



SITZUNGSVORLAGE
B 2007/610/1053

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-100	19.07.2007	
		<hr/> Inga Nordalm

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	09.08.2007
Haupt- und Finanzausschuss	13.08.2007

- Bebauungsplan Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: 3.3 von Seite 77

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 26. März 2007 gemäß § 2 Abs. 1 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) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für die Flächen nördlich der Straße „Zum Sundern“ im Anschluss an das an der „Ludgerusstraße“ vorhandene Wohngebiet beschlossen. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 9 ha. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden im Anschluss daran durchgeführt.

A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 BauGB fand im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hauke, Techn. Beigeordneter am 13. Juni 2007 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal -, Ratsstiege 1 in 59302 Oelde, eine Bürgerversammlung statt.

Einzelheiten zur Bürgerversammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde am Mittwoch, dem 13.06.2007 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde -

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.35 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hauke, Technischer Beigeordneter

Frau Nordalm, FSD Planung und Stadtentwicklung

Herr Rauch, Schriftführer

16 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hauke begrüßt die zur Beteiligung der Öffentlichkeit anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde Erschienenen.

Seit mehr als 20 Jahren ist die Stadt Oelde bestrebt, die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im nördlichen Bereich der Straße „Zum Sundern“ als Wohngebiet zu entwickeln und so die im Bereich der „Ludgerusstraße“ bestehende Wohnbebauung fortzuführen. Lange Zeit scheiterten die Bestrebungen an dem fehlenden Veräußerungsinteresse der Eigentümer. Mittlerweile hat die Stadt Oelde diese Flächen, bis auf ein ca. 8.300 m² großes beim Voreigentümer verbleibendes Teilstück um die ehemalige Hofstelle, erworben.

Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung der städtischen Flächen im Bereich „Moorwiese“ soll nun, um den schon heute erkennbaren Bedarf an Bauland für Bauwillige in der Stadt Oelde erfüllen zu können, diese Fläche entwickelt werden. Hierzu hat der Rat der Stadt Oelde am 26.03.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ gefasst.

Vorgesehen sind die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen und die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche für einen Kinderspielplatz. Aufgrund der Größe des Plangebietes soll gegebenenfalls eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung in zwei oder drei Bauabschnitten stattfinden, so dass eine Reaktion auf den Markt ermöglicht und ein Überangebot im eigenen Stadtgebiet vermieden wird. Gleichzeitig gestattet dieser langfristige Ansatz die Möglichkeit der Stadtentwicklung wie sie im Zuge des „Stadtentwicklungskonzept 2015“ vorgesehen ist. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

Vorgesehen ist Baurecht für ca. 110 Baugrundstücke zu schaffen. Geplant ist überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, im südwestlichen Planbereich sind auch drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über Stich- und Ringstraßen hauptsächlich von der Straße „Zum Sundern“ aus, einzelne Grundstücke werden direkt von der Straße „Zum Sundern“ erschlossen. Zusätzlich wird das neue Wohngebiet im Nordwesten an das bestehende Wohngebiet über die „Ludgerusstraße“ angebunden. Untereinander werden die Straßen über zwei Fuß- und Radwege miteinander verbunden. Zentral im Gebiet wird ein Kinderspielplatz angelegt.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Auf den überwiegenden

Flächen ist die Errichtung von Gebäuden in offener maximal zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Hierbei sind auch in einem geringen Ausmaß Krüppelwalme zulässig. Für einen kleineren Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet wird keine Dachform vorgegeben. Für die im südwestlichen Planbereich vorgesehenen Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser ist eine zwingende zweigeschossige offene Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 bis 0,3 festgesetzt.

Insgesamt gibt es ein differenziertes Angebot an Grundstücksgrößen und gestalterischen Festsetzungen, um möglichst viele Bauherrenwünsche erfüllen zu können.

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

Frage/Anregung: Welche Dachneigung ist vorgesehen und wird es die Möglichkeit geben Flachdächer zu bauen ?

Antwort: Auf den überwiegenden Flächen ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Dachneigung von 40 – 45° zulässig. Für einen kleineren Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet werden hiervon abweichend geringere Dachneigungen von 30 – 40° bzw. 20 – 30° ohne vorgegebene Dachform festgesetzt. In diesem Bereich ist es damit möglich, auch andere Dachformen wie z. B. Zelt- oder Pultdächer zu realisieren. Flachdächer sind durch die Vorgabe der Dachneigungen nicht zulässig. Für die im südwestlichen Planbereich vorgesehenen Mehrfamilienhausgrundstücke ist eine Dachneigung von 35° festgesetzt.

Frage/Anregung: Für den Bau einer Photovoltaikanlage ist eine Dachneigung von 30° sinnvoll. Ist dies im Plangebiet vorgesehen ?

Antwort: Ja, es gibt im nordwestlichen Planbereich Grundstücke auf denen eine entsprechende Dachneigung festgesetzt ist.

Frage/Anregung: Wo liegen die geplanten Bauabschnitte und wie hoch ist die Zahl der Interessenten für die zukünftigen Grundstücke ?

Antwort: Die geplante Bildung der Bauabschnitte wird anhand des Planes erläutert. Die Zahl der Interessenten kann derzeit nicht konkretisiert werden, da die schriftliche Befragung der Grundstücksbewerber noch nicht abgeschlossen ist.

Frage/Anregung: Welche Vorschriften zur Gestaltung, wie z. B. Außenmaterialien o. ä., gibt es ?

Antwort: Vorgaben zu Außenmaterialien sind nicht vorgesehen. Neben den zuvor genannten Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung sind nur solche Festsetzungen geplant, die die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig einengen und einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen, aber eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum gewähren.

Frage/Anregung: Ist es somit möglich, Außenfassaden auch mit Holz oder Metall zu verkleiden ?

Antwort: Ja, die Festsetzungen sehen diesbezüglich keine Einschränkungen vor.

Frage/Anregung: Welche Grundstücksgrößen sind geplant ?

Antwort: Die geplanten Grundstücksgrößen reichen von 400 m² bis 1.000 m², die Mehrzahl der Grundstücke ist zwischen 500 und 600 m² groß.

Frage/Anregung: Wie sieht die weitere Zeitplanung aus ?

Antwort: Der Bebauungsplan soll im Oktober öffentlich ausgelegt werden, der Satzungsbeschluss könnte dann Anfang Dezember 2007 erfolgen. Parallel hierzu werden die tiefbautechnischen Planungen erarbeitet, so dass nach Rechtskraft des Planes mit der Erschließung des Baugebietes sofort begonnen werden kann. Mit der Errichtung der neuen Wohnhäuser kann dann voraussichtlich im Sommer 2008 begonnen werden.

Frage/Anregung: Welche Größenordnung hat dieses Baugebiet zum Beispiel im Vergleich zum Baugebiet „Zum Benningloh“ an der Warendorfer Straße ?

Antwort: Das Baugebiet „Zum Benningloh“ ist ca. 13,5 ha groß, der Anteil der Baugrundstücke liegt bei 9,5 ha. Das neue „Baugebiet Zum Sundern“ umfasst insgesamt rund 9 ha, hiervon sind rund 7 ha für die neuen Baugrundstücke vorgesehen.

Frage/Anregung: Werden die geplanten Straßen im Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich geplant ?

Antwort: Ja. Die spätere Gestaltung der Erschließungsstraßen wird, wenn der Endausbau erfolgen soll, den zukünftigen Bewohnern vorgestellt und mit Ihnen abgestimmt.

Frage/Anregung: Wie wird die Gestaltung des geplanten Kinderspielplatzes aussehen ? Als positives Beispiel wird der neue naturnah gestaltete Kinderspielplatz im Baugebiet „Ermländerweg“ genannt.

Antwort: Die Gestaltung des Kinderspielplatzes ist noch offen, Anregungen werden gerne entgegen genommen.

Frage/Anregung: Wird nur ein Kinderspielplatz gebaut oder werden auch Flächen für Beachvolleyball oder Basketball angeboten ?

Antwort: Aufgrund der Größe wird es sich um einen reinen Kinderspielplatz handeln. Weitere Spielmöglichkeiten befinden sich südlich der Straße „Zum Sundern“.

Frage/Anregung: Gibt es Vorgaben zur Regenwassernutzung und ist die Möglichkeit einer alternativen Energieversorgung, z.B. dezentral, untersucht worden ?

Antwort: Das Regenwasser wird abgeführt, da eine Versickerung aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht möglich ist. Die Möglichkeit einer alternativen Energieversorgung wurde zusammen mit den Versorgungsunternehmen geprüft. Eine Steuerung durch die Stadt wurde verworfen, da der dann zwingend notwendige Anschlusszwang eine zu große Einschränkung für die zukünftigen Bauherren bedeuten würde. Grundsätzlich wäre aber aufgrund der Struktur des Gebietes z. B. im Bereich der einzelnen Stichstraßen der Einsatz alternativer Energieversorgung über privatrechtliche Vereinbarungen möglich.

Frage/Anregung: Sind Einschränkungen für die Genehmigung von Bohrlöchern für die Nutzung von Erdwärme bekannt ?

Antwort: Nein.

Frage/Anregung: Wird die im Plangebiet vorhandene ehemalige Hofstelle noch bewirtschaftet ?

Antwort: Es werden lediglich noch einige Schafe gehalten. Auf der nördlich an das Plangebiet grenzenden Wiesenfläche sollen ggf. einige Rinder gehalten werden.

Frage/Anregung: Sind Anlagen für Mobilfunkeinrichtungen in der Nähe geplant ?

Antwort: Derzeit liegen keine Anträge vor.

Frage/Anregung: Wie erfolgt die Entwässerung des neuen Baugebietes ?

Antwort: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, d.h. Regenwasser und Schmutzwasser werden jeweils an eigene Rohrnetze angeschlossen und abgeleitet.

Frage/Anregung: Wie erfolgt die Grundstücksvergabe ?

Antwort: Die Grundstücke werden von der Stadt Oelde über die Vergabekommission den Bewerbern zugeteilt.

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

gez. Hauke
Techn. Beigeordneter

gez. Rauch
Schriftführer

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerversammlung vom 16. Juni 2007 die vorgebrachten Fragen beantwortet werden konnten. Anregungen, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind, wurden nicht vorgebracht.

Im Nachgang zur Bürgerbeteiligung ging folgende Stellungnahme ein:

Die gestalterischen Festsetzungen im „Innenbereich“ der Bebauung sollten so flexibel wie möglich gehalten werden. („Innenbereich“: Die Teile des Baugebietes, die nicht direkt an bereits bestehende, ältere Bebauung anschließen)

Es sollte eine „echte“ Zweigeschossigkeit erreicht werden können durch:

- geringe Dachneigung (ab 5 Grad)
- eine Traufhöhe, die eine flache Dachform zulässt
- keine Beschränkung der Drempelhöhe

- freie Wahl der Dachformen (Flach-, Sattel-, Pult-, Zeltdach)
 - Ermöglichung von Dachbegrünung
- (Beibehaltung z.B. von
- Firsthöhen
 - GRZ)

Begründung:

Die Minimierung der gestalterischen Vorgaben ermöglicht den Bauherren eine gezielte Umsetzung ihrer Bauvorstellungen in Bezug auf Gestaltung und späteren Energiebedarf des Hauses insbesondere den Bau von Passivhäusern.

Damit ist aktuell und zukünftig ein zeitgemäßes Bauen in diesem Bereich möglich, was u.a. auch der Vermarktbarkeit der Grundstücke förderlich ist.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die bislang gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten nur geringe Einschränkungen und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Beschränkungen der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen wurden aufgenommen, um herausgehobene Kellergeschosse zu vermeiden und eine in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Plangebiet zu ermöglichen. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite ermöglichen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

Um eine ortstypische und landschaftsgerechte Ergänzung der bestehenden Baugebiete zu gewährleisten, wird eine weitere Minimierung bzw. Aufgabe der gestalterischen Vorgaben nicht vorgenommen.

Die Aspekte „Reduzierung des Energiebedarfs“ und „Bau von Passivhäusern“ wurden planungsrechtlich durch die Ausrichtung der Grundstücke und den Grundstückszuschnitten so weit wie möglich berücksichtigt.

Den Anregungen wird somit nicht nachgekommen.

B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21. Juni 2007 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Datum
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung	26. Juni 2007
Wehrbereichsverwaltung West	12. Juli 2007

Institution	Datum
LWL-Archäologie für Westfalen	05. Juli 2007
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung - Fremdplanungsbearbeitung	02. Juli 2007
Gemeinde Beelen	03. Juli 2007
Bundeseisenbahnvermögen Essen	03. Juli 2007
Bezirksregierung Münster	25. Juni 2007
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	28. Juni 2007
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	26. Juni 2007
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster – Dezernat Luftfahrt	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster – Dezernat 65	11. Juli 2007
Eisenbahn Bundesamt	25. Juni 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 69	17. Juli 2007
Bezirksregierung Münster Dezernat 53	20. Juli 2007
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice	20. Juli 2007
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	20. Juli 2007
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	23. Juli 2007
Handwerkskammer Münster	24. Juli 2007

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 24.07.2007

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ Wohnsiedlungsbereich dar. Landesplanerisch wird der Inanspruchnahme dieser Fläche für eine Wohnbauentwicklung zugestimmt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ist der nördliche Teil (ca. 2 ha) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt kann nur der Teil des Bebauungsplanes betrachtet werden, der sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche befindet. Aufgrund der Größe der Fläche die außerhalb der dargestellten Wohnbaufläche liegt, kann hier auch nicht mehr mit der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes argumentiert werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans für den nördlichen Teilbereich in Wohnbaufläche ist aus unserer Sicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu der inhaltlichen Anregung, eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Änderungsverfahrens vorzunehmen, werden zur Zeit noch Gespräche mit der Bezirksregierung geführt. Ziel dieser Gespräche ist, dass sich keine zeitlichen Verzögerungen für die Entwicklung des zukünftigen Wohngebietes ergeben.

Hinweis: Über das Ergebnis der Gespräche wird ggf. eine Tischvorlage erstellt.

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde vom 20.07.2007

zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren geben wir folgende Stellungnahme ab:

- In der Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem 1. und 2. Bauabschnitt muß die Möglichkeit bestehen Versorgungsleitungen zu verlegen.
- In dem im Plan gekennzeichneten Bereich muß eine Fläche für eine Trafostation für die Stromversorgung

ausgewiesen werden. Der Flächenbedarf liegt bei ca. 5 x 5 m und soll grundbuchrechtlich gesichert werden.

- Die im 2. Bauabschnitt befindliche Freileitung kann nach Beendigung der Erschließung des 1. Bauabschnittes abgerüstet werden.
- Die Erschließung des Plangebietes mit Strom und Gas ist gesichert.

Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der geplante Verbindungsweg wird ausreichend breit dimensioniert, um auch die Verlegung von Versorgungsleitungen zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird um die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation – ergänzt.

Den Anregungen wird somit nachgekommen.

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 05.07.2007

Sehr geehrte Damen und Herren, grundsätzlich sind wir mit der Planung in dieser Form einverstanden. Wir empfehlen im Bereich der Leitung DN 400 Querschläge zu erstellen, damit die Anschlußsituation für die Regen- und Schmutzentwässerung genau ermittelt werden kann. Eine Umlegung, oder Dückering der Trinkwasserleitung ist nicht beabsichtigt. Gebäude sollten von dieser Leitung vier bis fünf Meter entfernt stehen, da bei einem Rohrbruch mit erheblichen Ausspülungen gerechnet werden muß. An der Straße Zum Sundern gegenüber Haus Nummer 46 befindet sich in der Baufläche ein Anschlußschachtbauwerk. Von dort führt eine private Trinkwasserleitung DN 50 zu dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude. Bitte klären Sie mit dem Eigentümer ab, ob diese Leitung im Zuge der Baumaßnahme stillgelegt werden kann.

Aus versorgungstechnischer Sicht gibt es für das Plangebiet keine Probleme. Anschlüsse können sowohl vom Sundern, der Ludgerusstraße, wie auch aus dem Feldweg an der nordöstl. Seite, also der Leitung DN 400 erfolgen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplante Bebauung hat nach den vorliegenden Unterlagen über den Verlauf der Trinkwasserhauptleitung mindestens einen Abstand von 6,00 m. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

Die übrigen Anregungen betreffen ausbautechnische Belange und können im Rahmen der Ausbauplanung und Durchführung berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 24.07.2007

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

Gesundheitsbehörde:

Es wird angeregt die Legende des Bebauungsplanes unter "Hinweise und Empfehlungen", Gliederungspunkt 3 zur "Nutzung von Niederschlagswasser", sinngemäß wie folgt zu ergänzen: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-

Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen.

Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regen- oder Brauchwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

Hinsichtlich der Spielplatzbegrünung verweise ich auf die „Wiederkehrenden Hinweise an die Gemeinden und Städte des Kreises Warendorf“.

Ansonsten bestehen aus gesundheitsbehördlicher Sicht keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.

Untere Landschaftsbehörde:

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

Auflagen:

1. Im Nordteil der Parzellen Gemarkung Oelde, Flur 4, Flurstücke 167, 233 und 485 befindet sich ein Biotopkomplex aus Stillgewässersystemen, Grünland und Waldrandbereichen. Die Biotopstrukturen sind typische Lebensräume für Amphibien, Fledermäuse, Vögel und Libellen. Auswirkungen der Planung auf diese Lebensräume sind im Umweltbericht zu untersuchen und zu bewerten. Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde sollten die Flächen nördlich der Nordgrenze des Flurstücks 490 zur Kompensation genutzt werden. Zum Waldstück Eckerholt und seinen Randgewässern sollte ein breiter Pufferbereich zur Eingriffsminimierung vorgesehen werden, der nicht den Baugrundstückspartellen zugeschlagen werden sollte.

2. Nördlich der Parzelle Gem. Oelde, Flur 4, Flurstück 490 befindet sich eine mit zahlreichen Eichen locker bestockte Grünlandfläche. Es liegen Hinweise auf ein Vorkommen von Knabenkräutern auf der Fläche vor. Mögliche Beeinträchtigungen bzw. auch Vermeidungs- und Optimierungsmaßnahmen als Kompensation sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Am Nordrand der Parzelle 490 ist mit der baulichen Nutzung von der Parzellengrenze und somit der Kronentraufe des vorhandenen Eichenbestands ein ausreichender Abstand einzuhalten, der für die Entwicklung einer naturnahen Waldrandzone mit mindestens 5 m Breite genutzt werden sollte.

3. Gemäß Erlass des MUNLV vom 30.03.2007 ("Hinweise der Landesarbeitsgemeinschaft für Naturschutz LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen", Az. III-6-615.00.00.00) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen bei der Abwägung auch das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" mit einzubeziehen. Die Betroffenheit von Arten nach Anhang IV FFH-RL oder relevanten Vogelarten ist für die Festlegung des Ausgleichskonzepts nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB von maßgeblicher Bedeutung.

4. Im Umweltbericht sind demzufolge Aussagen zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu ergänzen. Es ist nachzuweisen, dass eine erhebliche Betroffenheit des lokalen Bestands von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten oder besonders geschützten Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist oder durch festzulegende Schadensbegrenzungsmaßnahmen kompensiert werden kann.

Untere Wasserbehörde:

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bedürfen keiner Ergänzung.

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ihrer Rundverfügung vom 19.03.1997, Az.: 635.0.015, bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Ich bitte insbesondere die Ziffern 6.2 und 6.9 zu beachten!

Untere Bodenschutzbehörde:

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet.

Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung / im Umweltbericht

auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Aufnahme von Hinweisen zur Trinkwasserverordnung und zur DIN 1988 wird verzichtet, da diese Vorschriften allgemein verbindlich und grundsätzlich zu beachten sind. Die Hinweise zur Spielplatzbegrünung können bei der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Die Auflagen und Hinweise der Unteren Landschaftsbehörde werden zur Zeit geprüft. Hierzu ist es erforderlich aufgrund der komplexen Zusammenhänge ein entsprechendes Fachbüro einzuschalten. Sobald konkrete Ergebnisse vorliegen, werden diese mitgeteilt. Die notwendigen Ergänzungen des Umweltberichts sind anschließend vorzunehmen. Eine abschließende Abwägung der Belange kann zum Satzungsbeschluss nach der Offenlage erfolgen.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden beachtet.

Den Anregungen wird damit - soweit möglich - nachgekommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde, FD Öffentliche Sicherheit und Ordnung - Brandschutzdienststelle vom 11.07.2007

Zum oben angeführten Bebauungsplan Nr 103 „Baugebiet Zum Sundern“ in der Fassung von 04/07, wird gemäß § 4 (2)BauGB aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen keine Bedenken.

1. Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 (DVGW) eine Löschwassermenge von 800 l/min für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren. An gut sichtbarer Stelle sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

2. Der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsdienstfahrzeugen ist bei Stichstraße (länger als 50 m) nur dann sichergestellt, wenn entsprechend groß bemessene Wendeflächen angelegt werden (Durchmesser 21-24 m).

3. Werden Flächen mit Sperrpollern gesperrt, sind Konstruktionen zu verwenden, die mit dem Dreikant des Feuerwehr- Hydrantenschlüssels nach DIN 3223 geöffnet/entfernt werden können. Aus Sicht der Feuerwehr ist entfernbare 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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu den Punkten 1. und 3. können bei der Ausbauplanung und Realisierung des neuen Baugebietes berücksichtigt werden.

Die geplanten Wendeanlagen verfügen über einen äußeren Wendekreisradius von mindestens 8,00 m (Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“), hiermit ergeben sich Wendemöglichkeiten für alle nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge. Aufgrund der relativ geringen Länge der Stichstraßen und der geringen Baudichte wird dieses für ausreichend erachtet. Dieser Anregung wird somit nicht nachgekommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde, FSD Baubetriebshof, Sportstätten, Friedhöfe und Grünplanung vom 06.07.2007

Grünordnung

Begleitend zum Straßenverlauf ‚Zum Sundern‘ ist eine Pflanzung von Solitäräumen -Quercus robur- im Rahmen des ‚100 Alleen Programms‘ vorgesehen. Da Alleen sich nur langfristig entwickeln können, benötigen die Alleebäume genügend Raum, um sich dauerhaft entwickeln zu können. Der vorgesehene Grünstreifen sollte zur Bereitstellung des notwendigen Wurzelraums eine Breite von 2,0 bis 2,5 m nicht unterschreiten.

Der Abstand der Alleebäume zu den Gebäuden, die parallel ‚Zum Sundern‘ ausgerichtet sind, beträgt zwischen 10 und 15 m. Sofern auf diesen Grundstücken eine Nutzung von Solarenergie erfolgen soll, ergibt sich daraus ein dauerhaftes Konfliktpotenzial. Anhand eines Beispiels aus dem beigefügten Plan (Solitärbaum) sind parallel ‚Zum Sundern‘ die sich bei Normalentwicklung der Alleebäume ergebenden Trauf- und Schattenlinien dargestellt. Die Erfahrung aus anderen Neubaugebieten und Bereisungen mit der Baumkommission zeigt, dass Grundstückseigentümer, die Solarnutzung betreiben oder betreiben wollen, massiven Druck ausüben, um störende Bäume zu beseitigen oder aber einen permanenten Rückschnitt verlangen. Sofern diesem Begehren nicht nachgegeben wird, weil nicht erforderlich, werden die Bäume ‚geköpft‘.

Zur Vorbeugung ist bei der Veräußerung betr. Grundstücke schriftlich auf diese Problematik hinzuweisen, damit der Käufer zu einem späteren Zeitpunkt die Beseitigung oder Kappung der Bäume (rechtlich begründet) nicht einfordern kann.

Spielraumkonzeption

Die Planungen sehen die Errichtung eines Spielplatzes in einer Größe von 1.000 bis 1.100 m² vor. Die Realisierung sollte im 1. BA erfolgen.

Spielraumkonzept (SRK)

Im Radius von 250 bis 300 m liegen der Spielplatz ‚G. Freytag Str.‘ und der Bolzplatz ‚Zum Sundern‘. Das SRK sieht den Spielplatz ‚G. Freytag Str.‘ in 2007 / 2008 zur Grunderneuerung vor. Die Nähe der betr. Spielplätze begründet eine Änderung des SRK, in dem der Spielplatz ‚G. Freytag Str.‘ nicht saniert wird und nach Fertigstellung des neuen Spielplatzes ‚Zum Sundern‘ aufgegeben und einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Die Änderung des SRK ist den politischen Gremien vorzustellen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen und Baufelder besteht die Möglichkeit auf den Grundstücken entlang der Straße „Zum Sundern“ die Gebäude so anzuordnen, dass Verschattungen durch die geplante Baumallee vermieden werden. Gravierende Nachteile für die zukünftigen Bauherren entstehen daher durch die Anlage der Baumallee nicht. Zusätzlich soll der Anregung, einen entsprechenden Hinweis zur möglichen Verschattung von Häusern im Bereich der Straße „Zum Sundern“ im Rahmen der Grundstückskaufverträge aufzunehmen, nachgekommen werden.

Die Hinweise zur Änderung des Spielraumkonzeptes werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Stadt Oelde, FSD Tiefbau und Umwelt vom 30.07.2007

folgende Punkte bitte ich im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen:

- der Anschluss an die Ludgerusstraße sollte durch eine bauliche Einengung und Sperrung durch Feuerwehrposten unterbunden werden, damit kein Durchgangs- (Rund) verkehr insbesondere

verursacht durch den Kindergarten, entsteht. Es ist anzunehmen, dass die gefahrene Geschwindigkeit sich weiter erhöht (schon heute Problemfälle) und es würden durch den Rundverkehr eine Vielzahl von Grundstücken zusätzlich durch den Fahrverkehr belästigt werden.

- in einigen Bereichen sind beim Zuschnitt der Grundstücke überdimensionale Verkehrsflächen entstanden. Hier sollte schon jetzt eine Darstellung zu Gunsten öffentlicher Grünflächen erfolgen. Vorschläge liegen bei.
- Stichwege mit einer Breite unter 6,0 m sind nicht dazu geeignet die Grundstücke, Einstellplätze, oder Garagen auf den Grundstücken anzufahren.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gestaltung des Anschlusses an die Ludgerusstraße ist im Rahmen der Ausbauplanung zu prüfen, ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht nicht.

Auf eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde bewusst verzichtet, um kleinteilige Festsetzungen zu vermeiden und den Gestaltungsspielraum für die endgültige Ausbauplanung nicht einzuengen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass - soweit möglich - der Straßenraum mit Verkehrsgrün gestaltet wird.

Aufgrund der geringen Länge der Stichwege wird die gewählte Breite von 5,00 m als ausreichend erachtet. Soweit erforderlich, können notwendige Rangierflächen für das senkrechte Anfahren von Parkplätzen aufgrund der Grundstücksgrößen auch auf den Grundstücken hergestellt werden.

Den Anregungen wird somit nicht nachgekommen.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Zum Sundern“ im Anschluss an das an der „Ludgerusstraße“ vorhandene Wohngebiet im Nordosten des Oelder Stadtgebietes.

Von dem Bebauungsplan Nr. 103 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 4	Flurstücke 163, 165, 167, 233, 235, 236, 237, 238, 485 tlw. , 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492 und 483 tlw.;
Flur 149	Flurstück 4 tlw.

Der Planbereich grenzt an:

Im Nordwesten:	Flur 4, Flurstücke 484, 485, 232 und 390;
----------------	---

im Südwesten:	Flur 4, Flurstücke 447, 403, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 404, 439, 438 und Flur 149 Flurstück 734;
im Südosten:	Flur 149, Flurstücke 575 und 574 (Zum Sundern);
im Nordosten:	Flur 149 Flurstück 4.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem angefügten Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Anlage(n)

- Geltungsbereich
- Bebauungsplan Nr. 103 - Begründung
- Bebauungsplan Nr. 103 - Plankarte