



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2015/610/3203**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 12.01.2015

---

Frau Ingrid Altebäumer

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	16.04.2015
Hauptausschuss	Vorberatung	27.04.2015
Rat	Entscheidung	27.04.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße,, der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne der §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB**

**B) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**C) Durchführungsvertrag**

**D) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept**

ja

**Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: Wo 3-4 von Seite 80**

**A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne der §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 22.09.2014 beschlossen, für den Bereich nördlich der „Ferdinand-Krüger-Straße“ und östlich der „Warendorfer Straße“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 Abs. 8 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Be-

kanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,5 ha.

## 1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Bei einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden. Um jedoch eine ausreichende Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, hat ergänzend zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde am Mittwoch dem 19.11.2014 im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – um 18:00 Uhr eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

**Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 "Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße" der Stadt Oelde am Donnerstag, den 19. November 2014 um 18.00 Uhr, im Großen Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde**

**Beginn: 18.00 Uhr**  
**Ende: 18.50 Uhr**

### **Anwesende:**

Von der Verwaltung:  
Herr Rauch, FD Planung und Stadtentwicklung  
Frau Altebäumer, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:  
Herr Haferkemper, Projektentwickler  
Herr Tenthoff, Architekturbüro Hilker & Tenthoff für den Hochbau  
Herr von Beeren, Tischmann und Schrooten · Planer für die Bauleitplanung

22 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Rauch eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt die anwesenden Fachplaner Herrn Tenthoff und Herrn von Beeren, den Projektentwickler Herrn Haferkemper, die Mitarbeiterin der Verwaltung Frau Altebäumer und sich vor. Anschließend erläutert Herr Rauch den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss. Dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sog. beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann hierbei abgesehen werden. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) findet mit der heutigen Bürgerversammlung trotzdem wie im Normalverfahren statt. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 01.12.2014 – 09.01.2015, kann sich jeder Bürger über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informieren und Anregungen einbringen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Anschließend stellt Herr von Beeren den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Nach dem Vortrag von Herrn von Beeren bittet Herr Rauch um Fragen und Anregungen zu dem vorliegenden Planentwurf Nr. 122. Er weist darauf hin, dass alle im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt werden. Folgende Fragen bzw. Anregungen wurden vorgetragen, die entsprechenden Antworten sind ebenso in der Tabelle aufgeführt:

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Rauch, Herrn Haferkemper und Herrn von Beeren</b>
Dauer der gesamten Maßnahme mit Errichtung aller Häuser?	Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger erarbeitet, in dem auch die Fristen zur Umsetzung geregelt werden. Da der Bedarf vorhanden ist, soll das Vorhaben zügig ausgeführt werden.
Anzahl der Wohnungen?	Laut Bebauungsplanentwurf sind in den Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen zulässig. Voraussichtlich werden aber die Einzelhäuser nur mit einer Wohnung gebaut. In dem Mehrfamilienwohnhaus sind maximal 8 Wohnungen möglich. Südlich der neuen Erschließungsstraße können lt. Bebauungsplanentwurf 4 Häuser entstehen, geplant sind zurzeit jedoch nur noch 3 Häuser.
Kanalhöhe; Niveauunterschiede im vorhandenen Gelände; Sorge von Anwohnern, dass die Gärten überflutet werden können	Niederschlagswasser muss gefahrlos abgeleitet werden. Das Plangebiet wird in den Mischwasserkanal in der Warendorfer Straße entwässert, schadlos für die Anlieger der Straßen Zum Drostenhof und Ferdinand-Krüger-Straße. Das Gelände wird angeglichen. Die Höhe des Kanaldeckels wurde in den Bebauungsplan aufgenommen als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung der geplanten Neubauten.
Wer trägt die Kosten für Schäden an der Ferdinand-Krüger-Straße während der Bauphase?	Schäden im Bereich öffentlichen Verkehrsanlagen, die durch die baulichen Tätigkeiten des Vorhabenträgers entstanden sind, hat der Vorhabenträger auf seine Kosten zu beseitigen.
Wie ist die Verkehrsregelung geplant? Rechts vor links Regelung? Es wird befürchtet, dass die Zusammenführung der neuen Straße mit der Ferdinand-Krüger-Straße zu einem Gefahrenpunkt werden könnte.	Die Regelung des Verkehrs wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern erst beim späteren Ausbau der neuen Erschließungsstraße und Sanierung der Ferdinand-Krüger-Straße. Hier werden die jeweiligen Anlieger wieder beteiligt.
Werden die Gebäude unterkellert?	Eine Unterkellerung der Gebäude ist abhängig von der Nachfrage, das Mehrfamilienwohnhaus ja. Aus dem geologischen Gutachten hat sich nichts ergeben, das bei der Planung der Gebäude berücksichtigt werden müsste.
Darf in der neuen Straße geparkt werden?	Aufgrund der geringen Straßenbreite und der vorgesehenen Grundstückszu- und abfahrten wird das Abstellen von Kraftfahrzeugen nur sehr eingeschränkt möglich sein. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel beträgt bei der Stadt Oelde 1,3. Es wird empfohlen auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze zu schaffen. Aus dem Grund wird im Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen beschränkt.

Herr Rauch sichert den anwesenden Bürgern zu, dass sich der Rat der Stadt Oelde mit sämtlichen abwägungsrelevanten Belangen bzw. den von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschlägen auseinandersetzen werde. In dem weiteren Beteiligungsverfahren, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs über die Dauer eines Monats, können erneut Stellungnahmen abgegeben werden.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Rauch um 18:50 Uhr die Versammlung.

Peter Rauch  
Leitung FD Planung und  
Stadtentwicklung

Ingrid Altebäumer  
Schriftführerin

**Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass die im Rahmen der Beteiligung der Bürgerversammlung gestellten Fragen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 während der Sitzung beantwortet werden konnten. Bedenken oder Anregungen wurden nicht vorgetragen.

**2. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB:**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Gutachten - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 01. Dezember 2014 bis zum 09. Januar 2015 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

**3. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 22.09.2014 ebenfalls beschlossen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung mit Umweltbericht – gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), öffentlich auszulegen.

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

Institution	Stellungnahme vom
Bischöfliches Generalvikariat Münster	28.11.2014
Stadt Oelde, Fachdienst Liegenschaften	28.11.2014
Stadt Oelde, Fachdienst Tiefbau und Umwelt	01.12.2014
Eisenbahn-Bundesamt	01.12.2014
Thyssengas GmbH	01.12.2014
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	03.12.2014
PLEdoc GmbH	05.12.2014
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	08.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	08.12.2014
Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V.	09.12.2014
Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung	10.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	11.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	12.12.2014
LWL-Archäologie für Westfalen	15.12.2014
Untiymedia NRW GmbH	16.12.2014
Landesbetrieb Straßenbau NRW	23.12.2014
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	05.01.2015
Westnetz GmbH	05.01.2015
Handwerkskammer Münster	07.01.2015

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

### **Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 28.11.2014**

Wir haben uns die Unterlagen zu der aktuellen Planung angesehen und möchten wie folgt Stellung nehmen:

Die Anzahl der Wohnungen lässt einen Tagesbedarf von 7000 Liter Trinkwasser erwarten. Diese Tagesmenge kann über eine Trinkwasserleitung mit einem Querschnitt von 50 Millimeter sichergestellt werden. Somit wäre eine Erschließung von der Ferdinand Krüger Straße möglich, da dort ein entsprechender Leitungsquerschnitt vorhanden ist. Da über diesen Leitungsquerschnitt kein Löschwasser bereit gestellt werden kann, müsste die Feuerwehr im Brandfall auf den Hydranten an der Straßenecke Ferdinand-Krüger- Str. / Wibbeltstr., oder auf den Hydranten Warendorfer Str. 100 zugreifen. Beide Hydranten liegen im Radius von 300m und sind zudem leistungsfähig. Über diese Hydranten kann Trinkwasser zu Löschzwecken für den Grundschutz entnommen werden, bis zu 96 cbm/h. Änderungen im Zuge der Zielnetzplanung und bei rückläufigen Verbräuchen können zu einer Verringerung dieser Menge führen.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass das Arbeitsblatt W331 des DVGW keine Angaben zu Abständen von Hydranten macht. Dies erfolgt im Arbeitsblatt W 400-1 des DVGW in Form einer Empfehlung, da die Trinkwasserqualität vorrangig ist (Lebensmittelqualität).

Alternativ besteht die Möglichkeit der Gebietserschließung von der Warendorfer Straße aus, mit einer Trinkwasserleitung im Querschnitt 100 Millimeter, die mit einem Endhydranten ausgestattet würde. Diese Leitung mit maximal 78 Meter Länge würde nur bis zum Schnittpunkt mit der Privatstraße führen und nicht weiter bis zum Wendeplatz. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgte dann wiederum ab den Endhydranten in DN 50. Die Kürze der Leitung DN 100 würde einen ausreichenden Austausch des Trinkwasservolumens sicherstellen, jedoch von der Fließgeschwindigkeit am unteren vertretbaren Grenzbereich liegen. Diese Lösung wäre aus hygienischer und hygienischer Sicht noch gerade vertretbar. Für die Erschließung des Plangebietes wird eine Grunddienstbarkeit für die Trinkwasserleitung erforderlich, da die Privatstraße nicht unter den Konzessionsvertrag der Stadt Oelde fällt.

Wir bitten diese vorgenannten Punkte zu berücksichtigen und um Stellungnahme der Feuerwehr

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle der Stadt Oelde wird auf der Grundlage des Schreibens vom 27.01.2015 für das neue Plangebiet eine Trinkwasserversorgung ausgehend von der Warendorfer Straße angestrebt. Die parallel der netzabhängigen Löschwasserversorgung dienende Trinkwasserleitung ist mit einem Querschnitt von 100 Millimeter sowie einem Endhydranten für die Löschwasserentnahme vorzusehen.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt, die Inhalte wurden abschließend geklärt.

### **Stellungnahme des Naturschutzbundes Deutschland, Kreisverband Warendorf e. V. vom 07.01.2015**

Im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir wie folgt Stellung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ in Oelde entspricht grundsätzlich den Vorstellungen der Naturschutzverbände, bevorzugt die Bebauung im Innenbereich zu verdichten, bevor neue Baugebiet erschlossen werden und ein vermeidbarer weiterer Flächenverbrauch stattfindet.

Den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird durch die Artenschutzprüfung nur teilweise Rechnung getragen.

Wünschenswert wäre auch ein ERSATZ verloren gehender Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling und Hausrotschwanz sowie verloren gehender Tageseinstände für Zwerg- und Breitflügel-fledermäuse durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan. So könnten z. B. ein Nischenbrüterkasten pro Grundstück sowie die Schaffung fledermausfreundlicher Strukturen an den Neubauten, zumindest am Mehrfamilienhaus (Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen eines Fledermaus-Fassadenkastens) in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefordert werden.

Kritisch anmerken möchten wir, dass durch die vorgesehenen Dachformen und -ausrichtungen viele Möglichkeiten verspielt werden, im Rahmen der Neubebauung verstärkt regenerative Energien wie Photovoltaik und Solarthermie zu erschließen bzw. zu nutzen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. wird zur Kenntnis genommen.

Brutmöglichkeiten: Den Ausführungen des Gutachters wird gefolgt bzw. ist bereits im Zuge der Abrissarbeiten gefolgt worden; die Vorgaben zu Baufeldräumung und Gehölzschnitten werden in Durchführungsvertrag, Begründung und, entsprechend der Stellungnahme des Bauamts des Kreises Warendorf vom 08.01.2015, auch als Hinweis in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Im Übrigen ist zu erwarten, dass im Rahmen der zukünftigen privaten Gärten und Bauvorhaben neue Lebensräume für die erfassten Arten entstehen. Gleichwohl wird in Anlehnung an die hier vorliegende Stellungnahme dem Vorhabenträger nahegelegt, im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses mindestens zwei geeignete künstliche Nistkästen oder Höhlungen vorzusehen. Spezielle Festsetzungen oder weitere Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nicht für erforderlich gehalten.

Nutzungen der Solarenergie auf Dachflächen: Punkt E.1.6 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt grundsätzlich aus, dass „*Solaranlagen an den Fassaden von Gebäuden sowie auf Haupt- und Nebendächern allgemein zulässig sind.*“ Darüber hinaus erlaubt die gewählte Ausrichtung der Bau- und Erschließungsflächen eine Ausrichtung von Dächern und Fenstern in südliche Richtungen und begünstigt damit einen insgesamt hohen aktiven und passiven solaren Energiegewinn. Gleiches gilt sinngemäß für die Anordnung der privaten Gartenbereiche in südliche Richtungen. Damit wird der allgemein gebotenen Ausrichtung zur Sonne mit dem Ziel einer energetischen Nutzbarkeit, aber insbesondere auch im Hinblick auf einen hohen Wohnwert durch besonnte Haus- und Gartenbereiche entsprochen. Die solare Nutzung ist daher im vorliegenden Planungsfall nicht nur auf die Größen der für Solaranlagen geeigneten Dachflächen bezogen, sondern umfassender betrachtet und berücksichtigt.

Im Übrigen wurden die behandelten Inhalte im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits ausreichend berücksichtigt.

### **Stellungnahme des Kreises Warendorfs vom 08.01.2015**

zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

#### Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregung:

#### Anregung:

1. Die Artenschutzprüfung des Büros Ökoplanung Münster (Juli 2014) kommt zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besondere Maßnahmen (Bauzeitenregelung und risikomindernde Maßnahmen) zu befolgen sind. Damit diese Maßnahmen Berücksichtigung finden, ist in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

#### Gesundheitsamt:

Redaktioneller Hinweis:

Die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung wird nur indirekt unter dem Gliederungspunkt Brandschutz aufgeführt. Es wird angeregt die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung unter dem Gliederungspunkt Ver- und Entsorgung mit aufzunehmen.

#### Anregung Immissionsschutz Verkehrslärm:

Es wird angeregt die in der Begründung festgehaltene Orientierungswertüberschreitung im westlichen Randbereich des Plangebietes um die Aussage der damit verbundenen Abhilfemaßnahmen zu ergänzen und in den Bebauungsplan zu übernehmen (unabhängig davon, dass sich die Abhilfe aus den heutigen Baustandards üblicherweise ergibt: da die konkrete Planung mit der Bebauungsplanung nicht festgelegt wird, können mit der allgemeinen Feststellung und Festsetzung auch unübliche Bauweisen abgedeckt werden;)

#### Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

#### Untere Bodenschutzbehörde:

Als Untere Bodenschutzbehörde bin ich für die abschließende Bewertung aller Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Plangebietes zuständig. Diese Bewertung ist derzeit nicht möglich. Das im Begründungsentwurf im Kapitel 3.6 zitierte und den Planunterlagen als Anlage beigefügte Gutachten vom 04.09.2014 wurde mir erst jetzt auf elektronischem Wege vorgelegt. Die Prüfung ergab Defizite in einer Reihe von Punkten. Um diese zu klären bzw. zu beheben habe ich mich mit dem begleitenden Architekturbüro in Verbindung gesetzt. Meine Stellungnahme werde ich nach Klärung der Angelegenheit nachreichen.

#### Immissionsschutz:

Aus Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. g. Bauleitplanung keine Bedenken oder Anregungen erhoben.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Kreises Warendorf wird zur Kenntnis genommen.

Artenschutz: In der Begründung ist unter Punkt 6.3 *Artenschutzrechtliche Prüfung* im vorletzten Absatz ausgeführt, dass die hinsichtlich des Artenschutzes vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen im *Durchführungsvertrag* verankert werden sollen. Dadurch wird ihre Umsetzung abgesichert. Ergänzend wird der Stellungnahme insofern entsprochen, indem in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 unter dem Punkt F.5 ein entsprechender Hinweis aufgenommen wird.

Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung wird auch in der Begründung unter dem Punkt 5.6a *Ver- und Entsorgung* aufgenommen.

Immissionsschutz Verkehrslärm: Zur erneuten Offenlage wurden in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf, ausgehend von dem ungünstigsten Fall einer von der Warendorfer Straße auf das Plangebiet einwirkenden freien Schallausbreitung, Ausführungen zu Lärmpegelbereichen und jeweils zugeordneten passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Dies erfolgte in der Plankarte in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, ergänzt durch Erläuterung in der Begründung.

Bodenveränderungen und Altlasten: Aufgrund von Rücksprachen mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf lagen zum 04.02.2015 die Ergebnisse weiterer, ergänzender Untersuchungen zur „Orientierenden Gefährdungsabschätzung“ vor. Gegenstand der Untersuchungen waren am 22.01.2015 Bohrungen auf den vormals befestigten Flächen im

Bereich der ehemaligen Gewächshäuser und an der Grenze zum benachbarten ehemaligen Mineralölhandel bzw. zum ehemaligen Öllageraum der Gärtnerei. Es konnte für die untersuchten Flächen, als auch für die geplante Nutzung keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch festgestellt werden. Ebenfalls ist keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu besorgen.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

### **Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 12.01.2015**

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:

Im Baugebiet werden die Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Privatstraße ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien muss in diesem Fall durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem Vorhabenträger aufzuerlegen, die dingliche Sicherung gemäß der anliegenden Eintragungsbewilligung durchzuführen. Art und Umfang der im Formblatt gemäß Pos. (6) anzugebenden Telekommunikationslinien werden dem Vorhabenträger durch die Telekom nach Ermittlung im Zuge des Planungsprozesses mitgeteilt.

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

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 Telekommunikationslinien 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 Erschließungsmaßnahme 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 der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die in Verbindung mit der Erstellung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Privatstraße aus Kenntnis der Stadt erforderlichen Regelungen, werden Bestandteil des vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags. Die dargelegten Anforderungen der Telekom Deutschland GmbH sind der Stadt, ebenso wie die



anderer Versorgungsträger, bekannt und werden hierbei berücksichtigt. Darüber hinaus ist es heute Standard, im häuslichen Bereich entsprechende Kommunikationsnetze nutzen zu können und daher auch im Interesse des Vorhabenträgers bzw. der späteren Anwohner.

Spezielle Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 werden somit nicht für erforderlich gehalten. Die Anregungen werden durch die Aufnahme entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, berücksichtigt.

## **B) Entscheidungen über Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 23.02.2015 beschlossen, den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht - gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), erneut öffentlich auszulegen, da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert wurde.

Der Zeitraum der erneuten Offenlage wurde auf den Zeitraum von zwei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

### **1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB:**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und Gutachten - hat gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.03.2015 bis zum 30.03.2015 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde erneut öffentlich ausgelegt. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurde von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

### **2. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB**

Die Frist für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB endet am 30.03.2015.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 a (3) BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften	13.03.2015
Unitymedia NRW GmbH	17.03.2015

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

## **Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung, vom 24.03.2015**

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 bestehen keine Bedenken.

Die Realisierung der Planung soll durch einen Vorhabenträger erfolgen. Daher ist ein Durchführungsvertrag zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens des privaten Investors und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen zu schließen.

Soweit der Bebauungsplan Gestaltungsspielräume eröffnet oder keine Regelungen enthält, ist das Vorhaben über den Inhalt des Durchführungsvertrages hinreichend bestimmt zu konkretisieren. Wenn sich im weiteren Planverfahren daher Änderungen im Bebauungsplan einschließlich der dazugehörigen Begründung ergeben, ist der Fachdienst Bauverwaltung hierüber zeitnah zu unterrichten, um rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Änderungen auf eventuelle Auswirkungen auf den Inhalt des Durchführungsvertrages prüfen zu können und ggf. den Vertragstext ebenfalls entsprechend anpassen zu können.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Fachdienstes Bauverwaltung der Stadt Oelde wird zur Kenntnis genommen.

In § 12 (1) Satz 1 BauGB wird ausdrücklich festgestellt, dass die Durchführungsverpflichtung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 (1) BauGB bindend, d.h. von den Vertragsparteien unterschrieben vorliegen muss.

Die insgesamt zur Satzung in Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag hinsichtlich der Gestaltung getroffene Regelungstiefe wird für ausreichend erachtet, um einerseits aus Sicht der Stadt und der Nachbarschaft ein verträgliches Einfügen der neuen Bauvorhaben in das Umfeld zu gewährleisten und andererseits den Bauherren einen angemessenen gestalterischen Spielraum bei der Umsetzung zu eröffnen. Die Inhalte wurden u.a. der Bauverwaltung im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt. Sofern Stellungnahmen vorlagen, wurden diese erörtert und Ergebnisse berücksichtigt. Weitere Detaillierungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 oder im Durchführungsvertrag werden nicht für erforderlich gehalten.

## **Stadt Oelde, Fachdienst Tiefbau und Umwelt, vom 24.03.2015**

Zu Pkt.5.6 der Begründung, Seite 25, Abs.2: Müllentsorgung

Die Abfallentsorgungsfahrzeuge dürfen aus Arbeitssicherheits- und Arbeitsschutzgründen in Stichstraßen nicht rückwärts fahren. Aus den vorgenannten Gründen darf in der Stichstraße nicht rückwärts gefahren werden, sodass im Bereich der T-Kreuzung eine Fläche in erforderlicher Größe zum Aufstellen der Müllgefäße am Abfuhrtag vorgesehen werden muss. Dieses gewinnt immer mehr Bedeutung dadurch, dass die neuen Abfallentsorgungsfahrzeuge nur noch mit dem Fahrer besetzt sind und die Entleerung über einen automatisierten Ladearm erfolgt.

Im Bebauungsplan unter dem Buchstaben F. Hinweise, Pkt. 1 Grund- und Niederschlagswasser ist der letzte Satz zu ergänzen:

„(werden) und dürfen den Oberflächenabfluss des Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke durch Aufhöhen des Baugrundstückes nicht unterbrechen.“

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde wird zur Kenntnis genommen.

Bei der T-Kreuzung handelt es sich um eine Fläche, die u.a. für das Wenden größerer Fahrzeuge aufgeweitet ist. Auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen, in privaten Grundstückszuwegungen und -einfahrten sowie östlich angrenzend in den zum Wenden genutzten Bereichen der 5,5 m breiten privaten Verkehrsfläche sind verschiedene Möglichkeiten gegeben, parallel zur Fahrbahn Wertstoffbehälter auszustellen. Diese können durch deren straßenbegleitender Anordnung auch von Seitenladern mit automatisiertem Ladearm erfasst und

geleert werden. Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass entgegen der bisher vorliegenden Aussagen eine Rückwärtsfahrt bis an das östliche Ende des Stichwegs nicht mehr vorzusehen ist.

Der Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 unter Punkt F.1 wurde zur Satzung entsprechend der Stellungnahme wie folgt ergänzt.

„Oberflächenwasser, das z.B. durch versiegelte Flächen gesammelt wird oder aus sonstigen Gründen konzentriert anfällt, darf zum Schutz vor Schäden nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Zudem ist der natürliche Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über aneinandergrenzender Grundstücke hinweg, nicht durch z.B. ein Aufhöhen des Baugrundstücks zu unterbrechen.“

Die Anregungen werden insoweit im Grundsatz berücksichtigt.

### **Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. vom 16.03.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir wie folgt Stellung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ in Oelde entspricht auch in der erneuten Offenlage grundsätzlich den Vorstellungen der Naturschutzverbände, bevorzugt die Bebauung im Innenbereich zu verdichten, bevor neue Baugebiete erschlossen werden und ein vermeidbarer weiterer Flächenverbrauch stattfindet.

Den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird durch die Artenschutzprüfung nur teilweise Rechnung getragen. Wünschenswert wäre auch ein ERSATZ verloren gehender Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling, Mauersegler und Hausrotschwanz sowie verloren gehender Tageseinstände für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan. So könnten z. B. ein Nischenbrüterkasten pro Grundstück sowie die Schaffung fledermausfreundlicher Strukturen an den Neubauten, zumindest am Mehrfamilienhaus (Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen eines Fledermaus-Fassadenkastens) in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefordert werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. wird zur Kenntnis genommen.

Brutmöglichkeiten: Den Ausführungen des Gutachters ist zu folgen bzw. ist bereits im Zuge der Abrissarbeiten gefolgt worden; die Vorgaben zu Baufeldräumung und Gehölzschnitten werden in Durchführungsvertrag, Begründung und, entsprechend der Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 08.01.2015, nunmehr auch als Hinweis in der Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Im Übrigen ist zu erwarten, dass im Rahmen der zukünftigen privaten Gärten und Bauvorhaben neue Lebensräume für die erfassten Arten entstehen. Gleichwohl wird in Anlehnung an die hier vorliegende Stellungnahme dem Vorhabenträger nahegelegt, im Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses mindestens zwei geeignete künstliche Nistkästen oder Höhlungen vorzusehen. Spezielle Festsetzungen oder weitere Hinweise im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nicht für erforderlich gehalten.

Im Übrigen wurden die behandelten Inhalte im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits ausreichend berücksichtigt.

#### **Hinweis:**

**Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung lagen noch nicht alle Stellungnahmen vor, da das Beteiligungsverfahren noch bis zum 30.03.2015 andauert. Die ggf. noch zu ergänzenden Stellungnahmen werden in der Sitzung mündlich vorgetragen und rechtzeitig bis zur Beschlussfassung im Hauptausschuss und Rat nachgereicht.**

### **C) Durchführungsvertrag**

Der erforderliche Durchführungsvertrag wird nach den Vorschriften des § 12 BauGB einschl. der Anlagen seitens der Verwaltung mit dem Vorhabenträger zurzeit noch abgestimmt.

Der abgestimmte Durchführungsvertrag wird rechtzeitig zur Ratssitzung vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

### **D) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde, die Begründung samt Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde und der Durchführungsvertrag gebilligt wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ der Stadt Oelde als Satzung (siehe Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Die Begründung einschließlich Umweltbericht ist Teil dieses Beschlusses (Siehe Anlage 3).

Durch diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll der Bereich östlich der Warendorfer Straße (L 793) zwischen der Straße Zum Drostenhof und der Wibbeltstraße als Wohngebiet in einer Größe von rund 0,5 ha ausgewiesen werden.

### **Anlage(n)**

- Anlage 1 Übersichtsplan/Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplan
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4 Entwurf des Durchführungsvertrages
- Anlage 5 Vorhaben- und Erschließungsplan