



SITZUNGSVORLAGE B 2012/610/2533/1

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 11.09.2012
BP002-5aend

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	13.09.2012
Hauptausschuss	Vorberatung	24.09.2012
Rat	Entscheidung	24.09.2012

Bebauungsplan Nr. 2 "Warendorfer Straße Ost" - 5. Änderung

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

B) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: Wo 2-4 von Seite 80

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Flur 6, Flurstück 535 (Lage: nördlich des Kreuzungsbereichs „Von-Nagel-Straße / Tom-Rinck-Straße“) hat mit Schreiben vom 07.09.2011 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ gestellt, um die Vermarktungsfähigkeit dieser Flächen zu steigern. Der Eigentümer der Fläche hofft, dass durch die

Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle, ein wesentlich breiteres Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten abgedeckt wird.

Die für dieses Grundstück zur Zeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 (hier: Bereich der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 24.03.1994) weisen diesen Bereich als eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet aus. Das Ziel der damaligen Änderung, die Schließung der Baulücke nördlich der „Von-Nagel-Straße“ zu erreichen, konnte bis heute nicht realisiert werden.

Durch die Festsetzung eines Mischgebietes auf diesem Grundstück kann die Nahtstelle zwischen dem östlich bestehenden Gewerbegebiet und der westlich vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls planerisch bewältigt werden. Zukünftig würde die Möglichkeit bestehen, insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zu errichten.

In seiner Sitzung vom 05.12.2011 hat der Rat der Stadt Oelde das Änderungsverfahren eingeleitet und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs beschlossen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung – hat 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 Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I. S.1509) in der Zeit vom 10. August 2012 bis zum 10. September 2012 bei der Stadtverwaltung Oelde, Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

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

1. Entscheidungen zu Anregungen der Bürger

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

2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster Dez. 53 – Immissionsschutz	15.08.2012
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH - Regionalcenter Münster -	09.08.2012
PLEdoc GmbH	10.08.2012
Thyssengas GmbH	07.08.2012
Fachbereich 4 / Tiefbau und Umwelt	21.08.2012
Fachbereich 1 / Liegenschaften	10.08.2012
Fachbereich 4 / Bauverwaltung	10.09.2012

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

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 14.08.2012

die Planungen nehmen wir so zur Kenntnis. Löschwasser könnte über die bestehenden Hydranten insbesondere über den Hydranten an der nordöstlichen Ecke entnommen werden. Die Löschwassermenge von 48 cbm/h ist eine Sondernutzungsform der Trinkwasserbereitstellung. Zu den zur Zeit bestehenden Druckverhältnissen und Entnahmemengen im Netz kann über die umliegenden Hydranten im Umkreis von 300 m diese Menge entnommen werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Es ist hierzu keine Entscheidung erforderlich.

Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH vom 21.08.2012

Aus Sicht der Energieversorgung Oelde GmbH spricht nichts gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Folgende Kriterien müssen eingehalten werden, damit eine Erschließung mit Strom und Gas möglich ist: Ausweisung einer Leitungsstraße für Strom und Gasversorgungsleitungen die nicht überbaut werden dürfen

- Sicherung des Leitungsrechtes als beschränkte pers. Dienstbarkeit im jeweiligen Grundbereich.
- Desweiteren bitten wir um einen Hinweis, ob eine öffentliche Straßenbeleuchtung installiert werden soll.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Im Plangebiet sind für die rückwärtigen Grundstücksbereiche Geh- Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt, die nachfolgend ggf. durch Grundbucheinträge im Sinne von Grunddienstbarkeiten zu sichern sind. Da es sich um eine private Erschließungsanlage handelt, ist die Installation einer öffentlichen Straßenbeleuchtung auf diesen Flächen nicht geplant.

Weitere Regelungen sind im Bebauungsplan hierzu nicht erforderlich.

Stellungnahme - Vorbeugenden Brandschutz - Brandschutzdienststelle vom 08.08.2012

Zu 4.5 der Begründung zur 5. Änderung mit Entwurfsstand vom Juli 2012:

1. Die ausgewiesene Fläche ist in der Längsausdehnung mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt.

Gemäß § 5 BauO NW Absatz 4 kann je nach Bebauung, bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, eine Zufahrt gemäß § 5 Absatz 2 BauO NW (Feuerwehrezufahrt) erforderlich werden. Je nach Höhe der/des Gebäude(s) kann ggf. auch eine Aufstellfläche für eine Kraffahrdrehleiter erforderlich werden. Dies ist ggf. bei den Planungen zu berücksichtigen.

2. Löschwasser.

Im Umkreis des Plangebietes sind drei Unterflurhydranten H 100 vorhanden. Die Lage dieser Hydranten sind:

1. Von-Nagel-Straße gegenüber Rubensweg, in 80 m Entfernung bis zur Straßenkante der Zufahrt,
2. Von-Nagel-Straße Ecke Goldbrink in 85 m Entfernung bis zur Straßenkante der Zufahrt und
3. Tom-Rinck-Straße vor Hs-Nr. 7 in 100 m Entfernung bis zur Straßenkante der Zufahrt.

Bei Nutzung der Fläche für Einzel od. Reihenhäusern würde einschließlich der 60-65 m langen Zuwegung auf dem Plangebiet bis zu einem möglichen, hinteren Gebäude Hydrantenabstände von ca.145m, 150 m bzw. 165 m erreicht.

Im Arbeitsblatt W 331 DVGW – Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten- waren in den Vergangenheit Hydrantenabstände abhängig von der Art der Bebauung zwischen 80 und 120 m angegeben. In der aktuellen Fassung des Arbeitsblattes sind keine Abstände mehr angegeben. Der Arbeitskreis Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren empfiehlt jedoch in seiner Fachempfehlung vom 16.11.2009 als Regel eine Entfernung von 75 m, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist.

Daher wird für den Fall einer Einzelhausbebauung der Einbau eines zusätzlichen Unterflurhydranten im Bereich der Zufahrt empfohlen, der so einzubauen ist, dass jederzeit darauf zugegriffen werden kann (nicht im Bereich von Parkflächen usw.).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergegeben.

Im Bebauungsplan wird am östlichen Rand des Plangebietes ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen besteht auch die Möglichkeit einen dauerhaft zugängigen Unterflurhydranten einzubauen.

Weitere Regelungen hierzu sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Anregung kann hiermit berücksichtigt werden.

Stellungnahme des Kreise Warendorfs vom 07.09.2012

Immissionsschutz:

Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen:

Da der Änderungsbereich mit zukünftiger Wohnnutzung unmittelbar an eine gewerbliche Nutzung angrenzt, rege ich an, neben dem 12 m breiten Schutzstreifen zusätzlich eine Grundrisslösung für die geplante Wohnnutzung in diesem sensiblen Bereich festzusetzen. An der Nordostfassade von Wohngebäuden sollten offenbare Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen im Sinne der DIN 4109 nicht zulässig sein.

Untere Landschaftsbehörde:

Zu dem o. g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Einschätzung, dass mit der Änderung des Bebauungsplans die Verbotstatbestände des Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgelöst werden, stimme ich zu.

Untere Wasserbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Aufstellung dieser 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde der Geräusch-Immissionsschutz gutachterlich bewertet (Schalltechnisches Gutachten der AKUS GmbH, Bielefeld, vom 30.05.2012). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Abstand der immissionsempfindlichen Nutzungen von mindestens 12 m zur östlichen Grenze des Plangebietes die Immissionswerte für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden. Dieser Abstand wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt, d.h. zwischen der östlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze wurde ein Abstand von 12,00 m eingeplant. Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Der Anregung wird somit nicht nachgekommen.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I. S.1509) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Bürgerbeteiligung vom 13.12.2011 (GV. S. 685) die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ (siehe Anlage 2) der Stadt Oelde als Satzung.

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Kreuzungsbereichs „Von-Nagel-Straße“ und „Tom-Rinck-Straße“. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung (siehe Anlage 3) zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde.

Anlage(n)