



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2013/610/2660/1**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 23.01.2013

---

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	31.01.2013
Hauptausschuss	Entscheidung	25.02.2013

**Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" der Stadt Oelde**

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit**
- B) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

Ja / Nein

**Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: Wo 3-3 von Seite 80**

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2012 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 Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde einzuleiten. Durch diesen Bebauungsplan soll der Bereich westlich der Straße „Zur Polterkuhle“ in einer Größe von rund 2,5 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

In seiner Sitzung vom 25. Juni hat der Rat der Stadt Oelde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, das Verfahren zur 18. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – lag gemäß § 3 Abs. 1 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 11. Januar bis zum 21. Januar 2013 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) zur Einsichtnahme bereit. In diesem Zeitraum wurde am 15.01.2013 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.12.2012 bis zum 25.01.2013 beteiligt worden. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

#### **A) Entscheidung zu der Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 11. Januar 2013 bis zum 21. Januar. In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

#### **Stellungnahme von Bürgern vom 06.01.2013**

Im Rahmen des Bauleitverfahrens beantragen wir, dass das Baugebiet „Westlich Zur Polterkuhle“ zumindest während der Bauphase über die „Von-Büren-Allee“ zu erschließen.

Begründung:

Die Straße „Zur Polterkuhle“ ist ab der Hausnummer 47 in relativ leichter Bauweise im Sinne einer Spielstraße erstellt worden. Die Verkehrsfläche für Fahrzeuge ist durch entsprechende Verengungen und Parkbuchten schmal. Bereits die relativ geringfügige Nutzung durch die Anwohner ab Hausnummer 47 hat zur Ausbildung von Spurrillen geführt. Eine regelmäßige Nutzung dieses Teils der Straße durch LKW findet mit Ausnahme der Müllfahrzeuge nicht statt.

Wenn diese Bereich durch Baufahrzeuge befahren wird, wird dies mit Sicherheit zur vollständigen Zerstörung der Straße führen. Infolge der für LKW knapp ausreichenden Straßenbreite ist eine Beschädigung der Vorgärten durch Baufahrzeuge zu erwarten. Für die Wiederherstellung der Straße bzw. der Schäden an den Vorgärten würden erhebliche Kosten entstehen.

Für uns Anwohner wäre es schwierig, die jeweiligen Schäden dem jeweiligen Verursacher zuzuordnen. Wir persönlich würden eine Videoüberwachung zu diesem Zweck aus grundsätzlichen Erwägungen ablehnen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert, soll das Baugebiet während der Bauphase über den bis dahin ertüchtigten Wirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ bzw. zur „Von-Büren-Allee“ erschlossen werden.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

### **Stellungnahme von Bürgern vom 07.01.2013**

Wir sind Eigentümer eines Einfamilienhauses an der Straße „Zur Polterkuhle“. Aus dem Bebauungsplan ist ersichtlich, dass ausgehend von der Straße „Zur Polterkuhle“ zwei Zufahren in das neue Baugebiet vorgesehen sind. Unser besonderes Anliegen ist, dass diese geplanten Zufahren zumindest während der Bauphase nicht geöffnet werden, um die Straße und die Vorgärten der Anwohner vor Schäden zu schützen.

Offensichtlich ist, dass die relativ leichte Pflasterung und die enge verkehrsberuhigte Bauweise der Straße „Zur Polterkuhle“ ab Hausnummer 47 für den erwartenden, schweren Bauverkehr ungeeignet ist. Stattdessen sollte der Bauverkehr ausschließlich von Westen über die „Von-Büren-Allee“ und die asphaltierte „Albert-Einstein-Straße“ in das neue Baugebiet geführt werden.

Wir schließen uns den Anwohnern an, die die Erschließung des Baugebietes „Westlich Zur Polterkuhle“ über die „Von-Büren-Allee“ vorschlagen bzw. beantragen werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert, soll das Baugebiet während der Bauphase über den bis dahin ertüchtigten Wirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ bzw. zur „Von-Büren-Allee“ erschlossen werden.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

### **Stellungnahme einer Bürgerin vom 08.01.2013**

Bezugnehmend auf die Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB nehme ich Stellung zum Bebauungsplan 114 „Baugebiet Westlich Zur Polterkuhle“. Im Rahmen des oben genannten Verfahrens beantrage ich, dass oben genannte Baugebiet ausschließlich über die Zufahrt „Von-Büren-Allee“ zu erschließen und zu bearbeiten.

Begründung: Eine Zufahrt durch Lastverkehr über die Polterkuhle bzw. Westring/Polterkuhle würde zu einer vollständigen Zerstörung dieser Straße führen. Die Polterkuhle ist ab Hausnr. 47 mit Pflasterung in leichter Bauweise ausgeführt und im Sinne einer Spielstraße auch mit den entsprechenden Verengungen und Parkbuchten angelegt. Mittlerweile hat selbst die geringe Nutzung der Anwohner zu Spurrillen geführt. Die Straße wird mit Ausnahme von Müllfahrzeugen nicht von Lastverkehr beansprucht.

Eine Zufahrt in das Baugebiet 114 durch entsprechenden Lastverkehr würde zu einer vollständigen Zerstörung der Straße und zum Teil auch der Vorgärten führen. Zudem ist die enge Zufahrt einer Schadensbildung nur zuträglich. Dass eine extreme Lärmimmission zu erwarten ist, steht außer Frage. Zudem sind auch im Hinblick auf Sicherheit (Kinder) Probleme zu erwarten.

Das alles wäre mit Problemen und im Nachgang mit erheblichen Kosten verbunden, die bei einer Zufahrtsregelung über die Straße „Von-Büren-Allee“ nicht zu erwarten sind.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert, soll das Baugebiet während der Bauphase über den bis dahin ertüchtigten Wirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ bzw. zur „Von-Büren-Allee“ erschlossen werden.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

### **Stellungnahme von Bürgern vom 13.01.2013**

Wir nehmen Bezug auf die Veröffentlichung in der Glocke zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB.

Wir regen an, dass das geplante neue Baugebiet zumindest während der Bauphase und möglichst auch auf Dauer von der „Von-Büren-Allee“ zu erschließen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert, soll das Baugebiet während der Bauphase über den bis dahin ertüchtigten Wirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ bzw. zur „Von-Büren-Allee“ erschlossen werden.

Der Forderung, diese provisorische Erschließung dauerhaft zu nutzen, wird nicht gefolgt. Vielmehr ist es planerisches Ziel, das neue Baugebiet an das vorhandene Baugebiet verkehrlich und städtebaulich anzubinden. Dazu soll das Baugebiet nach der Bauphase an die beiden vorhandenen Wendehämmer sowie die Straße „Zur Polterkuhle“ angeschlossen werden.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

### **Stellungnahme von Bürgern vom 16.01.2013**

Nach der gestrigen Teilnahme an der öffentlichen Bürgerversammlung, sowie auch der kompletten Beschreibung der Begründung zum Bebauungsplan und dem architektonischen Entwurf, wollten wir aus Sicht eines Bauinteressenten und Grundstücksbewerbers, eine kurze schriftliche Stellungnahme zum Bebauungsplan abgeben.

Zunächst finden wir den Entwurf, für eine energieeffiziente Bauweise sehr ansprechend, auch die Aufnahme in das Programm "Klimaschutzsiedlungen" und den damit verbundenen Regelungen, für eine energieeffiziente Bauweise, ermöglichen jungen zukunftsorientierten und umweltbewussten Familien eine sehr gute Grundlage für eine energieeffiziente Bebauung.

Vor allem die westlich liegenden Baugrundstücke im Bebauungsplan, mit einer konsequenten Südwestausrichtung der Satteldachflächen, für perfekte Nutzung von Solarenergie, sind eine optimale Voraussetzung für eine energetische Bauweise, wie wir sie als Bauinteressenten uns erwünschen und unterstützen.

Aus unserer Sicht, ein Lob für den gesamten Entwurf, mit der Anregung diese Entwurfsvorlage, Festsetzung und Aufteilung der Grundstücke, bezogen auf die energieeffiziente Bauweise, so beizubehalten.

Eine kleine Anmerkung zu den gestrigen Vorschlägen der bestehenden Nachbarschaft, deren Interesse darin bestand, die drei Straßenanbindungen zum Baugebiet zu verhindern. Aus architektonischer und infrastruktureller Sichtweise, sowie auch aus der Sicht einer jungen Familie, sind die drei Straßenanbindungen an das Baugebiet sehr gut geordnet und bedacht angesetzt.

Nicht nur die schnelle Anbindung und dreifache Möglichkeit je nach Wohnlage nördlich oder südlich des Baugebiets, zu Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen etc. wird damit ermöglicht, sondern auch eine Lärm,- und verkehrsrühigere Atmosphäre im neuen und schon vorhandenen Baugebiet wird damit bewirkt.

Aus Sichtweise eines eventuell zukünftigen Bewohner dieses Baugebiets, bezogen auf die allgemein erwähnten Faktoren, bitten wir daher, diese drei Straßenanbindungen im Bebauungsplan, als vorteilhafte Infrastruktur einzubehalten.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Planentwurf zielt darauf ab, ein familienfreundliches Wohnquartier zu entwickeln, das hohe städtebauliche, ökologische und soziale Qualitäten vereint. Eine gute Anbindung an das vorhandene Wohngebiet soll kurze Wege zur sozialen Infrastruktur und in Richtung der Innenstadt gewährleisten.

Den Anregungen wird gefolgt.

### **Stellungnahme von Bürgern vom 16.01.2013**

hiermit möchten wir eine Anregung zur äußeren Gestaltung geben.

Unser Wunsch wäre ein Mischmauerwerk aus weißem Putz und Klinkersteinen in verschiedenen Grautönen.

Laut Bebauungsplanentwurf sind aber nur rote bis rotbraune Vormauerziegel und Putz in hellen Farbtönen (weiß, hellbeige, hellgrau) möglich. Dazu rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen.

Wenn doch schon eine Kombination aus weißem Putz und anthrazitfarbenen Dachpfannen farblich möglich ist, dann ist es unserer Meinung nach nicht so abwegig ein Mischmauerwerk von weißem Putz und Klinkern in Grautönen ebenfalls gelten zu lassen. Es würde ja keine neue Farbe hinzu kommen, es wäre ebenfalls eine weiß-graue Kombination. Nach mehreren Gesprächen im Bekanntenkreis haben wir auch festgestellt, dass der Großteil Weiß- und Grautöne beim Hausbau bevorzugt und rote bis rotbraune Mauersteine als altbacken gelten und nicht zeitgemäß sind.

Als kleiner Hinweis: Neben "Zurbrüggen Standort Oelde" stehen zwei Musterhäuser, von denen eines solch ein Mischmauerwerk aufweist. Wir möchten Sie bitten unsere Anregung zu überdenken und würden uns sehr über einen positiven Entscheid freuen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Konzept zur Fassadengestaltung basiert auf verputzten Flächen sowie auf dem regionaltypisch-traditionellen Baumaterial Klinker, bestehend aus rotbrennenden Tonen. Gemäß den Festsetzungen sind rote bis rotbraune Vormauerziegel zulässig. Der Anregung, Klinker in Grautönen im Festsetzungskatalog aufzunehmen, wird insoweit gefolgt, als zusätzlich Klinker in den Farben rot-blau-bunt und rot-braun-blau-bunt berücksichtigt werden sollen. Dieses Farbspektrum beinhaltet Klinkersteine im Anthrazit-rot-Bereich, die dennoch den charakteristischen Rotstich rotbrennenden Tons aufweisen.

Der Anregung wird somit überwiegend gefolgt.

### **Stellungnahme von Bürgern vom 17.01.2013**

Mit großem Interesse habe ich als Bewerber für ein Baugrundstück am Dienstag die Bürgerversammlung verfolgt. Da in der Versammlung hauptsächlich die Anliegen der angrenzenden Bewohner thematisiert wurden, hatte ich nach dem offiziellen Ende der Versammlung im Gespräch mit Herrn Waldmüller schon angedeutet, noch einige Vorschläge per Internet einreichen zu wollen.

Wir beschäftigen uns nun schon seit längerer Zeit mit dem Thema Passivhaus und haben versucht, uns mit den Grundlagen durch Internetrecherche und Besichtigungen sowie Gespräche mit Passivhausbewohnern vertraut zu machen. Hierbei ist uns aufgefallen, dass ein möglichst kompakter Gebäudestil mit großen Fensterflächen Richtung Süden für ein "echtes" Passivhaus sehr wichtig ist.

Nun ist im Bebauungsplanentwurf für die Satteldachhäuser eine Traufhöhe von 4,5m und eine Dachneigung von 40-45° vorgesehen. Diese Vorschrift erschwert unserer Meinung nach die Erstellung eines Passivhauses. Sicherlich ist es möglich auch unter diesen Voraussetzungen ein Passivhaus zu bauen bzw. zu errechnen, fraglich ist aber, wie die Realität nach Einzug dann aussieht, denn Passivhäuser auf dem Papier, die dann tatsächlich doch keine sind und in ihrer Haustechnik letztendlich falsch dimensioniert sind, gibt es viele. Wir denken, dass es dem Passivhausgedanken näher kommen würde, eine höhere Traufhöhe zu erlauben, um auch im Obergeschoss den Einbau von großflächigen Fenstern Richtung Süden zu ermöglichen, ohne auf Gauben oder Dachflächenfenster zurückgreifen zu müssen. Dies würde die passiven solaren Erträge erhöhen. Ist man aufgrund eines niedrigen Kniestocks gezwungen, Gauben zu errichten, was sicherlich nicht nur für die solaren Erträge, sondern auch aus Helligkeits- und Platzgründen erfolgen wird, schafft man im Dach weitere Kältebrücken und vor allem nimmt man dem Dach Fläche, um Photovoltaik- und/oder Solaranlagen zu installieren.

Die sehr starre Festsetzung der Dachneigung verhindert zusätzlich, dass die Bauherren ihr Dach entsprechend des Haustechnikkonzeptes erreichen können. So ist für Solaranlagen eine Dachneigung wie vorgeschrieben zwar optimal, für Photovoltaikanlagen wäre eine geringere Dachneigung jedoch von Vorteil. Je nachdem ob man beispielsweise auf Wärmepumpen setzt, für die man den benötigten Strom dann durch eine Photovoltaikanlage wieder "reinholt" möchte, oder, was wir für einen interessanten Ansatz halten, z.B. auf eine heizungsunterstützende Solaranlage in Kombination mit einer raumluftunabhängigen Pellet- oder Stückholzofen, wäre eine flexiblere Gestaltung der Dachneigung von Vorteil. Die Wahl der passenden Haustechnik ist eine Wissenschaft für sich und es wäre doch schön, wenn man diese Entscheidung nicht bereits bei der Grundstückswahl abschließend getroffen haben müsste.

Wir bitten daher darum, die strengen Vorgaben im Bebauungsplan zugunsten von mehr nutzbarer

Dachfläche und einer flexibleren Haustechnikplanung noch einmal zu überdenken.

Zusätzlich haben wir noch eine Frage: Wäre es möglich, die Verschattungsanimation, die Sie bei der Bürgerversammlung vorgestellt haben, noch irgendwo einzusehen bzw. in Dateiform zu erhalten. Dies würde bei der Überlegung, welche Grundstücke in Frage kämen, sehr weiterhelfen. Leider konnte nur einer von uns an der Versammlung teilnehmen und die Erkenntnisse aus so einer Animation sind an den Partner aus dem Kopf nur sehr schwer wiederzugeben.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um Gebäudekubaturen zu schaffen, die sowohl die Nutzung von Photovoltaik als auch von Solarthermie ermöglichen, wird die Dachneigung reduziert. Festgesetzt werden in den Baugebieten mit Satteldächern 35-40° Dachneigung (statt vorher 40-45°). Diese Festsetzung orientiert sich zudem an der Dachneigung des angrenzenden Bebauungsplans.

Zudem wird die Firsthöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 9,5 m reduziert, um Schattenwurf zu reduzieren bzw. solare Erträge zu maximieren.

Die Festsetzung der Traufhöhen in den Baugebieten mit Satteldächern verbleibt bei maximal 4,5 Metern, wodurch eine harmonische Gebäudekubatur gesichert wird. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge um 2 m überschritten werden, wodurch die Errichtung von Zwerhdächern zulässig wird. Dies zielt darauf ab, zusätzliche Fensterflächen im Dachgeschoss zu ermöglichen, um passive Solargewinne zu erhöhen.

Den Anregungen wird somit teilweise gefolgt.

### **Stellungnahme eines Bürgers vom 20.01.2013**

Nach der Vorstellung des Plans am letzten Dienstag ist mir folgendes aufgefallen:

wichtig ist offenbar der Schlagschatten der Häuser, der aufgrund der geringen Grundstücksgröße ein Problem darstellt. Warum sind dann die größeren Baukörper im Süden des Baugebietes geplant? Deutlich besser wäre die Positionierung im Norden oder im Nordwesten. Davon würden die bestehenden Häuser ebenfalls profitieren. Das von Herrn Rauch vorgetragene Argument der Verkehrsführung zieht angesichts verminderter Wohnqualität bei der vorgesehenen Planung sicher nicht.

Die "Zur Polterkuhle" soll 2 von 3 Zufahrten zum Baugebiet erhalten. Bautechnisch ist sie sehr eng. Die von Ihnen angegebene Breite von 9 m steht faktisch nicht an allen Stellen zur Verfügung, siehe vor unserem Haus Polterkuhle Nr. 47. Für 120 erwartete Fahrzeuge ist sie nicht ausgelegt. Die Einfahrt in die Geiststraße ist zu eng. Müssen nicht künstliche Engstellen beseitigt werden?

Die Baustraße sollte erst abgebaut werden, wenn alle(!) Baumaßnahmen, für die schwere LKW nötig sind, abgeschlossen sind. Es reichen sicher nur wenige Fahrten mit schweren Fahrzeugen über den Nienkamp oder die Polterkuhle, um die Straßen zu beschädigen.

Zur Verkehrsführung:

Ein Anschluss an die kleine Verbindungsstraße zwischen Nienkamp und Westrickweg im Norden ist nicht möglich? Würde eine solche Lösung für Rettungsfahrzeuge / Feuerwehr Vorteile bieten?

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit zwei Mehrfamilienhäusern gibt es im Süden des Plangebiets zwei „größere Baukörper“, die sich nicht hinsichtlich der Geschossigkeit, sondern nur in Bezug auf die Zahl der Wohneinheiten von der übrigen Bebauung unterscheiden. Wie in der Verschattungsanalyse dargestellt, verschatten diese beiden Gebäude die angrenzenden Grundstücke nur unwesentlich.

Aus städtebaulichen Gründen (schnelle Ableitung des Verkehrsaufkommens, raumbildendes Bauvolumen, das den Quartierseingang betont) wird die Anordnung der beiden Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle weiter verfolgt.

Partielle Fahrbahnverengungen und Straßenversätze sind verkehrsplanerisch gewollte Mittel, die sich auf die Fahrgeschwindigkeit im Quartier reduzierend auswirken.

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dokumentiert, soll das Baugebiet während der Bauphase über den bis dahin ertüchtigten Wirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ bzw. zur „Von-Büren-Allee“ erschlossen werden.

Mit insgesamt drei Straßenanschlüssen weist das Erschließungssystem für Rettungsfahrzeuge ausreichende Redundanzen auf. Ein Anschluss der Straße „Nienkamp“ an den „Westrickweg“ wird nicht für sinnvoll erachtet, da eine solche Verbindung sehr wahrscheinlich Durchgangsverkehr induzieren würde.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

### **Stellungnahme von Bürgern vom 19.01.2013**

Für die weitere Stadtentwicklung wird im Bereich der Polterkuhle ein neues Baugebiet erschlossen, um potenziellen neuen Bürgern und an Eigentum interessierten Oelder Bürgern Perspektiven zum Wohnungseigentum zu bieten. In diesem Zusammenhang dürfen und müssen auch die Belange der Bestandswohneinheiten der Polterkuhle Berücksichtigung finden.

Zurzeit ist der obere Teil der Polterkuhle im Bereich der Hausnummern 42, 44 ..., 56 und 47, 49..., 59 als Sackgasse ausgebildet. Diese Sackgasse ist ein wichtiges Merkmal der Grundstücke und Wohneinheiten. Es prägt das Leben der Anwohner und bestimmt entscheidend die Wohn- und Lebensqualität in diesem Bereich. Durch die zweifache Anbindung des neuen Baugebietes über die Polterkuhle wird die Sackgasse von 15 an diesem Straßenabschnitt liegenden Bestandsgrundstücken unwiederbringlich aufgehoben.

Hiermit beantragen wir (Anwohner der Polterkuhle), die mittlere verkehrstechnische Anbindung der Baugebietes „Westlich Zur Polterkuhle“ im Bereich der Hausnummern 56, 59 zu verwerfen.

Begründung:

- 1.) Die insgesamt dreizügige Anbindung des neuen Baugebietes ist baurechtlich weder notwendig, noch vorgeschrieben. Zwei Zufahrten sichern die uneingeschränkte Erreichbarkeit der Grundstücke auch im Notfall ausreichend ab.
- 2.) Für den zu erwartenden Verkehr von 46 Grundstücken (ca. 60 Wohneinheiten) sind die Straßen innerhalb des Wohngebietes und die beiden Zufahrten im Norden über den Nienkamp und im Süden über die Polterkuhle im Bereich der Hausnummern 51 und 53 vollkommen ausreichend.
- 3.) Durch den Verzicht auf die mittlere Anbindung im Bereich der Hausnummern 56 und 59 kann die Sackgassenlage für einen Großteil (12 von 15) der oben genannten Bestandswohneinheiten erreicht und erhalten werden. damit werden die Belange und Interessen der Bestandsanlieger gewahrt.
- 4.) Über den Verzicht auf die dritte Anbindung sind Kosteneinsparungen für die Erschließung des Baugebietes realisierbar.
- 5.) Eine Wertminderung der Bestandsgrundstücke durch Aufhebung der Sackgassenlage wird vermieden.
- 6.) Die erhebliche Belastung der Grundstücke 53, 55, 57, 59 (verbauter Blick in die freie Natur, Schattenwurf und Aufhebung der Sackgassenlage) wird um einen wichtigen Faktor reduziert.
- 7.) Die mittlere Verkehrsanbindung ist wegetechnisch nur für die 4 direkt an der mittleren Zufahrt liegenden Grundstücke im Neubaugebiet vorteilhaft. (ca. 30 m Wegeersparnis). Das gilt nur in dem Falle, dass die Anfahrt zu dem Neubaugebiet aus dem Süden erfolgt.

Die Notwendigkeit der dritten, mittleren Anbindung ist somit nicht gegeben. Ggf. wäre eine Alternative darin zu sehen, die geplante Straßenanbindung durch eine Fuß- und Fahrradverbindung zu ersetzen. Diese ergänzt die bestehende Fuß- und Fahrradverbindung zwischen Ende Polterkuhle und Nienkamp. Damit könnten auch die Grünanlagen in diesem Bereich erhalten bleiben.

Wir zählen darauf, dass Sie den Antrag in unserem Sinne positiv bewerten und in die finalen Bebauungspläne einfließen lassen. Sie setzten so ein wichtiges Signal für die Interessen von 12 Hauseigentümern und berücksichtigen die berechtigten Anliegen der langjährigen Anwohner der Polterkuhle.

(22 Unterschriften gemäß Unterschriftenliste der Anwohner)

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, ist ein Grundsatz der Bauleitplanung. Darum wird das neue Baugebiet hinsichtlich seiner Dichte, Typologie, Bebauungsstruktur etc. so gestaltet, dass es sich möglichst am Bestand orientiert. Ein

Charakteristikum der an das neue Baugebiet angrenzenden Siedlungsstruktur ist die gute räumliche Wegevernetzung, die eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet. Beide Wendehämmer waren stets für die Entwicklung eines neuen Bauabschnitts in westliche Richtung vorgesehen, weshalb diese offenkundig nicht in Gänze umbaut wurden. Durch die Entwicklung des neuen Baugebietes ist es möglich, die provisorischen Sackgassen aufzulösen und die Durchlässigkeit der Wohnsiedlung zu erhöhen, was für die Ver- und Entsorgung des Gesamtgebietes von Vorteil ist (z. B. kein Wendeerfordernis für Müllfahrzeuge, kürzere Wege). Insgesamt wiegen die städtebaulichen Gründe, die für eine Anbindung beider Wendehämmer sprechen, schwerer, als vermutete mögliche Grundstückswertminderungen oder geringere Erschließungskosten. Ebenso wird dem Einwand, die Anbindung des Wendehammers führe zu einer erheblichen Belastung bestimmter Grundstücke, nicht gefolgt. Durch bauliche und gestalterische Maßnahmen wird die Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs reduziert, um eine maximale Wohnumfeldqualität sowie eine hohe Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Darüber hinaus hat am 15. Januar 2013 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

**Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" der Stadt Oelde am Dienstag, den 15. Januar 2013 um 18.00 Uhr, im Großen Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde**

**Beginn: 18.00 Uhr**  
**Ende: 19.20 Uhr**

**Anwesende:**

Von der Verwaltung:  
Herr Abel, Technischer Beigeordneter  
Herr Rauch, FD Planung und Stadtentwicklung  
Herr Waldmüller, FD Planung und Stadtentwicklung

**laut Anwesenheitsliste 22 Bürgerinnen und Bürger**

Herr Abel eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt die Mitarbeiter der Verwaltung, Herrn Rauch und Herrn Waldmüller vom Fachdienst Planung und Stadtentwicklung und sich, vor.

Zu Beginn der Präsentation erläutert Herr Abel den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss und betont, dass es sich bei der sog. Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung um einen Verfahrensstand auf Basis eines Vorentwurfs handelt. Außerdem erklärt er das Planungserfordernis – die große Nachfrage nach Baugrundstücken in Oelde –, das trotz der Risiken des demografischen Wandels und dessen möglichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt festgestellt worden sei. Die Entscheidung der Stadt Oelde, ein neues Baugebiet zu entwickeln, sei unter der Voraussetzung getroffen worden, besondere Anforderungen, etwa hinsichtlich des energetischen Gebäudestandards, zu erfüllen.

Des Weiteren erläutert Herr Abel die Absicht der Stadt Oelde, an die Bebauung den energetischen Mindeststandard des 3-Liter-Hauses zu knüpfen: Hierbei handele es sich lediglich um die Vorwegnahme der ohnehin geplanten schrittweisen Verschärfung der Energieeinsparverordnung. Wie anhand einer Grafik dargestellt, sind die energetischen Anforderungen im Gebäudebereich in den letzten Jahren kontinuierlich angehoben worden. Ab Ende des Jahres 2020 ist gemäß der Europäischen Gebäuderichtlinie der Passivhausbau allgemeiner Standard.

Für das neue Wohngebiet soll, so Herr Abel, im Rahmen der **18. Änderung des Flächennutzungsplans** eine circa 2,5 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche westlich der Straßen



„Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Hierbei handele es sich um eine Arrondierung des bestehenden Wohngebietes. Grundsätzlich seien Städte von der Bezirksregierung angehalten, die Inanspruchnahme unbebauter Flächen so gering wie möglich zu halten. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage habe die Genehmigungsbehörde für die geplante Ortsarrondierung jedoch ihre Zustimmung erklärt.

In Bezug auf die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde gibt es seitens der Anwesenden keine Fragen oder Anregungen.

Im Parallelverfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans wird **Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“** aufgestellt. Wie Herr Abel berichtet, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans etwas größer als der des Flächennutzungsplans, da die Entwässerung des Regenwassers die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erfordert, das im Südwesten des Plangebietes vorgesehen ist.

Herr Rauch erläutert daraufhin den städtebaulichen Entwurf, der die Grundlage des Bebauungsplans bildet. Die Erschließung des neuen Baugebietes solle im nordöstlichen Bereich über die zwei vorhandenen Wendehämmer und im südöstlichen Bereich über die Straße „Zur Polterkuhle“ erfolgen. Während der Bauphase diene der bis dahin ertüchtigte Wirtschaftsweg im Südwesten des Plangebietes, der zur „Albert-Einstein-Straße“ bzw. zur „Von-Büren-Allee“ führt, der Erschließung. Die „Küttelbecke“ sei als Vorfluter für die Entwässerung des Niederschlagswassers, der gedrosselt über das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet wird, vorgesehen. Zur offenen Landschaft hin solle das neue Wohngebiet mit einem Pflanzstreifen eingegrünt werden.

Des Weiteren erläutert Herr Rauch die Bestandteile der zeichnerischen Plandarstellung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans: Angesprochen werden die geplante Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten und die gestalterischen Festsetzungen zu Fassaden und Dacheindeckungen, Dachformen, Trauf- und Firshöhen sowie die Firstrichtungen. Mit diesem vergleichsweise engen Festsetzungsrahmen solle eine hohe Gestaltqualität gesichert werden, was, wie Herr Rauch berichtet, eine Voraussetzung für die Aufnahme in das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen“ sei. Zum anderen bringe der verbindliche Gestaltungsrahmen Planungssicherheit gegenüber benachbarten Bauherrn, etwa um Verschattung zu verhindern. In einer Verschattungsanalyse demonstriert Herr Rauch den Schattenwurf durch die geplanten Baukörper im Tagesverlauf am 20. März. Er weist darauf hin, dass etwa im Winter tagsüber nicht sämtliche Erdgeschosse frei von Verschattungen sein werden. Zu dem Thema Immissionen merkt Herr Rauch an, dass das Baugebiet durch die Autobahn sowie das Gewerbegebiet A2 gering vorbelastet ist.

In der anschließenden Diskussion werden die nachfolgenden Fragen, Hinweise, Anregungen und Antworten gegeben:

Fragen und Anregungen	Antworten von Herrn Abel und Herrn Rauch
Ein Bürger fragt, ob die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes in Richtung des neuen Wohngebietes möglich ist.	Die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes im angrenzenden Bereich ist planungsrechtlich durch Bebauungsplan Nr. 77 geregelt. Eine Erweiterung nach Osten ist nicht angedacht. Für einen möglichen Bedarf gibt es Planungen, nördlich bzw. westlich des Gewerbegebiets Oelde A2 neue Gewerbeflächen auf topographisch besser geeigneten Flächen zu schaffen.
Ein Bürger erkundigt sich nach den unterschiedlichen gewerblichen Gebietskategorien und wie diese auf das Baugebiet einwirken.	Grundsätzlich gibt es Industriegebiete (hoher Störgrad) und Gewerbegebiete (geringerer Störgrad). Die neue Wohnsiedlung soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Da es sich bei dem Gewerbegebiet Oelde A2 um kein reines Industriegebiet handelt, sind dort erheblich belästigende Gewerbebetriebe unzulässig. Als sensible Nutzung haben Allgemeine Wohngebiete gegenüber Gewerbegebieten besondere Schutzansprüche, was ein direktes Heranrücken des Gewerbes an das neue Wohngebiet ausschließt.
Ein Bürger möchte von der Verwaltung wissen, ob die Erschließung von der „Von-Büren-Allee“ nach Beendigung der Baumaßnahmen zurückgebaut wird.	Dies wird bejaht, diese provisorische Erschließung soll insbesondere dem Schwerlastverkehr während der Baumaßnahmen dienen, um die vorhandenen Wohnstraßen nicht zu schädigen. Wenn 80-90 % der Gebäude errichtet sind, soll die Anbindung des neuen Wohngebietes über die vorhandenen Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ erfolgen.

Ein Bürger gibt zu bedenken, auch der Anlieferverkehr von 10 % an Baustellen kann der Straßendecke schaden. Ein anderer Bürger pflichtet bei, dass das Pflaster bereits Schäden aufweist.	Seitens der Stadt wird eine zügige Bebauung verfolgt, was durch Baufristen in den Kaufverträgen abgesichert werden soll. Im Übrigen führe die Stadt, falls erforderlich, ein Beweissicherungsverfahren durch, um sicherzustellen, dass keine baubedingten Schäden an den Belägen der Straßen auftreten. Vorgesehen ist, den Schwerlastverkehr möglichst über die Albert-Einstein-Straße zu leiten.
Ein Bürger erkundigt sich nach dem Charakter der Erschließungsstraßen.	Um die Geschwindigkeit der KFZ zu verringern, sind bei der Erschließung Straßenkrümmungen, ein Links-rechts-Versatz der Fahrbahn und im Straßenraum angeordnete Baumscheiben und Parkplätze vorgesehen. Die Kategorie der Straßen entspricht nicht der von Wohnsammelstraßen, sondern der von Wohnstraßen.
Ein Bürger fragt, ob die bauliche Einengung am westlichen Ende der Straße „Zur Polterkuhle“ erhalten bleibt.	Eine Aufweitung der Straße „Zur Polterkuhle“ ist nicht Gegenstand der Planung. Vielmehr dient die bauliche Einengung der Geschwindigkeitsreduzierung.
Ein Bürger möchte wissen, ob es eine Vorschrift gibt, nach der das neue Baugebiet an drei Stellen angeschlossen werden muss.	Eine solche Vorschrift gibt es nicht. Es ist jedoch sicherzustellen, dass das Erschließungssystem auch in Notfällen wie Wasserrohrbrüchen oder Bränden etc. funktionsfähig ist. Der geplante Anschluss an drei Punkten sichert die Anbindung des neuen Wohngebiets an das bestehende Straßennetz und führt zu einer besseren Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens.
Ein Bürger fragt, ob die Errichtung der dargestellten Doppelhaushälften und deren Anordnung im Bebauungsplan festgeschrieben sind.	Nein, theoretisch können laut Bebauungsplan auch zwei Doppelhausgrundstücke zusammengelegt werden. Eine Entscheidung hierüber wird im Rahmen des Vergabeverfahrens erfolgen. In den Teilen des Gebietes, in denen Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen sind, ist eine Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Haus vorgesehen.
Ein Bürger erkundigt sich, welche Teile des Baugebietes als Erbpachtgrundstücke vorgesehen sind.	Dies ist keine Frage, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu klären ist. Vielmehr trifft diese Entscheidung die Vergabekommission, die zeitnah tagt. Interessierte können sich bis dahin noch an den Fachdienst Liegenschaften wenden.
Ein Bürger stellt die Frage, warum das neue Baugebiet, anders als ursprünglich vorgesehen, nicht in verschiedenen Bauabschnitten entwickelt wird.	Hauptgrund für die sofortige Entwicklung des Gesamtgebietes ist die sehr große Nachfrage nach Baugrundstücken. Ein Vorteil der raschen Umsetzung sind niedrigere Herstellungskosten bei der Erschließung.
Ein Bürger fragt nach einer möglichen Frist zur Bebauung.	Seitens der Stadt ist es Ziel, das Baugebiet zeitnah zu bebauen. Dazu werden in den Kaufverträgen Regelungen aufgenommen, die eine Bebauung in etwa 2-3 Jahren sicherstellen.
Ein Bürger gibt zu bedenken, dass das Baugebiet für Baufirmen bereits weiträumig ausgeschildert werden sollte. Die Anbindung über die drei vorhandenen östlichen Straßen dürfe erst nach Ablauf der 2-3-jährigen Baufrist erfolgen.	Geplant ist, beispielsweise am „Westring“ entsprechende Schilder aufzustellen. Dass die vorhandenen Straßen möglichst geschont werden, liegt im Interesse der Stadt.
Ein Bürger äußert bezüglich der „Ballung“ der Mehrfamilienhäuser bzw. der Doppelhäuser im südlichen Bereich Bedenken.	Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser bzw. der Doppelhäuser im südöstlichen Bereich hat eine schnelle Ableitung des Verkehrs aus dem Wohngebiet zum Ziel. Verkehrsplanerisch ist es nicht ratsam, Mehrfamilienhäuser inmitten des Baugebiets zu errichten. Die Ausgestaltung des Straßensystems orientiert sich an den Anknüpfungspunkten (Wendehammer bzw. die Straße „Zur Polterkuhle“), die stets für die Erweiterung der bestehenden Siedlung vorgesehen waren.
Ein Bürger schlägt vor, das neue Baugebiet dauerhaft über die „Albert-Einstein-Straße“ zu erschließen.	Diese Möglichkeit ist nur für die Zeit während der Bauphase vorgesehen. Danach soll das neue Wohngebiet an die bestehende Siedlung angebunden werden. Der

	Landwirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ soll nach der Bauphase wieder ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger geöffnet werden.
Ein Bürger fragt, ob auch die Errichtung neuer Spielplätze vorgesehen ist.	Dies ist im neuen Baugebiet nicht geplant. Einerseits sind in der Umgebung Spielplätze vorhanden, andererseits ist dies aufgrund der geringen Dichte im geplanten Einfamilienhausgebiet nicht erforderlich.
Ein Bürger regt an zu überprüfen, ob die 90° Anbindungen der neuen Erschließungsstraßen an die beiden Wendehämmer Gefahrenpunkte darstellen.	Da die Geschwindigkeit des MIV durch die o.g. Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden soll, ist in den Bereichen der Wendehämmer nicht mit einer erhöhten Gefahr zu rechnen. Auch das Abknicken der Erschließung um 90° soll sich geschwindigkeitsreduzierend auswirken.

Herr Abel sichert den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern zu, dass sich der Rat der Stadt Oelde mit sämtlichen abwägungsrelevanten Belangen bzw. den von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschlägen auseinandersetzen werde. Bis zum 21.01.2013 sei der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben, auch über die Internetseite der Stadt Oelde und auf dem Postweg Stellungnahmen einzureichen. Außerdem erfolge in einem späteren zweiten Beteiligungsverfahren über die die Dauer eines Monats die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, in der erneut Stellungnahmen abgegeben werden können.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürgerinnen und Bürger schließt Herr Abel um 19:20 Uhr die Versammlung.

Abel  
Technischer Beigeordneter

Johannes Waldmüller  
Schriftführer

### **Beschluss:**

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der geäußerten Bedenken, die Straßendecken könnten durch Baustellenverkehr geschädigt werden, soll das Baugebiet während der Bauphase über den bis dahin ertüchtigten Wirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ bzw. zur „Von-Büren-Allee“ erschlossen werden. Währenddessen sollen die Anbindungen an das östliche Wohngebiet für den MIV gesperrt werden. Der Wirtschaftsweg zur „Albert-Einstein-Straße“ soll nach der Bauphase wieder ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger geöffnet werden, um Durchgangsverkehr von PKW und LKW zu verhindern.

Der Anregung, durch eine entsprechende Ausschilderung den Baustellenverkehr gezielt zu leiten, wird gefolgt. Dazu sollen etwa am „Westring“ entsprechende Hinweisschilder aufgestellt werden.

Die Anordnung der beiden Mehrfamilienhäuser sowie der Doppelhaushälften bleibt aus städtebaulichen Gründen unverändert. Zum einen wird dadurch eine schnelle Ableitung des Verkehrsaufkommens über die Straße „Zur Polterkuhle“ gewährleistet, zum anderen soll durch das Bauvolumen im südlichen Bereich der Quartierseingang betont werden.

Die Befürchtung, dass im Bereich der Anbindungen der neuen Erschließungsstraßen im 90°-Winkel an die beiden Wendehämmer Gefahrenpunkte entstehen, wird nicht geteilt. Da die Geschwindigkeit des MIV durch bauliche bzw. gestalterische Maßnahmen auf ein Minimum reduziert wird, ist in den Bereichen der Wendehämmer nicht mit einer erhöhten Unfallgefahr zu rechnen. Auch das Abknicken der Erschließung um 90° soll sich geschwindigkeitsreduzierend auswirken.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

## **B) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB**

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB endete am 25. Januar 2013. Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen	21.12.2012
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	27.12.2012
Thyssengas GmbH	02.01.2013
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen – Kreisstellen Gütersloh/Münster/Warendorf	03.01.2013
Stadt Rheda-Wiedenbrück	03.01.2013
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen	03.01.2013
Stadt Oelde – Fachdienst Tiefbau und Umwelt	03.01.2013
Bezirksregierung Münster – Dez. 53- Immissionsschutz	04.01.2013
PLEdoc GmbH	08.01.2013
Ericsson Services GmbH	08.01.2013
Stadt Ennigerloh	08.01.2013
Wehrbereichsverwaltung West	09.01.2013
Gemeinde Beelen	10.01.2013
DB Services Immobilien GmbH	10.01.2013
Stadt Beckum	10.01.2013
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 - Luftverkehr	11.01.2013
Gemeinde Langenberg	11.01.2013
Bezirksregierung Münster – Dez. 33	15.01.2013
Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften	15.01.2013
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	16.01.2013
Bauferrat der Evangelischen Kirche von Westfalen	17.01.2013
LWL-Archäologie für Westfalen	17.01.2013
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft	17.01.2013
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	21.01.2013
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice	23.01.2013
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	23.01.2013
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 - Abfallwirtschaft	23.01.2013
Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	24.01.2013
IHK Nord Westfalen	25.01.2013

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise oder Anregungen geäußert:

### **Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 21.12.2012**

Das Plangebiet kann mit entsprechenden Trinkwasserleitungen an den Bestand angeschlossen werden. Aufgrund der rückläufigen Verbräuche wird die Leitungsdimensionierung entsprechend klein ausfallen. Die Trinkwasserentnahme für Löschwasser über die ortsüblichen Hydranten wird vorbehaltlich der neuen Zielnetzberechnung voraussichtlich mit bis zu 48cbm/h im Umkreis von 300 Metern für den Grundschutz möglich sein. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die geltenden Regelungen des Konzessionsvertrages hin.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme des Kreises Gütersloh vom 07.01.2013**

Hinweis der Abteilung Tiefbau, Kultur und Wasserbau:

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die in Anspruch genommene Fläche nicht im Überschwemmungsgebiet des Axtbaches liegt – dieses ist von hier aus mit den mir vorliegenden Unterlagen/Daten nicht zu beurteilen. Auch die Erhöhung der Abflussmenge im Axtbach oder der Zuläufe des Axtbaches darf durch das Vorhaben nicht bedingt werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in Anspruch genommenen Flächen befinden sich weder beim Axtbach noch beim Rathausbach, noch bei der Küttelbecke im HQ 100-Gebiet. Zur Retention des Niederschlags ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

### **Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 07.01.2013**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik 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:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

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 Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen können im Zuge der Ausbauplanungen berücksichtigt werden.

### **Stellungnahme der Energieversorgung Oelde vom 10.01.2013**

Für die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas bitten wir darum (möglichst vor Verlegung der Versorgungsleitungen) uns Angaben über den zu erwartenden Energiebedarf in Form von Erdgas mitzuteilen.

Für die Stromversorgung benötigen wir eine Fläche von 3x3 m für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation. Diese Fläche sollte möglichst in dem in der beiliegenden Zeichnung gekennzeichneten Bereich liegen.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gewünschten Angaben werden, soweit dies zum jetzigen Planungsstand möglich ist, der EVO zur Verfügung gestellt.

Für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation wird im Bebauungsplan eine ausreichend große „Fläche für Versorgungsanlagen“ im südwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

## **Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 23.01.2013**

### Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der im folgenden genannten Anregungen:

Anregungen:

1.) Da davon auszugehen ist, dass mit dem neuen Wohnbaugebiet ein Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle erreicht wird, ist eine wirkungsvolle Einbindung in die westlich angrenzende freie Landschaft erforderlich. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird dies durch eine 3 m breite Eingrünung auf den privaten Grundstücksflächen erzielt. Um die Bedeutung dieses Pflanzstreifens auch zeichnerisch im Bebauungsplan entsprechend zu gewichten, rege ich die Festsetzung des Pflanzstreifens als "Private Grünfläche" an.

2.) Der Bebauungsplan setzt südlich der in den Freiraum führenden Fußwegverbindung ein Allgemeines Wohngebiet für voraussichtlich zwei Grundstücke fest. Die Grundstücke sind im Norden und Westen von Gehölzbeständen umgeben, in südliche Richtung erstrecken sich die Grundstücke in Richtung des Waldbestands. Es ist zu prüfen, ob in diesem Bereich die Beschattung der Gebäude durch die umliegenden Gehölzbestände eine wirkungsvolle Nutzung von Solarenergie verhindert. Sollte eine Wohnbebauung auf dieser Fläche realisiert werden, sind ergänzende Aussagen zur möglichen Beeinträchtigung von Waldarten in der Artenschutzprüfung zu ergänzen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (Anpflanzung eines Waldrands) zu treffen (s.a. Pkt. 3).

3.) Die Artenschutzprüfung führt auf, dass Bäume mit einem Durchmesser von 15-50 cm häufig vertreten sind und ein hohes Potential an Fledermausquartieren haben. Eine Verinselung der Waldfläche im Süden sei durch entsprechende Abstandsflächen und ausreichende Anbindung an die angrenzende offene Feldflur (potentielle Jagdgebiete bzw. Leitlinien) zu vermeiden. Zudem wurden Kiebitze im Bereich der angrenzenden weitläufigen Ackerflur "Loddenkamp" westlich der Küttelbecke beobachtet. Im weiteren Planverfahren ist die Artenschutzprüfung um Aussagen zur Betroffenheit von Arten der Waldfläche und des Offenlandes zu ergänzen. Die genannten erforderlichen Maßnahmen sind dabei zu berücksichtigen. Ergänzend sind die Daten der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei – 1. Änderung", welche im Jahr 2010 ebenfalls die Waldfläche untersuchte, zu analysieren.

4.) Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind einige Biotoptypen an das Warendorfer Modell anzupassen. Ich bitte daher, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im weiteren Verfahren mit mir abzustimmen. Dem externen Ausgleich im Öko-Pool "Haus Nottbeck" stimme ich zu.

### Gesundheitsamt:

Im Zusammenhang mit den Empfehlungen zur Niederschlagswassernutzung wird zur Sicherstellung einer einwandfreien Trinkwasserversorgung angeregt, den nachfolgenden Sachverhalt sinngemäß ergänzend in Begründung und Planlegende aufzunehmen (auf S. 9 der Begründung unter Punkt 4.4 und in der Legende des Bebauungsplanes unter "Hinweise und Empfehlungen"):

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden (oder nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung, §17(2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung). 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.

Erforderlichenfalls sind die Nicht-Trinkwasser-Entnahmestellen gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. (§17(2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung). In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die die DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 und die DIN EN 806 hingewiesen. Eine im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installierte Regen- oder Brauchwasseranlage ist der zuständigen Behörde des Kreises Warendorf 4 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen. (§13(4) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung).

#### Untere Wasserbehörde-Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.

#### Untere Bodenschutzbehörde:

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts bedürfen keiner Ergänzung.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung der Ortsrandeingrünung als Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) 25 BauGB wird als hinreichend erachtet. Zum einen stellt die Breite des Pflanzstreifens von 3,00 m als auch die Festsetzung, Gehölze dreireihig versetzt zu bepflanzen, die Entwicklung eines grünen Saums sicher. Die angeregte Festsetzung einer privaten Grünfläche hätte aufgrund der Nichtberücksichtigung bei der Berechnung der Grundflächenzahl eine planerisch nicht gewollte Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke zur Folge.

Die Frage der Unteren Landschaftsbehörde, inwieweit die zwei Grundstücke im Süden des Plangebietes durch den angrenzenden Wald verschattet werden, wurde geprüft. Aufgrund des Abstandes des Baufensters zu der angrenzenden Waldparzelle treten Verschattungen nur während einiger Wochen im Winter auf. Von der Anpflanzung eines Waldrands innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird abgesehen, da zwischen Baugebiet und Waldfläche eine ausreichend große Abstandsfläche verbleibt, die voraussichtlich aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage zukünftig nicht mehr einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen wird und somit das Potential für die Entwicklung des gewünschten Waldsaums bietet. Den Anregungen bezüglich der Ergänzung der Artenschutzprüfung um Aussagen zur Betroffenheit von Arten der Waldfläche und des Offenlandes wird im weiteren Verfahren gefolgt. Außerdem wird die Eingriffs-Ausgleichsbilanz im weiteren Verfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Der Anregung des Gesundheitsamts, einen Hinweis zur Trennung von Niederschlags- und Trinkwasser in die Begründung und in die Legende des Bebauungsplans aufzunehmen, wird an dieser Stelle nicht gefolgt, da es sich hierbei um ohnehin zu beachtende allgemeingültige Vorschriften handelt.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

#### **Stellungnahme des NABU Kreisverbandes Warendorfs vom 23.01.2013**

Die Zurücknahme der Vorbehaltsfläche für Straßenplanung und die Ausweitung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ausdrücklich begrüßt.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 114, sowie die damit verbundene Darstellung dieser Fläche als Wohnbaufläche im FNP lehnen die Umweltverbände ab. Folgende Begründung liegt dieser Ablehnung zugrunde:

- Die Flächenversiegelung pro Tag ist nach wie vor mit etwa 15 ha extrem hoch und belastet neben der Natur auch die Landwirtschaft.
- Die prognostizierte Einwohnerentwicklung für Oelde ist laut Stadtentwicklungskonzept 2015 rückläufig. Somit wird zukünftig weniger Wohnraum benötigt!
- Sich dem kommunalen Wettbewerb nach Einwohnern weiter zu unterwerfen bedeutet in der eigenen Stadt und benachbarten Städten massiv Lehrstände in der Altbausubstanz in Kauf zu nehmen.

- Um der ggf. vorhandenen Nachfrage nach Bauplätzen entgegen zu kommen, sollte statt der Ausweisung von Baugebieten auf der grünen Wiese auf innerstädtische Nachverdichtung und Flächenrecycling zurückgegriffen werden. Dies ist auch in Bezug auf die vorzuhaltende Infrastruktur für die Kommune die kostengünstigere Alternative.

Zum FNP sind folgende weitere Anmerkungen zu machen:

- Die Darstellung des Plangebietes im Bebauungsplan weicht von der Darstellung im FNP ab. Im B-Plan reicht die Darstellung westlich über die Hofzufahrt hinaus. Dagegen ist im FNP das Plangebiet im deutlichen Abstand zur Hofzufahrt lediglich im Osten dargestellt. Dies können keine maßstäblichen Ungenauigkeiten mehr sein.
- Die Flächen um den Wald „Hirschenkamp“ sind als Verbundfläche Grünland- und Waldkomplex ausgewiesen. Daher sollten die östlich des Waldes gelegenen Flächen ebenfalls im FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Im Westen sollte sich die Ausweisung nicht an der 10kv Trasse, sondern an den Wegenetzgrenzen orientieren.

Zum B-Plan ist Folgendes anzumerken:

- Die Planung des Wohngebietes als Klimaschutzsiedlung ist zu begrüßen.
- Die Dachflächen sollten auch im Mittelteil von Neigung und Ausrichtung auf die Photovoltaiknutzung optimiert vorgegeben werden.
- Das RRB, der Graben und die Grünanlagen sind neben der Naturnähe auch zugänglich als Naturerlebnisraum für Kinder zu planen.
- Der Fuß- und Radweg ist mittels Poller gegen Durchfahren von motorisierten Fahrzeugen zu sichern.
- Die Kompensationsmaßnahmen sind maßgebend in die Renaturierung der Küttelbecke und ihres Seitengrabens zu investieren.
- Die richtlinienkonforme Umsetzung des festgesetzten Pflanzstreifens ist den Käufern verständlich und unmissverständlich zu erklären. Zudem ist als Monitoringmaßnahme die Einhaltung dieser und anderer Auflagen im Nachhinein zu kontrollieren.

## **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Um den „Flächenverbrauch“ zu reduzieren, ist Innenentwicklung das prioritäre Ziel der Stadtentwicklung. Da in Oelde jedoch nur wenige potenzielle Flächen zur Nachverdichtung vorhanden sind, die zudem aufgrund unterschiedlicher Interessen der Eigentümer überwiegend nicht für eine kurzfristige Entwicklung zur Verfügung stehen, kann der großen Nachfrage nach Eigenheimen nur die zusätzliche Ausweisung eines neuen Baugebietes gerecht werden. Das Stadtentwicklungskonzept 2015+ skizziert die Auswirkungen des demografischen Wandels für Oelde und enthält einen Maßnahmenkatalog zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Oelde. So sollen etwa, neben der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung, Flächenausweisungen im Anschluss an bestehende Baugebiete erfolgen. In städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen, trägt das neue Baugebiet „Westlich Zur Polterkuhle“ zur Tragfähigkeit bzw. Sicherung der vorhandenen Infrastruktur bei.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Dachneigung in den Bereichen mit Zeltdächern auf 20-25° festgesetzt. Insbesondere ist dies mit der in diesem Bereich zwingenden zweigeschossigen Bebauung begründet, die bei einer steileren Dachneigung zu einer nicht gewollten gegenseitigen Verschattung führen würde.

Die detaillierte Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und der Grünanlagen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Inwieweit eine Zugänglichkeit des Regenrückhaltebeckens und des Grabens im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht möglich ist, kann bei den späteren Ausbauplanungen geprüft werden. Nach der Bauphase wird der Fuß- und Radweg für motorisierten Verkehr gesperrt. Der Pflanzstreifen ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich gesichert.



Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

### **C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Nachdem über die Stellungnahmen und Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden, beraten und beschlossen wurde und der nach dem bisherigen Planungsstand vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde mit Begründung (siehe Anlagen 2 und 3) zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt folgende Beschlussempfehlung:

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschließt, den gemäß Beratungsergebnis überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen – gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 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. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) öffentlich auszulegen.

Durch diesen Bebauungsplan soll der Bereich westlich der Straße „Zur Polterkuhle“ in einer Größe von rund 2,5 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Oelder Stadtgebietes westlich der Straße „Zur Polterkuhle“ und südwestlich der Straße „Nienkamp“. Die Fläche grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich eine Waldfläche. Die östliche Grenze wird durch die an den Straßen „Zur Polterkuhle“ und „Nienkamp“ bestehende Wohnbebauung gebildet. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke in der Gemarkung Oelde

Flur 129, Flurstücke 356 tlw., 354 tlw. und 390 tlw.

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

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.