wendehammer und Gronowskistraße ist auch von der Gronowskistraße aus mit einem entfernbar Poller zu sperren, damit ausgeschlossen werden kann, dass diese, nur minimal breite Fahrspur von Fahrzeugen beparkt werden kann. Andernfalls ist durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Fahrspur jederzeit in voller Breite zur Verfügung steht (Parkbuch neben der eigentlichen Fahrspur).

4. Als Sperrpoller sind Konstruktionen zu verwenden, die mit dem Dreikant des Feuerwehr-Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 geöffnet/entfernt werden können. Aus Sicht der Feuerwehr ist entfernbar Pfosten der Vorzug gegenüber umklappbaren Pfosten zu geben, da, wenn aufgrund der Breite oder besonderen Gegebenheiten zwei Pfosten Verwendung finden, diese in umgeklappten Zustand i.d.R. genau im Bereich der Laufräder der Einsatzfahrzeuge liegen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit zwischen dem „Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“ für Rettungs- und Müllfahrzeuge wird gewährleistet bleiben. Die Anregungen können bei der Ausführungsplanung bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger berücksichtigt werden. Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde vom 17. Juli 2007:

mit Ihrem Schreiben vom 27.06.2007 haben Sie uns gebeten als Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zu dem oben genannten Bebauungsplan abzugeben.

1. Wir gehen davon aus, dass das im Plangebiet befindliche Gebäude im Zuge der Realisierung der geplanten Neubebauung abgebrochen werden soll. Das Gebäude hat einen Stromhausanschluss, der vor Abbruch abgerüstet werden muss. Die Abrüstung sollte rechtzeitig bei der Energieversorgung Oelde in Auftrag gegeben werden.

2. Gemäß Ihren Unterlagen erfolgt die baurechtliche Erschließung der Grundstücke durch eine private Straßenverkehrsfläche. Die Energieversorgung Oelde plant die Verlegung von Versorgungsleitungen (Strom und Erdgas) innerhalb dieser Flächen. Es ist daher notwendig, die Verlegung der Versorgungsleitungen als beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich abzusichern.

3. Sollte im Plangebiet öffentliche Straßenbeleuchtung installiert werden, muss dies rechtzeitig bei der Erschließung mit berücksichtigt werden.

4. Die Versorgung der überplanten Grundstücke mit Strom und Erdgas ist aus netztechnischer Sicht gesichert.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Anregungen können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger berücksichtigt werden. Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 25.07.2007:

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

Untere Landschaftsbehörde:

Zu dem o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Auflagen und Hinweise:

Auflagen:

Als Ausgleich für die zu erhaltende Baumgruppe, die nun entfallen soll, sind 6 statt 4 Stieleichenhochstämme im geplanten Uferstreifen des Mühlenbachs zu pflanzen.

Das Ausgleichsdefizit von 3.424 Ökologischen Werteinheiten soll auf planexternen Flächen im Rahmen eines Flächenpools mit Verwaltung in einem Ökokonto ausgeglichen werden. Der aktuelle Kontostand in

diesem Pool ist im Umweltbericht nicht aufgeführt und der unteren Landschaftsbehörde nicht bekannt. Zur Klarstellung ist der aktuelle Kontostand des Ökokontos der Begründung beizufügen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung geforderten Anpflanzungen und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit weiterer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes – hier weitere Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes – wird nicht gesehen, da in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand ausreichend berücksichtigt und bewertet wurde. Zusätzliche Pflanzgebote werden daher nicht festgesetzt.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.424 Werteinheiten kann – wie in der Begründung beschrieben - durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstücke 360 und 361 ausgeglichen werden. Die erforderliche Buchung wurde mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ am 17.03.2006 vorgenommen. Unter Berücksichtigung dieses Bedarfs stehen dann noch 40.905 Werteinheiten zur Verfügung (Stand Juli 2007), ein entsprechender Auszug aus dem Ökokonto wird dem Kreis Warendorf zur Verfügung gestellt. Auf eine Ergänzung der Begründung kann daher verzichtet werden.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen liegen nicht vor.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 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 Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde als Satzung.

Der Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde liegt an der Straße „Westrickweg“ im südwestlichen Stadtgebiet von Oelde. Der Geltungsbereich 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 Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ der Stadt Oelde sowie die 1. Änderungsvereinbarung zum Vertrag zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ vom 02.12.2005 (siehe Anlage 3).