



SITZUNGSVORLAGE
B 2015/610/3396

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 27.10.2015

Frau Ingrid Altebäumer

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	02.12.2015
Hauptausschuss	Vorberatung	14.12.2015
Rat	Entscheidung	14.12.2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt,, 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) Durchführungsvertrag

C) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

ja

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

Sachverhalt:

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

In seiner Sitzung vom 21.09.2015 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung – gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (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), öffentlich auszulegen.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a 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. Dieser Bebauungsplan soll ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden.

1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde am Mittwoch dem 13. August 2015 im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – um 17:30 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. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde am Donnerstag, den 13. August 2015 um 17:30 Uhr, im Großen Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 18:15 Uhr

Anwesende:

Von der Verwaltung:
Herr Abel, Techn. Beigeordneter
Frau Altebäumer, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:
Herr Ringbeck, Projektentwickler
Herr von Beeren, Büro Tischmann und Schrooten · Planer für die Bauleitplanung

29 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Abel eröffnet die Bürgerversammlung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt den anwesenden Fachplaner Herrn von Beeren, den Projektentwickler Herrn Ringbeck, die Mitarbeiterin der Verwaltung Frau Altebäumer und sich vor.

Danach erläutert Herr Abel 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. Als zusätzliche Information vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs findet die heutige Bürgerversammlung statt. Im Rahmen der späteren Öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann sich jeder Bürger über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" informieren und Anregungen einbringen, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Mit Schreiben vom 07.04.2015 hat Herr Ringbeck einen Antrag zwecks Überbauung der rückwärtigen Gartengrundstücksflächen nördlich der Wibbeltstraße bei der Stadt Oelde gestellt. Geplant sind in einem ersten Bauabschnitt ca. 11 Einfamilienwohnhäuser teils als Einzel- teils als Doppelhäuser. Seitens der Stadt Oelde wird für den Bereich des öffentlichen Spielplatzes ein zweiter Bauabschnitt angestrebt. Dies ist jedoch aktuell nicht absehbar.

Im Anschluss an die öffentliche Bürgerversammlung stehen der Vorhabenträger, das Planungsbüro und die Stadtverwaltung für Fragen der Grundstückseigentümer und Bauinteressenten zur Verfügung.

Herr von Beeren stellt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 "Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt" der Stadt Oelde anhand einer Powerpoint-Präsentation vor.

Nach dem Vortrag von Herrn von Beeren bittet Herr Abel um Fragen und Anregungen zu dem vorliegenden Planentwurf Nr. 117. Er weist darauf hin, dass die 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:

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn von Beeren
Hat der Kanal in der Erich-Kästner-Straße einen ausreichenden Querschnitt für die geplanten Wohnhäuser?	Das Plangebiet wurde bei den Berechnungen des Kanals für die Erich-Kästner-Straße schon mit eingeplant und entsprechend berücksichtigt. Ein evtl. 2. Bauabschnitt würde dann an den Kanal in der Wagenfelsstraße oder „Zum Drostholz“ angeschlossen.
Liegt der Kanal tief genug für die geplanten Einfamilienwohnhäuser?	Die Höhe der Kanals in der neuen Erschließungsstraße ist abhängig von dem Kanal in der Erich-Kästner-Straße und der Wibbeltstraße. Einen neuen Kanal zu bauen wäre unwirtschaftlich. Der einzige wirksame Schutz vor Rückstapuproblemen ist die technische Vorsorge auf dem Grundstück durch fachkundige Installation geeigneter Rückstausicherungen. Auch gegen das Eindringen von Wasser durch Kellerwände und Kellerböden sowie durch Öffnungen in den Wänden muss der Hauseigentümer Vorsorge treffen.
Wird die neue Erschließung eine öffentliche Straße?	Nach vollständiger Herstellung durch den Vorhabenträger wird die Erschließungsstraße von der Stadt Oelde übernommen.
Wie dürfen die Fassaden gestaltet werden, Verblendung oder Putz?	Herr von Beeren erläutert die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Für Außenwandflächen der Hauptgebäude ist Putz oder Verblendmauerwerk möglich. Reine Holzfassaden und

	<p>Holzblockhäuser sind hier unzulässig. Ausnahmen müssten mit der Stadtverwaltung besprochen werden.</p> <p>Die gestalterischen Festsetzungen haben sich aus der umgebenden Bebauung ergeben. Es handelt sich hier um eine Fortsetzung der vorhandenen Kubatur.</p>
Wie hoch werden die angepflanzten Bäume?	Die Auswahl der Bäume wird mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Dabei wird darauf geachtet, dass nur geeignete Bäume angepflanzt werden.
Warum ist das Baufenster der nördlichen Grundstücke soweit nördlich verlegt worden?	<p>Die Lage des Baufensters ermöglicht so beide Seiten der Grundstücke als Gartenfläche zu nutzen. Zum anderen werden bei einer Verschiebung der Baugrenzen zur Straße die Südfassaden sehr stark verschattet.</p> <p>Die Bitte der Bürger um Verschiebung der Baugrenzen wird als Anregung aufgenommen.</p>
Eine Grundstückseigentümerin befürchtet, dass die zwei geplanten Standorte für die Bäume im Bereich der zukünftigen Garageneinfahrten liegen.	Die Standorte für die Bäume können um bis zu 3,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden.
Kann auf die Bäume ganz verzichtet werden?	<p>Da es sich bei den festgesetzten Bäumen nicht um großkronige Bäume handelt ist der Pflegeaufwand nicht sehr hoch.</p> <p>Der gestalterische Ansatz von der Erich-Kästner-Straße ist bei der Verlängerung der Erich-Kästner-Straße fortgesetzt worden.</p> <p>Die Bitte der Bürger auf die Bäume zu verzichten wird als Anregung aufgenommen.</p>
Warum wurde das Grundstück „Zum Drostholz 24a“ in die Fläche des Bebauungsplanes aufgenommen, obwohl es nicht direkt erschlossen ist?	Die Bebauungsmöglichkeit für das bisherige Hinterliegergrundstück wurde hier planungsrechtlich abgesichert. Ein zweites Hauptgebäude ist an dieser Stelle nicht mehr möglich.
Ist eine Erschließung bis zum Spielplatz geplant?	Bei der im Bebauungsplan dargestellten Fläche handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die aber erst ausgebaut wird, wenn der 2. Bauabschnitt zum Tragen kommt. Auf der Sperrfläche ist aber eine Fußwegeverbindung zum Spielplatz vorgesehen.
Fallen für den 2. Bauabschnitt nochmal Erschließungskosten an?	Die Grundstückseigentümer des 2. Bauabschnitts übernehmen für den 2. Bauabschnitt die dann entstehenden Erschließungskosten.
Zahlt die Stadt Oelde 10 % der Erschließungskosten an die Grundstückseigentümer zurück?	Nein. Die Stadt Oelde übernimmt nach völliger Herstellung der Erschließungsstraße von dem Vorhabenträger.
Bleibt es bei den bisher genannten 61,00 € für die Erschließungsstraße?	Die Kosten für die Erschließung werden vom Vorhabenträger Herrn Ringbeck nach der öffentlichen Bürgerversammlung erläutert.
Kann auf der Straße geparkt werden?	Die Belange der Feuerwehr und Müllfahrzeuge gehen vor. Wegen der geringen Straßenbreite und der Grundstückszu- und abfahrten wird das Abstellen von Kraftfahrzeugen nur sehr eingeschränkt möglich sein. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen

	Grundstücken nachzuweisen. Es wird empfohlen auf den Grundstücken ausreichend Stellplätze zu schaffen.
Wie ist der zeitliche Ablauf des Verfahrens?	Es ist beabsichtigt, die Gesamtmaßnahme zügig umzusetzen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird im Ausschuss für Planung und Verkehr am 17.09.2015 vorberaten und anschließende im Rat am 21.09.2015 beschlossen. Anschließend soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss für das Bauleitverfahren ist geplant für die Ratssitzung am 14.12.2015.

Herr Abel erläutert das weitere Verfahren, wonach 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 Abel um 18:15 Uhr die öffentliche Versammlung.

Matthias Abel
Techn. Beigeordneter

Ingrid Altebäumer
Schriftführerin

Änderungen im Entwurf vor der Offenlage:

Aufgrund der Anregungen der Grundstückseigentümer und Käufer der neuen Baugrundstücke nördlich der Planstraße wurde die überbaubare Fläche vor der Offenlage auf 6,0 m bzw. im Bereich der Wendemöglichkeit auf 5,0 m herangeschoben. Auf Auswirkungen hinsichtlich möglicher Verschattungen durch Gebäude südlich der Planstraße wurde seitens der Stadt ausdrücklich hingewiesen.

Ebenfalls aufgrund der Anregungen wurde zur Offenlage südlich der Planstraße auf zwei anzupflanzende Einzelbäume verzichtet. Gleichwohl wird, in Anlehnung an die bereits umgesetzten Pflanzungen im bestehenden Teil der Erich-Kästner-Straße, auch im Erweiterungsteil an straßenbegleitenden Pflanzungen von kleinkronigen Einzelbäumen festgehalten.

Beschluss:

Die Inhalte der Erörterung im Rahmen der Bürgerversammlung am 13.08.2015 werden zur Kenntnis genommen. Dass das Heranrücken der überbaubaren Fläche im Norden der Planstraße auf 6,0 m bzw. im Bereich der Wendemöglichkeit auf 5,0 m sowie die Reduzierung von zwei anzupflanzenden Einzelbäume angeregt werden, wird zur Kenntnis genommen; dem ist in der dargelegten Weise zu entsprechen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und Gutachten - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 05.10.2015 bis einschließlich 05.11.2015 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit folgende Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen:

Einwender 1 vom 15.10.2015

Das Hinterliegergrundstück „Zum Drostenholz 24a“, Flurstück 299, wird gegenwärtig über die Straße „Zum Drostenholz“ erschlossen. Die Erschließung erfolgt über ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht über das Vorderliegergrundstück mit der zwischen Vorder- und Hinterlieger vertraglich geregelten Bedingung, diese Regelung wieder aufzuheben, sobald sich für den Hinterlieger eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit bietet.

Der B-Plan Nr. 117 sieht in der aktuellen Planung eine Erschließung der Grundstücke bis zum Flurstück 299, nicht jedoch die tatsächliche Erschließung dieses Grundstücks vor. Gegenwärtig sieht der Planungsstand den Ausbau der denkbaren künftigen Erschließungsanbindung als Gehweg vor.

Die Einwender (belastete Vorderlieger) sind erstaunt, dass hier keine neue Erschließung des Flurstücks 299 (begünstigte Hinterlieger) erfolgen soll. Mit dieser Regelung sind sie nicht einverstanden. Seitens der Stadt sei ihnen damals versprochen worden, dass eine Erschließung des Grundstücks vorgenommen werde, sobald dies möglich sei.

Sie geben ferner zu bedenken, dass hier eine Verlängerung der Fahrbahn um ca. 4,00 m ausreichen würde.

Die Bürger bitten dringend um Erschließung des Flurstücks 299 und um Benachrichtigung zur städtischen Entscheidung.

Beschluss:

Den Hinterliegern ist die neue Erschließung, die eine Benutzung des Vorderliegergrundstücks überflüssig machen würde, kostenpflichtig angeboten worden, was diese jedoch abgelehnt haben. Städtischerseits können keine Erschließungsbeiträge für das Hinterliegergrundstück erhoben werden. Daher ist hier auch zunächst kein Ausbau vorgesehen. Den einwendenden Vorderliegern müssten ihre vertraglichen Rechte gegenüber den Hinterliegern durchsetzen, damit diese - wie seinerzeit zwischen Hinter- und Vorderlieger privatrechtlich vereinbart - das Angebot des Projektentwicklers auf Erschließung kostenpflichtig annehmen.

Einwender 2 vom 29.10.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind sehr interessiert an einem Grundstück in der Erweiterung der Erich Kästner Straße. Da das Grundstück ein Baufenster besitzt, welches an der östlichen Grenze aufgrund der Wendemöglichkeit einen schrägen Verlauf aufweist und damit an der Straßenseite deutlich schmaler ist als an der Gartenseite, muss dies bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt werden. Daher unsere Bitte, den Bebauungsplan für dieses Grundstück noch einmal zu überarbeiten. Wir haben im Folgenden die Punkte aufgelistet, die für uns wichtig wären:

- Die Möglichkeit eines versetzten Satteldaches bzw. versetzten Pultdaches da es so optimal möglich ist, zwei unterschiedlich breite Baukörper zusammenzuführen (schmalere Straßenseite, breitere Gartenseite; Beispiele s. Anhang).

- Weißer Klinker, da auch weißer Putz möglich ist. Das Farbbild der Siedlung ändert sich nicht.

Bei der Besichtigung der Erich Kästner Straße ist mir aufgefallen, dass es dort schon eine Immobilie mit versetztem Pultdach und weißer Steinfassade gibt. Somit würde das Haus auch in das Umfeld passen.

Betr.: Vorgartensatzung, Stand 02.03.2011

- Zu §4, Abs. 2: Aufgrund der nicht vorhandenen Parkmöglichkeiten auf der Straße müssen Stellplatzmöglichkeiten auf den eignen Grundstücken geschaffen werden. Deshalb wäre es sinnvoll, hier die Möglichkeit bis zu 70% der „Vorgartenfläche“ als befestigte Fläche zu ermöglichen.

- Zu §5, Abs. 3: Möglichkeit der dichten Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2 m auf der östlichen Grenze entlang der Straße, um die Privatsphäre im Garten zu schützen. Der Vorgarten ist hiervon nicht betroffen.

Ein Entwurf zum Kaufvertrag vom Notar Friedhelm Thien bzw. Herrn Wulf liegt uns schon vor. Wir bitten Sie, unsere Wünsche zu berücksichtigen und würden uns über eine rasche Antwort hierzu sehr freuen.

Beschluss:

Die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Planstraße sind einheitlich um 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt. Das Maß von 3,0 m ist an die übliche Mindestdtiefe einer Abstandsfläche entsprechend der Landesbauordnung angelehnt (siehe § 6(5) Satz 5 BauO NRW). Im vorliegenden Fall wird hierdurch einerseits ein Mindestabstand der Gebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet, andererseits eine bessere Ausnutzbarkeit und Besonnung der südöstlich ausgerichteten privaten Gartenbereiche ermöglicht. Darüber hinaus ist für die vorgesehene 1 – 1 ½ -geschossige Bauweise mit 14,0 m eine vergleichsweise großzügige Tiefe der überbaubaren Fläche gegeben, die hinreichend Spielraum für die Anordnung eines Gebäudes bietet. Der Anregung, den schrägen Verlauf an der Nordseite im Bereich der Wendemöglichkeit zugunsten der überbaubaren Fläche zu ändern, wird daher nicht zugestimmt.

Die Festsetzung zur Dachform wird im Bebauungsplan ergänzt mit „*Satteldach, auch versetztes Satteldach. Höhe des Versatzes max. 1,00 m*“. Desweiterm werden die gestalterischen Festsetzungen zur Farbigkeit des Sicht- bzw. Verblendmauerwerks gestrichen. Der Anregung, ein versetztes Satteldach und weiße Klinker zu ermöglichen, wird somit zugestimmt. Aufgrund der nur geringen Auswirkungen der Änderungen wird von einer erneuten Offenlage abgesehen; die Änderungen erfolgen zur Satzung in der Plankarte als Roteinträge.

Hinsichtlich der Gestaltung bzw. Versiegelung der Vorgärten ist für den vorliegenden Bauleitplan die „*Vorgartensatzung*“ der Stadt Oelde mit Stand vom 02.03.2011 maßgebend. Die betrifft insbesondere die Einbindung unbebauter Flächen, Abfallbehälter und Einfriedungen.

Entsprechend § 4(1) der Satzung kann demzufolge bei Doppelhäusern aufgrund der geringeren Vorgartenfläche ausnahmsweise ein Befestigungsgrad von 70%, anstatt wie sonst bei Einzelhäusern von 50% zugelassen werden. Gründe, warum diese für Oelde grundsätzliche Regelung für das Plangebiet nicht zum Tragen kommen sollte, sind nicht erkennbar. Darüber hinaus sind in Oelde im Rahmen neuer Bauleitpläne für derartige öffentliche Feinerschließungen eine Breite von 6,0 m und das Parken auf den privaten Grundstücken durchaus üblich. Der Anregung, grundsätzlich eine Versiegelung der Vorgartenfläche von 70 % zuzulassen, wird daher nicht zugestimmt.

Entsprechend § 5(3) der „*Vorgartensatzung*“ sind im Falle des Einwenders südlich der Planstraße außerhalb des mit 3,0 m Tiefe anzusetzenden Vorgartenbereichs Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen zulässig, die geeignet sind, die Privatsphäre z.B. in angrenzenden Gartenbereichen zu schützen. Dies sind entsprechend § 5(3) Satz 2 „*dichte Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, wenn ein Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird ...*“. Der Anregung wird somit im Grundsatz bereits durch die Vorgartensatzung der Stadt entsprochen, einer Sonderregelung bedarf es nicht.

Im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Einwender 3 vom 03.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
aufgrund des gemeinsamen Gespräches in Ihrem Hause am 29.10.2015, mit den anwesenden Personen Frau Altbäumer, Frau Köstens und Herrn Witgens, nehmen wir wie folgt Stellung:

Von Ihrer Seite wurden uns folgende Punkte, abweichend zum aktuellen Bebauungsplan, zugesagt:

- Eine TH von 4,5 m anstatt 4,0 m
- Ein SD mit Dachneigung von 20° - 35° anstatt 20° - 30°

Folgende Punkte aus unserem Antrag vom 14.10.2015 nehmen wir unter Vorbehalt zurück:

- Vollgeschosse 1,5 anstatt 1
- Geschossflächenzahl 0,8 anstatt 0,6
- Abstand des Bebauungsfensters von 3 m bis zur Grenze anstatt von 4 m
- Schwarze, engobierte und glänzende Dachziegel
(Lässt eine Photovoltaikanlage unauffälliger erscheinen)
- Weißer Putz mit dunklen, anthrazitfarbenen Akzenten, in Form von Klinker, Riemchen, Farbe oder sonstigem Verblendmaterial
(Es passt optisch nicht, bei weißem Putz, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachziegeln und Fenstern Akzente am Haus zu setzen, bei denen ein Mindestanteil von 50% Rot vorhanden sein muss).

Hinweis:

Unser Vorbehalt gilt insofern, dass keinem der dort bauenden Eigentümer, irgendeine Abweichung zum vorliegenden Bebauungsplan genehmigt wird.

Als Beispiel: Wenn jemandem ein weißer Klinker zugelassen wird, so hat auch dieser nicht 50% Rotanteil. In diesem Fall würden wir aus Gerechtigkeitsgründen auch auf dem von uns gewünschten, dunklen Klinker bestehen.

Ebenso mit der Traufhöhe: 4,5 m bei einem deutlich flacheren Dach sind eine grenzwertige Herausforderung bei einem Effizienzhaus. Sollte jemandem eine größere Traufhöhe als 4,5 m genehmigt werden, so möchten auch wir von dieser Genehmigung Gebrauch machen.

Betr.: Vorgartensatzung, Stand 02.03.2011

Bitte bestätigen Sie uns schriftlich, dass die beiden im Folgenden aufgeführten Punkte der Vorgartensatzung für die spezielle Lage unseres Grundstückes nicht zutreffen.

- Zu §4, Abs. 2: Aufgrund der besonderen Lage des Grundstückes können wir in Straßenrichtung keinen Vorgarten anlegen, da dieses die Zufahrten zu der Garage und zu dem Stellplatz sein werden. Somit würden wir die zulässige befestigte Hälfte der „Vorgartenfläche“ überschreiten.
- Zu §5, Abs. 4e: Siehe vorheriger Punkt

Da wir unsere Hausplanung weiter verfolgen und intensivieren und auch der Grundstücksvertrag zur Unterzeichnung ansteht, gehen wir davon aus, dass wir uns auf Ihre Zusagen verlassen können.

Herr Wulf fragt, ob Sie uns das bitte schriftlich bestätigen könnten.

Beschluss:

Zunächst ist festzustellen, dass sich die Anregungen ausschließlich auf das am südwestlichen Ende des Stichwegs festgesetzte WA2-Gebiet beziehen. Hier ist ein Einzelhaus möglich.

Gegenüber der Offenlage wird nunmehr entsprechend der Anregung eine Traufhöhe von maximal 4,5 m anstatt 4,0 m sowie eine Dachneigung von 20° - 35° anstatt 20° - 30° zugelassen. Dies begründet sich durch die Tatsache, dass

- hiervon nur ein Baugrundstück für ein Wohnhaus mit maximal 2 Wohnungen betroffen ist, das zudem rückwärtig zu öffentlichen Straßen liegt,
- für die anderen Bereiche des Plangebiets ebenfalls eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt ist sowie

- dass die für die Besonnung des nördlich hierzu möglichen Gebäudes bzw. dessen Gartenfläche maßgebliche Firsthöhe durch das hier behandelte, vorgelagerte mögliche Gebäude von maximal 8,0 m nicht verändert wird.

Aufgrund der zuvor beschriebenen eng begrenzten Auswirkungen der Änderungen wird von einer erneuten Offenlage abgesehen; die Änderungen erfolgen zur Satzung in der Plankarte als Roteinträge. Geschossigkeit, Grundflächenzahl sowie Lage der Baugrenzen bleiben im gesamten Plangebiet gegenüber dem Entwurf zur Offenlage unverändert und stellen damit nach Satzungsbeschluss die Grundlage im Baugenehmigungsverfahren dar.

Die §§ 4(2) bzw. 3(5) und 5(4e) der „Vorgartensatzung“ beziehen sich auf Situationen, in denen die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Grundstücksgrenze verläuft. In der Situation in dem von der Anregung betroffenen WA2-Gebiet besteht lediglich ein Anbindungspunkt, der auf seiner Gesamtlänge von 3,0 m als Zufahrt erforderlich ist. D.h. auf den nördlich und östlich des Baufensters hierzu rückwärtig gelegenen Flächen ergeben sich durch die „Vorgartensatzung“ keine Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen befestigten Fläche. Bei der Anlage von Stellplätzen und Zufahrten ist hier die für das Gesamtgrundstück zulässige Grundflächenzahl von 0,4 maßgebend. Der Anregung wird somit im Grundsatz bereits durch die Vorgartensatzung der Stadt entsprochen.

Eine schriftliche Bestätigung oder Stellungnahme erfolgt nach abschließender Beschlussfassung.

2. 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

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

Institution	Stellungnahme vom
Bischöfliches Generalvikariat Münster	01.10.2015
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	02.10.2015
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.10.2015
Thyssengas GmbH	02.10.2015
PLEdoc GmbH	05.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 - Immissionsschutz	05.10.2015
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	07.10.2015
Unitymedia NRW GmbH	09.10.2015
Stadt Oelde – FD Tiefbau und Umwelt	12.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 32 – Regionalentwicklung	13.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	14.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 - Immissionsschutz	14.10.2015
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	15.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft	15.10.2015
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	19.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr, Planfeststellung, Plangenehmigung	19.10.2015
LWL-Archäologie für Westfalen	26.10.2015
IHK Nord Westfalen	28.10.2015
Landesbetrieb Straßenbau NRW	03.11.2015
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster	04.11.2015
Handwerkskammer Münster	05.11.2015

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahmen des Kreises Warendorf, Bauamt vom 30.10.2015

Zu dem o.g. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Der Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden, wenn die zur Rodung der Gehölze genannten zeitlichen Befristungen (keine Rodung in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) eingehalten werden sowie die zu entfernenden Bäume mit Baumhöhlen vor Rodung auf Fledermausbesatz untersucht werden, stimme ich zu.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt. Das anfallende Abwasser soll an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden (s. Begründung Kap. 5.6). Diesbezüglich ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, als zuständige Behörde zu beteiligen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet/Änderungsbereich und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Bezüglich der Umweltprüfung werden Belange des Bodenschutzes in der Begründung /im Umweltbericht auch vom Umfang und Detaillierungsgrad her in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ergänzungen sind aus meiner Sicht nicht erforderlich.

Beschluss:

Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Kreises Warendorf (Bauamt) wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Inhalte wurden bereits zum Entwurf berücksichtigt. Änderungen oder neue bzw. vertiefende Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

Wasserversorgung Beckum GmbH vom 05.10.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
grundsätzlich begrüßen wir die weitergehende Erschließung der Erich-Kästner Str. in östliche Richtung. Die Erschließung mit Trinkwasser kann über Leitungen DN 50 erfolgen, die keinen weiteren Hydrant erforderlich macht. Der Leitungsquerschnitt DN 50 gewährleistet die Aufrechterhaltung einer Mindestfließgeschwindigkeit und optional die Möglichkeit der Netzerweiterung. Löschwasser für den Grundschutz und zu den aktuellen Rahmenbedingungen kann in der Wibbeltstr.11b und 21 entnommen werden, über die ortsüblichen Unterflurhydranten. Der Hydrant in der Wibbeltstraße wird für die Einzelentnahme nicht immer ausreichend sein, abhängig von der allg. Netzbelastung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte der Begründung unter Punkt 5.6 werden zur Satzung angepasst.

Die angesprochenen Anforderungen der Trinkwasserversorgung und der netzabhängigen Löschwasserversorgung werden entsprechend der Stellungnahme berücksichtigt. Eine Notwendigkeit sonstiger Änderungen oder Beschlüsse aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 02.11.2015

Sehr geehrte Frau Altebäumer,
mit Schreiben vom 29.09.2015 haben Sie uns gebeten, zur o.g. Bebauungsplanaufstellung eine Stellungnahme abzugeben.

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom kann aus unserer Sicht durch die Verlängerungen der Versorgungsleitungen in der Erich-Kästner-Straße erfolgen. Sofern alle neuen Häuser eine Erdgasversorgung wünschen, ist es erforderlich, das Plangebiet über eine Leitung durch den vorhandenen Fußweg von der Wibbeltstr. aus zu erschließen. Wir bitten Sie zu prüfen, ob im Plangebiet eine öffentliche Straßenbeleuchtung betrieben werden soll. Die Stellungnahme gilt für unser Strom- und Gasnetz.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) wird zur Kenntnis genommen, die Inhalte der Begründung unter Punkt 5.6 werden zur Satzung angepasst. Darüber hinaus erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung.

Eine Notwendigkeit sonstiger Änderungen oder Beschlüsse aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 04.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
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 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 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 Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die 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 2 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 Planstraße 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. 117 werden somit nicht für erforderlich gehalten. Die Anregungen werden durch die Aufnahme entsprechender Regelungen im Durchführungsvertrag, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, berücksichtigt.

Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. vom 02.11.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ wie folgt Stellung. Der Entwurf entspricht grundsätzlich den Vorstellungen der Umweltverbände, unnötigen Flächenverbrauch für Wohnbebauung durch Nachverdichtungen im Siedlungsbereich zu vermeiden.

Grundsätzliche artenschutzrechtliche Probleme sind auch aus unserer Sicht zunächst nicht zu erkennen. Dennoch darf nicht vergessen werden, dass unweigerlich z.T. wertvolle Gehölzstrukturen verloren gehen, insbesondere zwei alte Obstbäume mit Höhlenangebot (vgl. Potenzialanalyse Artenschutz). Daher würden wir uns im B-Plan eine Festlegung wünschen, die verpflichtet, pro Grundstück zusätzlich zur getroffenen Festsetzung (Laubbaum entlang der Planstraße) einen hochstämmigen ortstypischen Obstbaum abseits der Planstraße ("hinter dem Haus") anzupflanzen, um diesen Verlust mittelfristig "auszugleichen". Das könnte weiter dazu beitragen, den vorhandenen strukturreichen Siedlungscharakter zu bewahren. Wir möchten ferner anregen, durch entsprechende Festlegungen im B-Plan Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler u. a. sowie Quartierangebote für Gebäudefledermäuse vorzubereiten, um deren Situation im Siedlungsbereich zu verbessern. So könnten z.B. Nischenbrüterkästen sowie fledermausfreundliche Strukturen an den Neubauten (Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen von Fledermaus-Fassadenkästen) vorgeschrieben werden.

Wünschenswert wäre auch eine weitreichende Nutzung von regenerativen Energien im Zuge der Neubebauung; ferner wäre es wünschenswert, die geplanten Stellplätze nicht voll zu versiegeln, sondern als Teilversiegelung auszuführen, z.B. als Schotterrasen.

Beschluss:

Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Naturschutzbunds Deutschland, Kreisverband Warendorf e.V. für das Baugebiet wird zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für die Einschätzung, dass keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Probleme zu erkennen sind.

Aus Sicht der Stadt ist davon auszugehen, dass auf den privaten Gartenflächen durch Strauch- und Baumpflanzungen sowie durch Gebäude hinreichend vielfältige Strukturen entstehen, die dem Artenschutz dienlich sind. Dies betrifft u.a. Brutmöglichkeiten bzw. Quartierangebote für Vögel und Fledermäuse. Ein Pflanzgebot für einen hochstämmigen ortstypischen Obstbaum pro Grundstück abseits der Planstraße oder Festsetzungen zu speziellen Brutmöglichkeiten bzw. Quartierangebote werden aus Sicht der Stadt dadurch nicht für erforderlich erachtet.

Zu Nutzungen der Solarenergie auf Dachflächen wird unter Punkt E.1.5 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich ausgeführt, dass „*Solaranlagen an den Fassaden von Gebäuden sowie auf Haupt- und Nebendächern allgemein zulässig sind.*“ Weitergehende Vorgaben auf der Ebene der Bauleitplanung zum Einsatz regenerativer Energie sind aus Sicht der Stadt in der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Gleichwohl werden auch hierzu hinsichtlich ökologischer Belange im Punkt F.4 der Plankarte *nachdrückliche Empfehlungen* ausgesprochen.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse ist davon auszugehen, dass Oberflächenwasser nicht ausreichend aufgenommen werden kann. Dies zeigen vorliegende Informationen über die Bodenverhältnisse sowie die bisherige Tiefbauplanung. Durch Teilversiegelungen von Stellplatzflächen wird daher voraussichtlich das Oberflächenwasser nicht ausreichend aufgenommen und soll daher in Kanälen abgeführt werden. Aufgrund der Gegebenheiten soll daher auf entsprechende Regelungen im vorliegenden Bauleitplan verzichtet werden.

Stellungnahme der Stadt Oelde, FD Baubetriebshof / Grünordnung, vom 22.10.2015

Die Erschließungsstraße endet östlich in einer Wegeverbindung, die zukünftig die östlich angrenzende Spielplatzfläche erschließt.

Bislang erfolgt der Zugang zur Spielplatzfläche nördlich, östlich und südlich über jeweils 2,0 m breite Fußwege, deren Profil dazu zum Teil noch durch Anliegerhecken verringert wird. Eine ‚ordentliche‘ Erschließung für z.B. Unterhaltungsarbeiten existiert nicht und hat in der Vergangenheit immer wieder zu Schwierigkeiten geführt.

Sofern zukünftige Planungen den Fortbestand der Spielplatzfläche berücksichtigen, ist vor diesem Hintergrund im Zuge der geplanten Erschließung eine Zuwegung in einer Breite von 4-5 m unbedingt zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme berührt Inhalte, die im Rahmen des Durchführungsvertrags oder aber der Umsetzung zu berücksichtigen sind bzw. bereits berücksichtigt wurden. Grundsätzlich stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans dem nicht entgegen. Eine Notwendigkeit von Änderungen oder Beschlüssen aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Für Unterhaltungszwecke wird eine Zugangsbreite von 2,50 m für ausreichend erachtet.

B) Durchführungsvertrag

Der erforderliche Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde ist nach den Vorschriften des § 12 BauGB erstellt und am . .2015 (Datum wird in der Sitzung mitgeteilt) mit dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Der Durchführungsvertrag (Entwurf) ist als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde, die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde und der Durchführungsvertrag gebilligt wurde, empfiehlt der Aus-

schluss folgenden

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsg vom 20. 10. 2015 (BGBl. I S. 1722) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, (GV. NW. S. 666), SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25. 6. 2015 (GV. NRW. S. 496) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“ der Stadt Oelde als Satzung (siehe Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Die Begründung ist Teil dieses Beschlusses (Siehe Anlage 3).

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen in einem ersten Bauabschnitt die rückwärtigen unbebauten Gartengrundstücke nördlich der „Wibbeltstraße“, östlich der „Erich-Kästner-Straße“, südlich der Straße „Zum Drostenholz“ und westlich des Spielplatzes mit Wohnbebauung für die Errichtung von ca. 11 Einfamilienwohnhäusern überplant werden und so für eine städtebauliche Nachverdichtung genutzt werden. In einem zweiten Bauabschnitt soll eine weitere Fläche erschlossen werden. Hierfür ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes geplant.

Anlage(n)

- Anlage 1 Übersichtsplan/Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplan
- Anlage 3 Begründung
- Anlage 4 Durchführungsvertrag