



## Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Donnerstag, 15.09.2011**

Sitzungsbeginn : **17:00 Uhr**

Sitzungsende : **19:50 Uhr**

### Vorsitz

Herr Heinz Junkerkalefeld

### Teilnehmer

Herr Wolfgang Bovekamp

Herr André Drinkuth

Anwesend ab 18:35 Uhr

Herr Johannes-Heinrich Gresshoff

Herr Daniel Hagemeier

Anwesend bis 19:10 Uhr

Herr Peter Hellweg

Für Frau Lesting anwesend

Herr Franz-Josef Helmers

Frau Beatrix Koch

Frau Barbara Köß

Herr Peter Kwiotek

Herr Ralf Niebusch

Herr Wolfgang Sibbing

Frau Manuela Steuer

Anwesend bis 18:55 Uhr

Herr Paul Tegelkämper

Anwesend bis 19:25 Uhr

Herr Hans-Gerhard Voelker

Herr Markus Westbrock

Für Herrn Tobias Altmiks  
Anwesend bis 18:45 Uhr

Herr Florian Westerwalbesloh

### Verwaltung

Herr Matthias Abel

Herr Klaus Aschhoff

Herr Peter Rauch  
Herr Norbert Tigges  
Herr Klaus Tzyschakoff

**Schriftführerin**

Frau Katrin Alshuth

**es fehlten entschuldigt:**

Frau Elisabeth Lesting  
Frau Dr. Birgit Schneider  
Herr Norbert Wiemann  
Herr Tobias Altmiks

## Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>	<b>Seite:</b>
1. Befangenheitserklärungen	5
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.07.2011	5
3. Bestellung einer Schriftführerin Vorlage: B 2011/610/2205	5
4. 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 "Mühlenweg" der Stadt Oelde Vorlage: B 2011/610/2208	5 – 7
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde A) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB B) Durchführungsvertrag C) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2011/610/2207	8 – 16
6. Antrag auf 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 "Bergelerweg - Sondergebiet - Photovoltaik" der Stadt Oelde A) Einleitungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans B) Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: B 2011/610/2212	16 - 18
7. Entwicklung der Wohnbauflächen im Bereich Zum Drostenholz / Wibbeltstraße Vorlage: B 2011/610/2229	18 - 19
8. Entwicklung eines neuen Baugebietes im Südwesten der Stadt Oelde Vorlage: B 2011/610/2230	19 – 20
9. Fortschreibung Regionalplan Herausnahme des Kapitels VI.1 - Energie Vorlage: M 2011/610/2211	20 - 21

10.	Anfrage der Eigentümer nach der Bebaubarkeit der Grundstücke Flur 8, 21 – 22 Flurstücke 5 und 8 Vorlage: B 2011/610/2218	
11.	Umgestaltung Innenstadt Nord Vorlage: M 2011/610/2227	22
12.	Verkehrssituation Theodor-Naarmann-Straße/Geiststraße Vorlage: B 2011/320/2204	23
13.	Verschiedenes	24
13.1.	Mitteilungen der Verwaltung	24
13.2.	Anfragen an die Verwaltung	24

Herr Junkerkalefeld eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder, die Verwaltungsmitarbeiter, den technischen Beigeordneten Herrn Abel, die interessierten Bürger, Frau Hauenhorst von der Tageszeitung „Die Glocke“ und ganz besonders den Architekten Herrn Haase und seine Mitarbeiterin Frau Laskowski vom gleichnamigen Architekturbüro Haase aus Ratingen.

Herr Junkerkalefeld stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss für Planung und Verkehr beschlussfähig ist.

Es gibt keine Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung.

## **Öffentliche Sitzung**

### **1. Befangenheitserklärungen**

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 11.07.2011**

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt **einstimmig** die Niederschrift über die Sitzung vom 11.07.2011.

### **3. Bestellung einer Schriftführerin Vorlage: B 2011/610/2205**

Gemäß § 52 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen ist über die in den Ausschüssen gefassten Beschlüsse eine Niederschrift aufzunehmen.

Frau Katrin Alshuth wird nach Abschluss der Ausbildung vorübergehend im Fachbereich 3 eingesetzt. Es wird daher vorgeschlagen, Frau Alshuth zur Schriftführerin für den Ausschuss Planung und Verkehr zu bestellen.

#### **Beschluss:**

Gem. § 52 GO (Gemeindeordnung) ernennt der Ausschuss Frau Katrin Alshuth **einstimmig** als neue Schriftführerin für den Ausschuss Planung und Verkehr.

### **4. 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 "Mühlenweg" der Stadt Oelde Vorlage: B 2011/610/2208**

Herr Abel erklärt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße / Mühlenweg“ am 28. Oktober 2006 vom Rat der Stadt Oelde als Satzung beschlossen wurde und mit der Bekanntmachung vom 13.10.2006 in Kraft getreten ist.

Der bisherige Vorhabenträger B&S Gesellschaft für die Vermittlung von Versicherungen und Finanzdienstleistungen mbH hat das Grundstück an die Warendorfer Straße Wohnimmobilien GmbH & Co. KG veräußert, da das ursprüngliche Konzept sich als nicht marktfähig erwiesen hat.

Die Wohnimmobilien Warendorfer Straße GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 25.08.2011, den Antrag auf eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße / Mühlenweg“ gestellt, da sie auf dem Grundstück ein Konzept verfolgt, dass von den bisherigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 in einigen Punkten abweicht.

Die zentrale Idee des Projektes ist, für junge auch kinderreiche Familien in zentraler Lage bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierzu sollen drei Häuser mit jeweils sechs Einheiten als Mietwohnungen mit Garten oder Balkon errichtet werden.

Der Architekt Herr Haase trägt vor, dass die vorhabenbezogene Bebauung mit drei Häusern erfolgen soll. Diese sollen bezahlbaren Wohnraum für junge, teilweise kinderreiche Familien in zentraler Lage schaffen.

27 bis 28 Stellplätze sowie zwei Fahrradabstellhäuser sollen für die Anwohner gebaut werden, ebenfalls eine große, verkehrsberuhigte Gemeinschafts- und Spielfläche im Innenbereich.

Geplant sind schlichte, kubische Bauten mit „kompakten“ Wohnungen. Dies bedeutet, dass die Wohnungen eine geringe Fläche haben, aber über viele Zimmer verfügen sollen.

Zu dem soll ein „Multifunktionsraum“ für alle Familien zur stundenweisen Benutzung, wie Kinderbetreuung, Geburtstagsfeiern, kulturelle und sonstige Veranstaltungen entstehen.

Herr Helmers fragt, wie der Gemeinschaftsraum genutzt werden soll und wer über die Nutzung entscheidet.

Herr Haase antwortet, dass die Benutzung des Gemeinschaftsraumes aufgrund einer Benutzungsordnung festgelegt wird. Es soll familiengerecht sein und im Bebauungsplan festgehalten werden.

Über die Nutzung entscheidet schlussendlich der Investor.

Herr Hellweg erkundigt sich, ob man mit Klagen rechnen müsse, da sich in unmittelbarer Nähe ein Restaurant befindet, welches einen Lärmpegel abgibt.

Herr Haase erklärt, dass eine Klage nicht möglich sei, da sich die Bebauung in einem Mischgebiet befindet und hier ein höherer Lärmpegel möglich ist.

Frau Köß begrüßt diese Art von Bauweise sehr. Sie fragt nach, ob bei dieser Zielgruppe ein Fahrstuhl vorgesehen ist, damit die Eltern mit den Kinderwagen direkt hochfahren können.

Herr Haase antwortet, dass das Erdgeschoss komplett barrierefrei sein wird. Über einen Fahrstuhl wurde auch nachgedacht, allerdings würde dieser die Kosten sprengen und man würde sich von der niedrigen Miete entfernen.

Herr Völker möchte wissen, wie viel m<sup>2</sup> pro Person im Schnitt angedacht sind und ob das Objekt bereits komplett an Gruppen vermietet sei.

Herr Haase erklärt zur ersten Frage, das aus seiner Erfahrung heraus im Schnitt von 20 m<sup>2</sup> pro Person auszugehen ist, zum Beispiel hat ein Erdgeschoss 110 m<sup>2</sup> und umfasst drei Kinderzimmer.

Zur zweiten Frage teilt Herr Haase mit, das der Baubeginn 2012 starten und die Fertigstellung in 2013 erfolgen soll. Zum jetzigen Zeitpunkt kann demnach noch nichts vermietet sein.

Herr Kwiotek lobt das gut durchdachte Konzept für jung und alt sowie den Gemeinschaftsraum. Zudem erkundigt sich Herr Kwiotek, ob an erneuerbare- oder Solarenergie gedacht wurde.

Herr Haase teilt mit, dass man dies bedacht habe. Derzeit werde geprüft, ob die Wohnhäuser mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgt werden könne, gegebenenfalls in Kombination mit einer Wärmepumpe.

## **Beschluss:**

### **A) Entscheidung über den Änderungsantrag des Vorhabenträgers und Einleitung des Verfahrens**

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 25.08.2011 zu und 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 Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) das Verfahren zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“ 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:

#### **1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“.**

Die geplanten Änderungen betreffen insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und gestalterische Festsetzungen.

Der Änderungsbereich liegt westlich der „Warendorfer Straße“ zwischen dem „Nordring“ und dem „Mühlenweg“ und umfasst den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage)

### **B) Öffentliche Auslegung**

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“ 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 Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli. 2011 (BGBl. I S. 1509) 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.

**Alle Beschlüsse erfolgen einstimmig.**

## **5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**B) Durchführungsvertrag**  
**C) Satzungsbeschluss**  
**Vorlage: B 2011/610/2207**

Herr Abel trägt vor, dass in der Sitzung vom 09. Juni 2008 der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Oelde Galerie“ gefasst hat. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt südlich des Vicarie-Platzes zwischen „Lange Straße“ und „Konrad-Adenauer-Allee“. Basis für diesen Beschluss war der Entwurf des Investors vom März 2008, die eine Bebauung des Areals entlang der „Lange Straße“ und der „Konrad-Adenauer-Allee“ mit einem maximal zweigeschossigen Gebäude vorsah. Die Gesamtverkaufsfläche sollte rund 3.600 m<sup>2</sup> betragen. Abgestimmt auf diesen Investorenplan wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen entwickelt.

Zwischenzeitlich wurde das Projekt inhaltlich weiterentwickelt. Die neuen Planungen wurden von der Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft (HBB) in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 19.05.2011 vorgestellt. Geplant ist eine Verkaufsfläche von rund 3.000 m<sup>2</sup>, die auf zwei Gebäude verteilt wird. Für den größeren Gebäudekomplex an der „Lange Straße/Vicarie-Platz“ ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Der andere Baukörper ist in eingeschossiger Bauweise geplant und liegt etwas zurückgesetzt an der „Konrad-Adenauer-Allee“. Vor diesem Gebäude soll eine Stellplatzanlage mit ca. 67 ebenerdigen Stellplätzen entstehen. Als Nutzung sind ausschließlich Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen.

Da durch das überarbeitete Konzept der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erweitert wurde, war eine Aufhebung des bisherigen Beschlusses vom 27.10.2008 und der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 erforderlich. Gleichzeitig wurde seitens des Investors der Wunsch nach einer neuen Bezeichnung des Projektes geäußert. Der Bebauungsplan hat nun die Bezeichnung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde“ erhalten.

Aufgrund der beschriebenen Änderungen hat der Hauptausschuss am 27.06.2011 den Beschluss gefasst, den Planentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Geschäftszentrum Vicarie-Platz“ der Stadt Oelde hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – einschließlich Begründung sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen – in der Zeit von Freitag, den 29.07.2011, bis einschließlich Montag, den 29.08.2011, öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig um ihre abschließende Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren gebeten.

**A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB**

Herr Junkerkalefeld fragt Herrn Abel, wieso der Vertragsabschluss sich so lange hinzieht und wann der erste Spatenstich erfolgen soll.

Daraufhin antwortet Herr Abel, dass noch einige vertragliche Details geklärt werden müssen. Zu der zweiten Frage gibt Herr Abel an, dass der Baubeginn erst erfolgen kann, wenn der Investor seine Genehmigung hat, die aber noch gar nicht beantragt sei. Die Fertigstellung soll voraussichtlich im Frühjahr 2013 statt finden.

Des Weiteren will Frau Köß wissen, ob der Investor Werbepylone vorgesehen hat.

Herr Abel teilt mit, dass die Investoren einen Werbeträger –wie vorgestellt- an der Ecke zur Konrad-



Adenauer-Allee aufstellen wollen.

### **A1) Anregungen der Öffentlichkeit:**

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB wurden vom Rechtsanwaltsbüro Lenz und Johlen im Auftrag der HHB Gewerbebau Projektgesellschaft achtundsiebzig mbH & Co.KG folgende Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

#### **I.**

##### **1.**

Im zeichnerischen Teil der Planurkunde sind Baugrenzen eingetragen. Frau Architektin Dulle, teilte mit, dass die überbaubaren Grundstücksflächen durch das geplante Bauvorhaben zwischen 0,75 m bis ca. 2,20 m überschritten werden. Insofern regen wir eine Korrektur der Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Baugrenzen an, sodass das geplante Bauvorhaben exakt in die Baugrenzen passt.

##### **2.**

Die Firsthöhe ist mit max. 102 m über NN festgesetzt. Hier wird derzeit geprüft, ob dies für das Bauvorhaben ausreicht, zumal nur untergeordnete Bauteile die Höhe von 105 m über NN ausnahmsweise erreichen dürfen.

Zudem ist noch ein Werbepylon mit 7 m über Geländehöhe vorgesehen. Dies bitten wir in eine Festsetzung aufzunehmen. Dies kann auch gerne in textlicher Form erfolgen. Die Festsetzung könnte wie folgt lauten:

*Im Eckbereich Zur Dicken Linde / Konrad-Adenauer-Allee ist ein Werbepylon mit einer Höhe von ... über NN zulässig.*

##### **3.**

Die Flächen für Nebenanlagen wurden festgesetzt, damit dort die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) errichtet werden können. Da sich diese Fläche auf sämtliche Nebenanlagen bezieht, ergibt sich der Rückschluss, dass außerhalb dieser Flächen wiederum keine Nebenanlagen hergestellt werden dürfen. Da in den Randbereichen der Gebäude. Möglicherweise technische Anlagen oder Abfallcontainer aufgestellt werden sollen, wäre dies nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Daher empfehlen wir, die Umrandung der Fläche für Nebenanlagen unmittelbar bis an die Baugrenze zu ziehen.

#### **II.**

##### **1.**

Die Anordnung der zeichnerischen Festsetzungen kann optimiert werden. Zunächst ist es üblich, mit der Art der baulichen Nutzung zu beginnen und erst am Ende auf gestalterische Festsetzungen wie zu flach geneigten Dächern einzugehen.

Im Übrigen schlagen wir folgende Formulierung vor:

*Vergnügungsstätten i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Tankstellen i.S.d. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.*

##### **2.**

Die „Festsetzung“ zum Wechsel des Vorhabenträgers ist keine Festsetzung im Rechtssinne. Vielmehr wird lediglich der Gesetzeswortlaut von § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB wiederholt. Von daher erübrigt sich eine solche Festsetzung. Vielmehr ist im Durchführungsvertrag Entsprechendes zu regeln. Im Übrigen ist zu ergänzen, dass die Zustimmung für den Vorhabenträger nur dann verweigert werden darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist (§ 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

##### **3.**

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen ist unbestimmt. Was unter „grelle Farben“ zu verstehen ist, bleibt offen.

#### **III.**

Zu dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes ist auf Folgendes hinzuweisen:

1.  
Unter Ziff. 1 sollte ergänzt werden, dass es sich um max. 70 ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze handelt und dass zusätzliche 5 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden.

Des Weiteren ist die Rede von einem nur I-geschossigen Baukörper. Hier sollte der Klarheit halber erwähnt werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber für die Zukunft eine Erweiterung ermöglicht und deswegen eine II-geschossige Bebauung aus städtebaulichen Gründen zugelassen wird.

2.  
Die Begründung sollte z. B. unter Ziff. 2.2 unterscheiden zwischen den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die ja bewusst allgemein gehalten sind, und einem Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus muss korrigiert werden, dass als Nutzung nicht nur Einzelhandelsgeschäfte vorgesehen sind. Sicherlich werden auch Dienstleister und möglicherweise Gastronomiebetriebe gewünscht sein. Erwähnt ist im Übrigen auch eine Außengastronomie im Bereich Lange Straße/Vicarie-Platz. Diese müsste dann in der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeübt werden, wofür eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich ist. Hier ist anzuraten, dass entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag vorgesehen werden.

3.  
Unter Ziff. 3 sollte erwähnt werden, dass dem Entwicklungsangebot sogar Rechnung getragen wird, obwohl dies gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht gilt.

4.  
Bezüglich der Ausführungen unter Ziff. 4.2. empfehlen wir Ergänzungen. So sollte nicht auf die wohl auch einmal überlegte Festsetzung als Sondergebiet verweisen werden. Vielmehr ist klar und deutlich auszuführen, dass es sich um einen Teil der Kernstadt handelt und daher gerade angesichts der großflächigen Einzelhandelsnutzungen sich die Festsetzung als Kerngebiet (MK) aufdrängt. Ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Büro sind bereits jetzt vorgesehen. Auch für die Zukunft soll der für ein Kerngebiet typische Nutzungsmix im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Jene Ausführungen sind erforderlich, da die jüngste Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – unsinnigerweise – nur auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes abstellt und nicht das Umfeld (hier: Kernstadt).

5.  
Die Ausführungen unter Ziff. 4.2. zu § 1 Abs. 6 BauNVO sollten im Hinblick auf unsere obigen Anmerkungen geändert werden.

Die Begründung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten sollte ergänzt werden. Bei den Tankstellen würden sich diese als störend durch die auftretenden Verkehre erweisen. Schwieriger ist, eine Vergnügungsstätte aus städtebaulichen Gründen auszuschließen. Diese rufen nämlich keine erhöhten Verkehrsbewegungen hervor und sich aus städtebaulicher Sicht nicht per se unerwünscht. Das mögliche Argument der Förderung von Spielsucht ist kein städtebauliches Argument. Von daher kann allenfalls argumentiert werden, dass lebhaftere Schaufensterfassaden gewünscht sind und nicht zugeklebte Schaufensterfassaden von typischen Spielhallen. Sollte die Stadt Oelde sogar über ein Spielhallenkonzept verfügen, könnte natürlich darauf abgestellt werden.

6.  
Unter Ziff. 5. wird auf eine Gesamtfläche von insgesamt rd. 8.500 qm abgestellt. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt jedoch auf die Grundfläche und nicht auf die Grundstücksfläche ab. Diese Grundfläche dürfte nur ca. 4.000 qm betragen. Dies ergibt sich jedenfalls aus den Angaben zur Mietfläche unter Ziff. 2.2.

## **Beschluss:**

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Zu den vorgebrachten Fragen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu I.1. und I.2. Abs. 1:

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger ist in der zeichnerischen Darstellung eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze des südwestlichen Baufeldes um 2,00 m in nördliche Richtung erforderlich, da sich auf der südlichen Grundstücksfläche eine Brandschutzwand eines Nachbargebäudes befindet und somit die gesamte Objektplanung einschließlich der geplanten neuen Stellplätze in nördlicher Richtung verschoben werden muss. Der notwendigen Korrektur der Baugrenze in der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplanentwurf wird zugestimmt. Änderungen bzgl. der Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sind nicht erforderlich.

Zu I.2.:

Die Errichtung eines Werbepylons ist im Kerngebiet zulässig, somit bedarf es keiner gesonderten textlichen Festsetzung.

Zu I.3.:

Die Abgrenzung der „Fläche für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatzanlage“ basiert auf der vorgelegten Projektplanung. Andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch außerhalb dieser Fläche errichtet werden, da ein Ausschluss im Planentwurf nicht vorgesehen ist.

Zu II.1.:

Eine Änderung der textlichen Festsetzungen in diesem Punkt wird als nicht notwendig erachtet, da diese ausreichend bestimmt sind.

Zu II.2.:

Der Anregung wird zugestimmt und die Festsetzung gestrichen.

Zu II.3.:

Der Anregung wird zugestimmt und die Festsetzung wie folgt neu gefasst:

„WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).“

Zu III.1. Abs. 1:

Die Begründung wird um eine Aussage zu den fünf Parkplätzen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geschaffen werden, ergänzt.

Zu III.1. Abs. 2

Eine Ergänzung ist hier nicht erforderlich, da im letzten Absatz der Ziffer 1 explizit darauf hingewiesen wird, dass eine maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist.

Zu III.2.:

Unter Ziffer 2.2. der Begründung wird die derzeitige städtebauliche Situation und die aktuelle Nutzung beschrieben. Die vorgeschlagenen Ergänzungen betreffen aber eine andere Thematik. Änderungen in der Begründung und weitergehende Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Zu III.3.:

Eine Änderung der Begründung wird nicht vorgenommen, da es sich hier um eine „kann-Bestimmung“ handelt und hiervon kein Gebrauch gemacht werden muss.

Zu III.4.:

Bei den Ausführungen in der Begründung handelt es sich um die Abwägung zwischen der möglichen Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandels“ und eines „Kerngebietes“. Beide Festsetzungen wären an dieser Stelle rechtlich zulässig. Die angeführten Nutzungen sind innerhalb

eines „Kerngebietes“ zulässig. Weitergehende Regelungen hierzu sind im Durchführungsvertrag zu regeln.

Zu III.5.:

Die Ausführungen in der Begründung zu den ausgeschlossenen Nutzungen werden als ausreichend erachtet. Änderungsbedarf wird hier nicht gesehen.

Zu III.6.:

Die Argumentation in der Begründung erfolgte vor dem Hintergrund, dass bei einer Gesamtflächengröße, die unter der zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt, zu keinem Zeitpunkt mit einer Überschreitung des Grenzwertes zu rechnen ist. Eine Änderung der Begründung ist somit nicht erforderlich.

Den Anregungen wird somit nur teilweise nachgekommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und eine weitere erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

## **A2) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

### **Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde ist den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbarkommunen mit Schreiben vom 28.07.2011 zur Abgabe von Stellungnahmen vorgelegt worden. Nachfolgende Behörden sowie Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen und Fachämter der Stadt Oelde haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Bezirksregierung Arnsberg - Dez. 65 Bergbau und Energie	08.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 25 - Verkehr	12.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 26 – Luftverkehr	01.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 33 – Ländliche Entwicklung	22.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 52 – Abfallwirtschaft	03.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 53 - Immissionsschutz	12.08.2011
Bezirksregierung Münster - Dez. 54 - Wasserwirtschaft	11.08.2011
Bischöfliches Generalvikariat	02.08.2011
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West – Außenstelle Essen	02.08.2011
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	09.08.2011
Gemeine Beelen	08.08.2011
Gemeine Herzebrock-Clarholz	12.08.2011
Gemeine Langenberg	17.08.2011
IHK Nord Westfalen	30.08.2011
Kreis Gütersloh	29.07.2011
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland	26.08.2011
Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	01.08.2011

Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen	08.08.2011
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Warendorf	02.08.2011
PLEdoc GmbH	29.07.2011
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	02.08.2011
Stadt Beckum	25.08.2011
Stadt Rheda-Wiedenbrück	29.07.2011
Thyssengas GmbH	02.08.2011
Wasserversorgung Beckum GmbH	04.08.2011
Wehrbereichsverwaltung West	05.08.2011
Fachbereich 1 – SD Liegenschaften	03.08.2011

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

### **Stellungnahme der deutschen Telekom AG, TI NL Nordwest vom 10.08.2011:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Die vorhandenen, rot markierten Telekommunikationslinien stehen sanierungsbedingt nicht mehr zur Verfügung. Sie müssen an anderer Stelle neu errichtet werden. Daher ist ein Kostenerstattungsanspruch gemäß § 150 Abs. 1 BauGB gegeben.

Ich bitte den Erschließungsträger zu verpflichten, frühzeitig - vor Beginn der Bauausführung! - eine Kostenübernahmevereinbarung mit der Telekom abzuschließen.

Über den Umfang der notwendigen Maßnahmen zur Veränderung der Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Beschluss:**

Der Hinweis auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom wird zur Kenntnis genommen.

In den Durchführungsvertrag wird ein Hinweis auf die notwendige Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH aufgenommen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass der Beginn der Maßnahme und deren Ablauf zwischen Vorhabenträger und der Telekom Deutschland GmbH frühzeitig abzustimmen ist.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

### **Stellungnahme des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 10.08.2011:**

Mit Schreiben vom 28.07.2011 erreichte uns Ihr Schreiben bezüglich der Neubebauung am Vicarie-Platz. Im Umgebungsbereich des geplanten Neubauvorhabens befinden sich verschiedene Baudenkmäler. Von daher bedarf es für einen Neubau des Geschäftszentrums einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 (1b) Denkmalschutzgesetz, die wir im weiteren Verfahren abstimmen sollten.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf teile ich Ihnen mit, dass aus Sicht des Fachamtes neben den bereits ausgeschlossenen Werbeanlagen auch hohe Masten ausgeschlossen werden sollten. Die Außengestaltung sowie die Gestaltung der Parkplatzflächen bleiben ebenso wie die Werbeanlagen dem Erlaubnisverfahren vorbehalten. Bedenken bestehen gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 ansonsten nicht.

### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Es sind im Bebauungsplanbereich keine Denkmale vorhanden. Nordwestlich und nördlich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich mehrere Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen sind.

Neubauvorhaben in der Nähe von Baudenkmalen fallen unter die Beurteilung des Umgebungsschutzes nach dem Denkmalschutzgesetz. Die endgültige Gestaltung der Fassade und der Werbeanlagen werden in dem noch folgenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren im Rahmen des Bauantrages abgestimmt. Die Notwendigkeit einer Abstimmung in Bezug auf die Gestaltung des Parkplatzes wird aufgrund der Entfernung zu den Baudenkmalen und der abgeschirmten Lage nicht gesehen.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

### **Stellungnahme des Kreises Warendorf – Bauamt vom 22.08.2011:**

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 wird die Feststellung getroffen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

Die VDI-Richtlinie 2719 weist darauf hin, dass ab einem A-bewerteten Außengeräuschpegel  $L_m > 50$  dB(A) zusätzliche [fensterunabhängige] Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer notwendig sind.

Es wird daher angeregt, ab Nacht-Beurteilungspegeln von  $> 45$  dB(A) für Schlafräume schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festzusetzen.

Untere Bodenschutzbehörde:

\ "Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Änderungsbereich.

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

Für das Kapitel \ "Hinweise und Empfehlungen\ " in der Plandarstellung rege ich im Punkt 3 folgende Aktualisierungen an:

- Nach dem Wort Altablagerungen bitte ich \ "Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen\ " zu ergänzen.
- Den Begriff \ "Untere Abfallwirtschaftsbehörde\ " bitte ich durch \ "Untere Bodenschutzbehörde\ " zu ersetzen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, ab Nacht-Beurteilungspegeln von  $> 45$  dB(A) für Schlafräume schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen festzusetzen, wird im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Die Anregungen für das Kapitel „Hinweise und Empfehlungen“ in der Plandarstellung werden berücksichtigt und entsprechend aktualisiert.

Den Anregungen wird somit teilweise nachgekommen.

Weitere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

#### **Beschluss:**

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und eine weitere erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich ist.

### **B) Durchführungsvertrag**

Der erforderliche Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 ist nach den Vorschriften des § 12 BauGB erstellt und am ..... 2011 mit dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Der Vertrag (Entwurf) ist als Anlage .... beigelegt.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis und vertagt den Beschluss, da der Durchführungsvertrag noch nicht fertig ist.

### **C) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde (siehe Anlage) zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt einstimmig folgende Beschlussempfehlung:

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt 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 Art. 1 Gemeindegewirtschaftsrechts-RevitalisierungsG vom 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688), den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Geschäftszentrum Vicarie-Platz" der Stadt Oelde als Satzung.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtkerns und umfasst insgesamt ca. 0,85 ha.

Es grenzt im Westen an die „Lange Straße“, im Süden an vorhandene Stellplatzanlagen und im Osten an die „Konrad-Adenauer-Allee“. Im Norden befindet sich der „Vicarie-Platz“.

Von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 16	Flurstücke 202, 293, 303 tlw. und 316 tlw.;
Flur 17	Flurstücke 137, 138, 139, 140, 596, 601, 600, 817, 819 tlw. und 826.

Der Planbereich grenzt an:

im Norden:	Flur 16, Flurstück 303; Flur 7, Flurstück 453; Flur 17, Flurstücke 571, 572;
im Westen:	Flur 17, Flurstücke 644 (Lange Straße), 602 und 750;
im Süden:	Flur 16, Flurstück 230;
im Osten:	Flur 16, Flurstück 307 (Konrad-Adenauer-Allee).

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

Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

- 6. Antrag auf 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 "Bergelerweg - Sondergebiet - Photovoltaik" der Stadt Oelde**
- A) Einleitungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**B) Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113**  
**C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
**D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
**Vorlage: B 2011/610/2212**

Herr Abel trägt vor, dass Herr Nordhues mit Schreiben vom 19.07.2011 einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt hat. Mit diesen Verfahren soll die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Photovoltaikanlage als Freiflächenanlage zur Nutzung regenerativer Energie - auf seinen Grundstücken zwischen der BAB A2 und dem Bergelerweg ermöglicht werden. Geplant ist eine Anlage in der Größe von ca. 5 ha.

Hintergrund des Antrages ist das aktuelle EEG 2010 (Energie-Einspeisungsgesetz). Mit dem EEG 2010 wird die bisherige Vergütungspolitik der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien bestätigt und weitergeführt. Freiflächenanlagen können jetzt auch innerhalb eines Streifens von 110 Metern vom Fahrbahnrand von Autobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn oder Schienenwegen gefördert werden. Diese Flächen werden als durch Lärm und Abgase des Straßen- und Schienenverkehrs als belastet angesehen und damit sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch als weniger wertvoll bewertet. Aus diesem Grund ist die Nutzung dieser Flächen für solare Energiegewinnung sinnvoll und soll dort vermehrt erschlossen werden.

Selbstständige PV-Freiflächenanlagen sind keine im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Derartige Vorhaben werden auch nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB erfasst. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von PV-Anlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert somit grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Entsprechend § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sofern im Flächennutzungsplan keine Sonderfläche dargestellt ist, muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet – Fläche für erneuerbare Energien, Photovoltaik“ dargestellt.

Herr Niebusch erkundigt sich, ob es Rückbauverpflichtungen gibt.

Herr Abel antwortet, dass man dies in einem Durchführungsvertrag vereinbaren werde.



**Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig folgende Beschlüsse zu fassen:**

**A) Einleitung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 19.07.2011 zu und beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) das Verfahren zur 17. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch die 17. Änderung soll eine rund 5,0 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche nördlich der Autobahn A 2 als „Sondergebiet – Fläche für erneuerbare Energien, Photovoltaik“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

**B) Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 „Bergelerweg – Sondergebiet – Photovoltaik“**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)) das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 „Bergelerweg – Sondergebiet – Photovoltaik“ einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 „Bergelerweg – Sondergebiet – Photovoltaik“ der Stadt Oelde**

Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bereich südlich der Hofstelle Nordhues entlang der BAB A 2 in einer Größe von rund 5 ha als „Sondergebiet – Fläche für erneuerbare Energien, Photovoltaik“ überplant werden. Damit soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden.

Der Änderungsbereich liegt im Osten des Oelder Stadtgebietes südlich des Wirtschaftsweges „Bergelerweg“. Die Fläche grenzt im Westen, Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden liegt unmittelbar die Autobahn A 2.

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur 109	Flurstücke 30 tlw. und 31 tlw.
----------	--------------------------------

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

**C) Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 möglichst frühzeitig zu unterrichten.

#### **D) Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Gemäß § 2 Abs. 2 und § 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Verfahren werden gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

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

#### **7. Entwicklung der Wohnbauflächen im Bereich Zum Drostenholz / Wibbeltstraße Vorlage: B 2011/610/2229**

Herr Abel berichtet, dass der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 19.05.2011 die Verwaltung beauftragt hat, für die Nachverdichtung des Bereichs zwischen der „Wibbeltstraße“ und der Straße „Zum Drostenholz“ Erschließungskonzepte zu erarbeiten und diese den Eigentümern der betroffenen Grundstücke vorzustellen. Hierzu findet am 12.09.2011 eine Bürgerversammlung mit den betroffenen Grundstückseigentümern in der Begegnungsstätte Drostenhof e.V. (Goldbrink 4, 59302 Oelde) statt. Die entsprechenden Einladungsschreiben wurden mit Schreiben vom 22.08.2011 und 23.08.2011 versandt. Über das Ergebnis der Anliegerversammlung wird in der Sitzung mündlich berichtet.

Herr Abel teilt dem Ausschuss anhand von Vorentwürfen mit, welche grundsätzlichen Möglichkeiten es für die Nachverdichtung im Bereich Zum Drostenholz/Wibbeltstraße gäbe, die Mitwirkungsbereitschaft für Eigentümer vorausgesetzt.

Frau Köß gibt zwei Hindernisse für die Eigentümer zu bedenken, zum Einen die finanzielle Vorleistung, zum Anderen die Vermarktung.

Herr Abel antwortet, dass verschiedene Arten von Vermarktung möglich sind. Entweder kauft die Stadt die Wohnbauflächen und erschließt diese selbst oder der Bauträger kauft diese und vermarktet sie nach und nach. Eine Mischung wäre ebenfalls möglich.

Herr Westbrock erkundigt sich, welche Größe die Grundstücke durchschnittlich jetzt und nachher haben.

Herr Abel antwortet, dass die Grundstücksgrößen schwanken, bei ungefähr 1000 m<sup>2</sup> liegen und zukünftig werden es durchschnittlich 500 m<sup>2</sup> sein.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt den Bericht über die Bürgerversammlung zur Nachverdichtung im Bereich zwischen der „Wibbeltstraße“ und der Straße „Zum Drostenhof“ zur Kenntnis.

### **8. Entwicklung eines neuen Baugebietes im Südwesten der Stadt Oelde Vorlage: B 2011/610/2230**

Herr Abel trägt vor, dass der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 19.05.2011 beschlossen hat, in der nächsten Ausschusssitzung über die Entwicklung eines neuen Baugebietes im Südwesten des Oelder Stadtgebietes zu beraten und zu entscheiden.

Vor dem Hintergrund der schnellen Vermarktung der 100 Grundstücke im Neubaugebiet an der Straße „Zum Sundern“ trotz gesamtwirtschaftlich schwieriger Rahmenbedingungen innerhalb von nur 3 Jahren wird auch zukünftig mit einer stetigen Nachfrage nach einem Angebot an Wohnbaugrundstücken zu rechnen sein. Dies bestätigt auch der Fachdienst Liegenschaften, in dessen Warteliste mittlerweile wieder rund 55 Interessenten für einen Bauplatz im Oelder Stadtgebiet geführt werden.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept 2015+ ist eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete bedarfsgerecht in einzelnen Bauabschnitten im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sowie die Nachfrage vorzunehmen. Dies ist insbesondere wichtig vor dem Hintergrund, dass sich in den älteren Baugebieten ein Generationenwechsel abspielen wird. Gleichzeitig muss auch dem steigenden Wohnflächenverbrauch pro Kopf entsprochen werden, der zukünftig insbesondere aufgrund der zunehmenden Anzahl von Singlehaushalten noch ansteigen wird. Daher wird die Stadt Oelde bei einer vorausschauenden Stadtplanung nicht umhin kommen, neue Baugebiete zu planen und so Angebote bereit zu halten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass ein zu großes Angebot an Neubauf Flächen die Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz erschwert.

Für die Entwicklung eines kleinen Neubaugebietes sollte, nach dem das zuletzt realisierte Baugebiet im Nordosten des Stadtgebietes lag, eine Fläche im Süden bzw. Südwesten vorgesehen werden. Hierdurch würde die im südlichen Stadtgebiet bestehende Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc.) profitieren. Angedacht ist, ein rund 40 – 45 Bauplätze umfassendes Baugebiet hinter dem Baugebiet an den Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ abschnittsweise zu entwickeln.

Von der Verwaltung wird derzeit geprüft, ob und in welchem Umfang es möglich ist, Elemente einer klimagerechten Stadtentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen und festzuschreiben, um in einem zukünftigen Neubaugebiet regenerative Energien und energiesparende Bauweisen zu fördern.

Um den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nachzukommen sollten für die Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Oelde beide Lösungsansätze weiter verfolgt werden. Hierdurch kann auch zukünftig die Attraktivität Oeldes gesichert werden und einer möglichen Abwanderung in Nachbarkommunen bei einem fehlenden Angebot an Baugrundstücken entgegengewirkt werden.

Herr Gresshoff sagt, dass ein neues Wohngebiet zur Weiterentwicklung und zur Erhaltung von Schulen, Kindergärten und dem Krankenhaus dient.

Frau Köß weist darauf hin, dass man nicht in erster Linie den Bevölkerungswachstum im Blick haben sollte, sondern das man die Vergabekriterien sehr eng fassen sollte, in dem man Auflagen macht, wonach ausschließlich energetische, optimierte Häuser gebaut werden sollen.

Herr Kwiotek teilt mit, dass er bereits seit mehreren Jahren der Vergabekommission angehört und man sich Gedanken über die Vergabekriterien machen werde.

Herr Niebusch befürwortet den Ansatz ein energetisch, optimiertes Baugebiet sowie die Nachverdichtung voranzutreiben.

Herr Helmers merkt an, dass die Bebauung in den Ortsteilen ebenfalls vorangetrieben werden müsse.

Daraufhin teilt Herr Aschhoff mit, dass bei den Gesprächen mit Grundstücksbewerbern immer auf die freien Grundstücke in den Ortsteilen aufmerksam gemacht wird.

Herr Bovekamp sagt, dass auf dem freien Stück an der Moorwiese neben dem betreuten Wohnen was passieren muss.

Herr Rauch schlägt vor, dass er Kontakt mit dem zuständigen Architekten aufnehmen wird, in dessen Eigentum sich die Flächen befinden.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beauftragt bei einer Gegenstimme und einer Enthaltung die Verwaltung, die notwendigen Beschlüsse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließend der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Südwesten des Stadtgebietes vorzubereiten. Für das neue Baugebiet ist eine möglichst energiesparende Bauweise anzustreben und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten festzuschreiben.

## **9. Fortschreibung Regionalplan Herausnahme des Kapitels VI.1 - Energie Vorlage: M 2011/610/2211**

Herr Abel erklärt, dass der Regionalrat zur Fortschreibung des Regionalplans-Teilabschnitts Münsterland die Regionalplanungsbehörde beauftragt hat, das sog. Beteiligungsverfahren durchzuführen. Seit dem 17.01.2011 konnten alle Verfahrensbeteiligten sowie die Öffentlichkeit zu dem Planentwurf, der Planbegründung und dem Umweltbericht Anregungen, Bedenken und Hinweise vorbringen. Diese werden im weiteren Erarbeitungsverfahren abgearbeitet. Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen endete am 31.07.2011.

Die Stellungnahme der Stadt Oelde zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Oelde am 27.06.2011 abschließend beraten. Diese Stellungnahme wurde fristgerecht bei der Bezirksregierung Münster abgegeben.

Der Entwurf des Regionalplanes enthält Aussagen zu regenerativen Energien im Kapitel VI.1 des Textteils sowie in den zeichnerischen Darstellungen vor allem mit den Planzeichen "1 fa) - Standorte für Regenerative Energiegewinnung" (Energieparks für regenerative Energien) und "2f) - Eignungsbereiche für die Nutzung der Windenergie (Windeignungsbereiche)".

In seiner Sitzung am 04.07.2011 hat der Regionalrat Münster nun beschlossen, das Kapitel VI.1 Energie mit den entsprechenden zeichnerischen Darstellungen aus dem laufenden Erarbeitungsverfahren zur Fortschreibung des Regionalplanes Münsterland herauszunehmen. Gleichzeitig hat er die

Bezirksregierung Münster damit beauftragt, einen Planentwurf für einen sachlichen Teilabschnitt "Energie" vorzubereiten. Dieser sachliche Teilabschnitt soll nach Abschluss des Erarbeitungsverfahrens einschließlich Beteiligung der Verfahrensbeteiligten und der Öffentlichkeit und Aufstellung durch den Regionalrat in den Regionalplan Münsterland integriert werden.

Zur Vorbereitung des Erarbeitungsbeschlusses durch den Regionalrat können die Kommunen neue Erkenntnisse und Überlegungen zum Thema "Energie" der Bezirksregierung bis 31.12.2011 zur Verfügung stellen.

Gleichzeitig wurde den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt, dass alle bislang im Rahmen des laufenden Erarbeitungsverfahrens geäußerten Anregungen und Bedenken zum Thema Energie bei der Erstellung eines Planentwurfes für den sachlichen Teilabschnitt „Energie“ berücksichtigt werden.

Grund für diese Entscheidung war der Wunsch vieler Verfahrensbeteiligten, Bürger und Unternehmen, angesichts der aktuellen Entwicklungen in der Energiepolitik, die Darstellungen des Planentwurfs zu den regenerativen Energien noch einmal zu überdenken. Diesem Wunsch kommt der Regionalrat mit seinem Beschluss durch die Abtrennung des Abschnitts „Energie“ nun nach.

Der neue Abschnitt „Energie“ soll planerische Aussagen zu Windkraftanlagen mit den dargestellten Windenergie-Eignungsbereichen, Biogas- und Photovoltaikanlagen, regenerativen Energieparks sowie zu Kraftwerksstandorten und Leitungsbändern beinhalten.

Auch der Kreis Warendorf beschäftigt sich mit dem Thema Klimaschutz und Energieeffizienz. Ende September ist eine Informationsveranstaltung zu dem Thema „Umgang mit Windkraft“ geplant, um möglichst eine regionale Abstimmung im Rahmen des weiteren Erarbeitungsverfahrens zu erreichen.

Herr Abel teilt mit, dass eine Untersuchung des Stadtgebietes im Hinblick auf mögliche Eignungsbereiche für Windenergieanlagen in Auftrag gegeben wird. Diese soll Ende 2011 vorliegen. Das Kostenvolumen beläuft sich auf ca. 12.000 €.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

#### **10. Anfrage der Eigentümer nach der Bebaubarkeit der Grundstücke Flur 8, Flurstücke 5 und 8 Vorlage: B 2011/610/2218**

Herr Abel berichtet, dass die Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 08.07.11 angefragt haben, ob die Grundstücke Flur 8, Flurstücke 5 und 8 überplant und als Bauland entwickelt werden können.

Die beiden Grundstücke liegen östlich der bebauten Grundstücke an der Bultstraße und südlich der Anliegergrundstücke des Pestalozziweges, zwischen der Realschule und der ehemaligen Pestalozzischule. Beide Grundstücke sind nicht erschlossen und haben keinen Zugang zu einer öffentlichen Straße. Die Wegparzelle von der Bultstraße (Flur 7, Flurstück 699) kann als Erschließung nicht genutzt werden, da diese sich in Privateigentum befindet.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde sind Teilbereiche der angefragten Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche für Schule und als Grünfläche dargestellt. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht.

Die Nachfrage beim FD Schule, Bildung und Sport ergab, dass ein derzeitiger Bedarf als Schulerweiterungsfläche nicht gesehen wird.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist eine Erschließung der Flächen nicht gesichert. Es stehen keine städtischen Liegenschaften zur Verfügung, die für eine Erschließung genutzt werden kann.

Die Grundstücke ragen ähnlich Hinterliegergrundstücken in den den Axtbach begleitenden Grünzug hinein und haben bisher keine Wohnbaulandqualität. Bisher sind hier lediglich öffentliche Gemeinbedarfsflächen (Schulen) oder Grünflächen vorgesehen. Insofern handelt es sich nicht um eine Nachverdichtung vorhandener Wohnbauflächen, sondern um einen Flächenneuausweisung in rückwärtiger Randlege zur vorhandenen Bebauung unter Inanspruchnahme von Bereichen, die im Flächennutzungsplan als Grün- und Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt einstimmig, den Antrag auf Überplanung der Grundstücke abzulehnen.

## **11. Umgestaltung Innenstadt Nord Vorlage: M 2011/610/2227**

Aus Anlass der Fertigstellung der Umgestaltung der Innenstadt Nord, wird zum Anlass genommen, gibt Herr Abel den Ausschussmitgliedern einen Rückblick über die Baumaßnahme.

Der Ausgangspunkt waren die Durchführung von Kanal- und Straßenbauarbeiten im Bereich der Straßen Bernhard-Raestrup-Platz, Ruggestraße, Trippenhof, Eickhoff sowie Lehmwall. Es herrschte eine relativ hohe Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs, bei hohem Durchgangsverkehrsanteil. Ebenfalls wurde ein Seitenwechsel für Fußgänger durch parkende Fahrzeuge und fehlende niveaugleiche Übergänge erschwert, hinzu kamen noch die beengten Aufenthaltsflächen. Diese Defizite wollte man durch eine Optimierung der innerstädtischen Verkehrsführung, Schaffung von Aufenthaltsqualität für die Besucher und Anwohner beheben. Ebenfalls sollte die Neugestaltung ein Anziehungspunkt für Einkauf und Freizeit werden. Wichtig sei auch, dass man die Straße barrierefrei und so einen niveaugleichen Ausbau geschaffen hat.

Herr Abel unterstreicht, dass dies gut gelungen sei und er freue sich auf das Straßenfest in der Ruggestraße am 16.09.2011.

Herr Hellweg merkt an, dass man dringend Fahrradständer benötige, vor allem für die Markttage.

Herr Tzyschakoff vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt antwortet, dass diese in den Planungen vorgesehen waren und dementsprechend auch schon beschafft wurden. Diese müssen nur noch aufgestellt werden.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

## **12. Verkehrssituation Theodor-Naarmann-Straße/Geiststraße Vorlage: B 2011/320/2204**

Herr Tigges trägt vor, dass eine Bürgerin mit Schreiben an den Ausschuss für Planung und Verkehr vom 31.05.2011 die Parksituation auf der Theodor-Naarmann-Straße im Bereich der Kreuzung Theodor-Naarmann-Straße / Geiststraße / In der Geist (s. Anlage) bemängelt.

Seitens des Fachdienstes Ordnungswesen wurde dieser Bereich in der Zeit vom 12.07. bis 05.08.2011 zu unregelmäßigen Tageszeiten - insgesamt 24 Mal - beobachtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch zu Stoßzeiten ein normaler Verkehrsfluss gegeben war. Zu keiner Zeit wurde gegen die gemäß § 12 Abs. 3 StVO bestehende Regelung, die das Parken vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten verbietet, verstoßen.

Laut Auskunft der Kreispolizeibehörde Warendorf ist die Unfallbilanz der Kreuzung Theodor-Naarmann-Straße / Geiststraße / In der Geist unauffällig. Seit 2009 haben sich dort 3 Verkehrsunfälle (ohne Personenschaden) ereignet. Die Einrichtung eines Haltverbots, über die gemäß § 12 Abs. 3 StVO bestehende Regelung, würde seitens der Kreispolizeibehörde abgelehnt, da in solchen Bereichen das Geschwindigkeitsniveau steigt.

Herr Tigges bestätigt, dass man an verschiedenen Tagen zu wechselnden Zeiten die Verkehrssituation an der Kreuzung Theodor-Naarmann-Straße/Geiststraße/In der Geist beobachtet habe. Man habe keine besonderen Vorkommnisse erkennen können.

Er merkt zudem an, dass seit der Verlegung des Standortes der Overbergschule zusätzlich Elternlotsen im Bereich der Kreuzung postiert sind, um ein sicheres Überqueren der Straße für die Schülerinnen und Schüler möglich zu machen.

Herr Hellweg sagt, dass er in unmittelbarer Nähe zu der Kreuzung seinen Laden habe und mehrfach täglich dort vorbei fahren würde. Ihm ist schon häufiger eine hohe Verkehrsdichte aufgefallen. Er befürwortet die Anbringung einer Sperrfläche im Einmündungsbereich der „Theodor-Naarmann-Straße“. Hierdurch würde sich der Verkehrsfluss deutlich entspannen.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt einstimmig, die derzeitige Verkehrsregelung im Bereich der Kreuzung Theodor-Naarmann-Straße/Geiststraße/Am Kalverkamp vorerst beizubehalten, aber auch weiterhin zu beobachten.

## **13. Verschiedenes**

### **13.1. Mitteilungen der Verwaltung**

Es gibt keine Mitteilungen seitens der Verwaltung.

### **13.2. Anfragen an die Verwaltung**

Herr Bovekamp merkt an, dass sich die Situation am Kreisverkehr Zur Axt/Lindenstraße deutlich entschärft habe, seit die Markierungen dort entstanden sind. Man habe eine gute Entscheidung getroffen.

Herr Drinkuth sagt, dass die Markierung für Radfahrer am Kreisverkehr am Rewe nicht deutlich genug zu erkennen sei. Er schlägt daher vor, eine rote Markierung entlang des Kreisverkehrs zu ziehen.

Herr Tzyschakoff antwortet, dass er den Vorschlag so aufnimmt und sich Gedanken zu dazu macht.

Herr Junkerkalefeld merkt an, dass sich in der Wasserrinne in Stromberg kein Wasser befinde.

Herr Abel teilt mit, dass hier für die nicht ausreichende Wasserschüttung ursächlich sei. Zur Zeit werde geprüft, ob es sich dabei um ein zeitweiliges oder dauerhaftes Phänomen handele. Nach Erinnerung der Stromberger und des begleitenden Arbeitskreises habe der Brunnen immer ausreichend Wasser gehabt. Sofern dies nicht mehr der Fall sei, solle eine alternative Wasserzuführung geprüft werden.

Heinz Junkerkalefeld  
Vorsitzender

Katrin Alshuth  
Schriftführerin