



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2015/610/3310**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung    30.06.2015

---

Frau Nicola Köstens

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	17.09.2015
Hauptausschuss	Entscheidung	21.09.2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß 4 (1) BauGB**

**B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB**

**C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**  
**Ja**

**Maßnahme aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: 2-3, 2-4, 3-2, 4-2, 4-3 (S. 80/81)**

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat am 23.02.2015 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 [2] (BGBl. I S. 2414) FNA 213-1 zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit §§ 1 Abs. 8 und 13a BauGB

beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplans ist es, am ehemaligen Standort der Erich-Kästner-Schule, Wibbeltstraße / Albrecht-Dürer-Straße, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. In der Absicht diese Wohnbebauung zeitgemäß und zukunftsfähig mit Betreuungsangeboten für zukünftige Bewohner inklusive einer attraktiven Freiraumgestaltung zu entwickeln, wurde in 2014 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Ergebnis wurde das aus dem Betreiber C.E.M.M. GmbH Caritas Sozialstation, dem Architekturbüro Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH und dem Investor W. Averbeck GmbH Bauunternehmung bestehende Bewerberteam ausgewählt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 27.07.2015 bis 20.08.2015. Es sind in diesem Zeitraum von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden. Darüber hinaus hat am 18.08.2015 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

#### **Niederschrift zur Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde**

**Ort / Datum: Rathaus der Oelde, Großer Ratssaal am 18.08.2015 um 18.00 Uhr**

##### **Teilnehmer:**

Herr Abel	Stadt Oelde
Herr Averbeck	Averbeck Bau GmbH & Co.KG
Frau Köstens	Stadt Oelde
Herr Rauch	Stadt Oelde
Herr Riesenbeck	KR Architekten
Herr Weber	C.E.M.M. GmbH Caritas-Sozialstationen
Frau Fritzsche	KR Architekten

36 interessierte Teilnehmer/innen gemäß Anwesenheitsliste

Um 18:00 Uhr begrüßt Herr Abel, Technischer Beigeordneter der Stadt Oelde, alle Anwesenden zur Bürgerbeteiligung „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“. Er erläutert 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.

Herr Riesenbeck stellt das geplante Projekt vor. Beginnend mit der Plangebietserläuterung wird die Lage des Wohnquartiers veranschaulicht. Die Bebauung wird aus der Analyse des Planungsumfeldes entwickelt und besteht aus addierten Einzelhäusern. Diese sind als Mehrfamilienhäuser geplant. Er erläutert die Raumkanten und die Raumstruktur. Das Wohngebiet soll autofrei sein. Überirdische Stellplätze sind an der Albrecht-Dürer-Straße vorgesehen, eine zentrale Tiefgarage wird über die Wibbeltstraße erschlossen. In den folgenden Folien werden die Grundrisse erläutert und die Fassaden der Bebauung vorgestellt. Als Material sind Ziegelsteine geplant. Intention ist es,

die Gebäude sowohl vom freifinanzierten Wohnungsbau als auch vom geförderten Wohnungsbau gleich aussehen zu lassen. Des Weiteren werden mögliche Phasen der Erweiterung des Gebietes vorgestellt, die lediglich eine Option darstellen.

Schließlich erläutert Herr Riesenbeck den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ sowie den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

In der nachfolgenden Diskussion wurden folgende Fragen gestellt, die von den Projektbeteiligten wie folgt beantwortet wurden:

1	<p><b>„Gibt es Pläne von den Wohnungsgrundrissen?“</b></p> <p>Herr Abel erläutert, dass es bereits Grundrisse zur Auslobung gab. Herr Riesenbeck erläutert, dass sämtliche Wohnungen barrierefrei erstellt werden. Herr Abel sagt, dass die Ausgestaltung der Wohnungen vom Investor abhängen.</p>
2	<p><b>„Ist ein Mehrgenerationen-Wohnen geplant?“</b></p> <p>Herr Abel antwortet zu dieser Frage, dass ein „Mehrgenerationenwohnen“ beabsichtigt ist, allerdings kann nicht genau festgelegt werden, wie die Nutzungsdurchmischung mit Bewohnern unterschiedlichen Alters aussehen soll.</p>
3	<p><b>„Sind die Gebäude unterkellert?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck erläutert, dass die Häuser teilunterkellert sind.</p>
4	<p><b>„Gibt es Abstellräume in den Wohnungen?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck antwortet, dass Abstellflächen in den Wohnungen berücksichtigt werden.</p>
5	<p><b>„Welche Energieeffizienzklasse ist geplant und werden regenerative Energien berücksichtigt?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck gibt an, dass sich die Energieeffizienzklasse nach der gültigen Energieeinsparverordnung richtet und ein externer Fachplaner mit dem Thema beauftragt wird.</p>
6	<p><b>„Werden die Wohnungen verkauft oder vermietet?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck erläutert, dass die Wohnungen sowohl vermietet als auch als Eigentumswohnung angeboten werden können.</p>
7	<p><b>„Kann sich jeder Interessent die Wohnungen leisten?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck antwortet dazu, dass die freifinanzierten Wohnungen marktüblich verkauft oder vermietet werden. Bei den geförderten Wohnungen richtet sich der Mietzins nach den gesetzlichen Vorschriften.</p>
8	<p><b>„Wie ist das Verhältnis zwischen den freifinanzierten und geförderten Wohnungen?“</b></p> <p>Herr Abel gibt an, dass es sich um ein Verhältnis von 60:40 handelt.</p>
9	<p><b>„Wann wird das Bauvorhaben gestartet bzw. wann können die Wohnungen angeboten werden?“</b></p>

	Herr Abel erläutert, dass der Baubeginn im Frühjahr 2016 liegen soll. Der Zeitpunkt ist allerdings abhängig von den zukünftigen Ratsentscheidungen.
10	<p><b>„Werden besondere schalltechnische Maßnahmen bei der Errichtung der Gebäude vorgesehen?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck antwortet, dass der Schallschutz nach den aktuellen DIN-Vorschriften erfolgen wird.</p>
11	<p><b>„Wie erfolgt der Zugang zur Tiefgarage?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck erläutert, dass die Tiefgarage sowohl über Treppenhäuser als auch über Aufzüge erschlossen wird.</p>
12	<p><b>„Gibt es behindertengerechte Badezimmer?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck erläutert, dass die Eingänge, die Flure, die Schlafzimmer und Wohnzimmer behindertengerecht geplant werden. Rollstuhlgerechte Bäder werden vereinzelt vorgesehen.</p>
13	<p><b>„Gibt es bodengleiche Duschen?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck bejaht diese Frage.</p>
14	<p><b>„Gibt es Fahrradabstellplätze bzw. Abstellplätze, um vom Straßenrollstuhl auf den Wohnungsrollstuhl zu wechseln?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck sagt, dass das in der Planung noch Berücksichtigung finden wird.</p>
15	<p><b>„Gibt es Platzmöglichkeiten für elektrische Rollstühle und deren Aufladung?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck bejaht diese Frage.</p>

Abschließend weist Herr Abel auf die verbleibenden Tage der frühzeitigen Beteiligung und die damit verbundene Möglichkeit zur Äußerung von Hinweisen, Anregungen und Bedenken.

Um 18:40 Uhr wird die Sitzung zur Bürgerbeteiligung von Herrn Abel geschlossen.

gez. Abel  
Stadt Oelde  
Technischer Beigeordneter

gez. Nicole Fritzsche  
Dipl.-Ing. Arch., KR Architekten  
Schriftführerin

#### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Nachstehend aufgeführte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt Oelde haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Deutsche Bahn AG	03.07.2015
Stadt Rheda-Wiedenbrück	06.07.2015
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	06.07.2015
Gemeinde Beelen	07.07.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	07.07.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr, Planfeststellung und Plan- genehmigung	08.07.2015
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	08.07.2015
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bun- deswehr	09.07.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz, analagenbezo- gener Umweltschutz, Gentechnik	09.07.2015
LWL-Archäologie für Westfalen	09.07.2015
Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e. V.	10.07.2015
Ericsson Services GmbH	10.07.2015
Handwerkskammer Münster	13.07.2015
PLEdoc GmbH	14.07.2015
Unitymedia NRW GmbH	16.07.2015
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	20.07.2015
Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	20.07.2015
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	20.07.2015
IHK Nord Westfalen	27.07.2015
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland	03.08.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 32 – Regionalentwicklung	03.08.2015
Stadt Ennigerloh	05.08.2015

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

A Stadt Oelde, FD Tiefbau und Umwelt; Eingang 17.06.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
1	Überschneidung der Lage der Wegeflächen „Zufahrt Wibbeltstraße zur Tiefgarage“ und Zufahrt „HRB Hubrettungsgerät“	Die Zufahrt „HRB Hubrettungsgerät“ wird in die Mitte des Plangebietes verlegt. Eine Überschneidung ist somit nicht mehr gegeben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
2	Ausdehnung des Leitungsrechts auf die Flächen der Stellplätze an der Albrecht-Dürer-Straße, da dort schon Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind.	Da unterirdisch großflächig zu den Stellplatzflächen sowohl Gasfern-, Strom-, Trinkwasser- und Telekommunikationsleitungen als Bestand zu verzeichnen sind, wird eine Ausdehnung des Leitungsrechts vorgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	Die Breite des Gehweges „Albrecht-Dürer-Straße“ sollte	Da aus der Stellplatzgröße von 5,00 m, jeweils 2 x 25 cm	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	im Hinblick auf die angrenzenden Senkechteinstellplätze (Überhang der Fahrzeuge) und das Seniorenwohnen 2,50 m betragen.	Überhang resultieren, kann nach Optimierung der Fläche für die Stellplatzdisposition eine Gehwegfläche auf lokale 2,50 – 2,60 m Breite festgesetzt werden.	
4	Darstellung der Flächen für das Bereitstellen der Abfallgefäße am Abholtag an der Wibbeltstraße und / oder der Albrecht-Dürer-Straße	Die Flächen für das Bereitstellen der Abfallgefäße am Abholtag werden im Rahmen der Ausbauplanung, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, in Abstimmung mit dem Fachdienst 661 festgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5	Wer wird Eigentümer der Einstellplätze und des Gehweges an der Albrecht-Dürer-Straße? Wie wird die Unterhaltungspflicht geregelt?	Eigentümer wird der Investor. Die Unterhaltungspflicht wird im Durchführungsvertrag geregelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6	Entwurf der Außenanlagen: Übergang des Gehweges in Höhe der Kita.	Die Außenanlagen sind in der planerischen Bearbeitung.	Die Stellungnahme wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.
7	Katastervermessung der neuen Situation, öffentliche Fläche zu Privatfläche nach Fertigstellung	Die Katastervermessung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
8	Erstellung eines Entwässerungsentwurfs über das gesamte B-Plan Gebiet  Die Abwassermengen auf die Kanäle in der „Wibbelt- und Albrecht-Dürer-Straße“ sollen festgelegt werden.	Die Entwässerung wird im Rahmen der Ausbauplanung, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, in Abstimmung mit dem Fachdienst 661 festgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<b>B Energieversorgung Oelde GmbH; Eingang 13.07.2015</b>			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
9	Anschluss der neuen Gebäude an die öffentliche Strom- und Gasversorgung Ausweisung der geeigneten Leitungstrassen	Die vorhandenen Bestandsleitungen, die das Planungsgebiet tangieren, werden im B-Plan gekennzeichnet. Die innerhalb des Vorhabengebietes vorzusehenden Versorgungsleitungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags mit den Versorgungsträgern abgestimmt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<b>C Wasserversorgung Beckum GmbH</b>			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
10	Verlauf der Trinkwasserleitung im Plangebiet an der Albrecht-Dürer-Straße	Die Bestandsleitung wird im B-Plan gekennzeichnet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

11	Löschwasser: Das Löschwasser kann über die örtlichen Hydranten dem Trinkwassernetz entnommen werden. Zurzeit können bis zu 96 cbm/h für den Grundschutz entnommen werden.	Keine Abwägung erforderlich.	Der Hinweis zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.
<b>D</b> Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 24.07.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
12	Realisierung der Planung durch einen Vorhabenträger:  Schließung eines Durchführungsvertrages zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens des privaten Investors und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen.  Das Vorhaben ist über den Inhalt des Durchführungsvertrages zu konkretisieren.  Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung, die im weiteren Verlauf des Planverfahrens stattfinden sind der Bauverwaltung zeitnah zu melden.	Der erforderliche Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde soll abgeschlossen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13	Gehweg- und Parksituation an der Albrecht-Dürer-Straße:  Die Gehweg- und Parksituation ist sowohl im Vorhabenbezogenen B-Plan als auch im Durchführungsvertrag im Detail zu regeln.	In den Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
14	Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Umwelt gemäß §§ 135 a – c BauGB:  Sollte dieser Ausgleich vorzunehmen sein, ist im Rahmen des Durchführungsvertrages ein Kostenerstattungsbeitrag zu erheben.	Nach dem Gutachten des Büros Weil – Winterkamp – Knopp, Warendorf, sind Ausgleiche für Eingriffe in die Natur und Umwelt nicht notwendig.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<b>E</b> Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15; Eingang 24.07.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
15	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Betrieb und Bestand der rot markierten	Die vorhandenen Bestandsleitungen, die das Planungsgebiet tangieren, werden im B-Plan gekennzeichnet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Telekommunikationslinie müssen zur Aufrechterhaltung der örtlichen Telekommunikationsversorgung sichergestellt werden.		
16	Veranlassung der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, gemäß der beiliegenden Eintragsbewilligung	Nach Überlassung der Liegenschaft an den Investor kann eine Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vollzogen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
17	Im Baugebiet werden keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen. Die privaten Wegeflächen müssen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.	Die Planung der technischen Infrastruktur steht noch aus und wird mit der Telekom Deutschland GmbH abgestimmt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
18	Der Eigentümer bzw. Erschließungsträger hat die Festsetzung der Trassen für die Telekommunikationsinfrastruktur mit der Telekom abzustimmen. Dazu muss die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß der anliegenden Eintragsbewilligung veranlasst werden.  Die Telekommunikationslinien können nur dann verlegt werden, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.	Die Planung der technischen Infrastruktur steht noch aus und wird mit der Telekom Deutschland GmbH abgestimmt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

F Thyssengas GmbH; Eingang 28.07.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
19	<p>Bestandsleitungen:</p> <p>Im B-Plan-Gebiet verläuft die Gasfernleitung L02293 der Thyssengas GmbH. Diese liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse). Dort sind aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt</p> <p>Die Gasfernleitung L02293 ist neu geortet und entsprechend neu eingemessen worden.</p>	<p>Die Gasfernleitung ist in der Planfassung gekennzeichnet. Der Schutzstreifen ist gemäß den Angaben in der Stellungnahme und dem beigefügten Merkblatt 60.6 „Berücksichtigung von unter-irdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächen-nutzungs- und Bebauungs-plänen“ in den B-Plan durch entsprechendes Planzeichen eingezeichnet und in der Legende näher erläutert.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
G Westnetz GmbH; Eingang 31.07.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
20	<p>Bestandsleitungen:</p> <p>Innerhalb/östlich des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich eine Steuerleitung der RWE Deutschland AG.</p> <p>Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen dürfen nicht vorgenommen werden.</p>	Die Bestandsleitung der RWE Deutschland AG ist in den B-Plan übernommen worden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
H Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V.; Eingang 03.08.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
21	<p>Baumgutachten: Erstellung eines fundierten Baumgutachtens</p> <p>Baumbestand: Erhaltung des vorhandenen randlichen Baumbestandes aus stadtklimatischen und ökologischen Gründen</p> <p>Anregung zur Übernahme von Festlegungen im B-Plan wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Hausperling, Hausrotschwanz, Mauersegler u.a.</li> <li>• Quartiersangebote für Gebädefledermäuse</li> </ul> <p>Nischenbrüterkästen sowie fledermausfreundliche Struk-</p>	<p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Büro Weil – Winterkamp – Knopp, Warendorf, vom 26.08.2015 wurden die vorhandenen Gehölzstrukturen erfasst und bewertet. Es bestehen keine Bedenken bezogen auf die geplante Maßnahme.</p> <p>Es wird eine entsprechende Empfehlung zur Schaffung von Brutmöglichkeiten und Quartiersangeboten in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	turen an den Neubauten durch Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, Vorsehen von Fledermausfassadenkästen		
22	Nutzung von Regenerativen Energien im Zuge der Neubebauung	Ein Fachplaner ist/wird damit beauftragt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
23	Teilversiegelung der Stellplatzflächen:  Keine Vollversiegelung der geplanten Stellplätze, sondern Teilversiegelung, z.B. als Schotterrasen.	In den Bebauungsplan wird die Empfehlung aufgenommen, dass Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster angelegt oder als Schotterrasen o.Ä. ausgeführt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
I	Vorbeugender Brandschutz, Brandschutzdienststelle; Eingang 04.08.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
24	Rettungswege/Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr:  Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den geplanten Gebäuden über tragbare Leitern der Feuerwehr müssen ganzjährig erreichbare Stellen zum Anleitern zur Verfügung stehen. Bei einer Rettung über Drehleiter, müssen vor den Gebäuden entsprechende Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass Menschen mit Behinderungen nicht über tragbare Rettungsgeräte der Feuerwehr in Sicherheit gebracht werden können.	Das Konzept der Erreichbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr wurde dahingehend geändert, dass die Feuerwehrumfahrt mittig durch das Gelände geführt wird. Aufstellflächen für Drehleiterfahrzeuge sind entsprechend gekennzeichnet. Weitere brandschutztechnische Belange werden im bauaufsichtlichen Verfahren geklärt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
25	Zusammenfall Aufstellflächen der Feuerwehr mit der Tiefgarage: Die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecken muss in diesem Falle Berücksichtigung finden.	Im bauaufsichtlichen Verfahren wird die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke abgestimmt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

26	Zufahrten und Aufstellflächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• § 5 BauO NRW findet Anwendung</li> <li>• Sie müssen ständig freigehalten werden und mit amtlichen Schildern gekennzeichnet werden.</li> </ul>	Die angeregten Hinweise werden im bauaufsichtlichen Verfahren geklärt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
J Kreis Warendorf, Bauamt; Eingang 04.08.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
27	Untere Landschaftsbehörde:  Eine abschließende Aussage zur potentiellen Beeinträchtigung von geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG und zur Artenschutzprüfung ist noch nicht möglich. Die Ergebnisse der gemäß Begründung noch durchzuführenden Bewertung und Kartierung der in den Randbereichen stehenden Gehölze muss abgewartet werden. Kartierungen sind nicht erforderlich, wenn die in den Randbereichen stehenden Gehölze als „zu erhalten“ im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese Möglichkeit ist hinsichtlich der vorgesehenen Feuerwehrezufahrt zu prüfen.	Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung des Büros Weil – Winterkamp – Knopp, Warendorf, vom 26.08.2015, wurden die vorhandenen Gehölzstrukturen erfasst und bewertet. Es bestehen keine Bedenken bezogen auf die geplante Maßnahme.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
28	Immissionsschutz:  Turnhalle: Bei der Nutzung der südlich gelegenen Turnhalle (Albrecht-Dürer-Straße 17) sind spätestens im Verfahren nach § 4 (2) BauGB Angaben zu machen, wenn die Halle für Vereinssport auch nach 22:00 Uhr genutzt wird.	Eine Sporthallennutzung nach 22.00 Uhr ist ausgeschlossen.	Die Stellungnahme wird 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden, beraten und beschlossen wurde und der nach dem bisherigen Planungsstand vorliegende Entwurf des Bebauungsplans Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde mit Begründung zur Kenntnis genommen wurde, wird folgender Beschluss gefasst:

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschließt, den gemäß Beratungsergebnis überarbeiteten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde (Anlage 2) einschließlich der Begründung (Anlage 3), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4), dem Protokoll zur Artenschutzprüfung und den Angaben zu den Arten über die verfügbaren umweltbezogenen Informationen gem. § 3 Abs. 2 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).

Durch diesen Bebauungsplan soll am Standort Wibbeltstraße / Albrecht-Dürer-Straße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur 6: Flurstücke 501 (anteilig), 662 und 663 (anteilig).

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

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

**Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Plan 1 Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 124

Anlage 3: Begründung B-Plan Nr. 124

Anlage 4: Plan 2 Vorhaben- und Erschließungsplan