



### Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **59302 Oelde, Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Mittwoch, 02.12.2015**

Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**

Sitzungsende : **20:40 Uhr**

#### Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

#### Teilnehmer

Herr Norbert Austrup

Frau Marita Brommann

Herr André Drinkuth

Herr Eugen Gette

Herr Daniel Hagemeier

Herr Peter Hellweg

Frau Barbara Köß

Herr Holger Kummer

Herr Ludger Lücke

Herr Hubert Meyering

Herr Thomas Populoh

Herr Werner Pötter

Herr Wolfgang Sibbing

Frau Manuela Steuer

Herr Siegfried Uthmann

Herr Markus Westbrock

Herr Michael Zummersch

Vertreterin für Frau Wickenkamp

Vertreter für Herrn Niebusch

Vertreter für Herrn Töpsch

Vertreter für Frau Koch

#### Verwaltung

Herr Matthias Abel

Herr Klaus Aschhoff

Herr Reinhold Becker  
Frau Nicola Köstens  
Herr Klaus Liedtke  
Herr Norbert Tigges  
Herr Hendrik van der Veen

**Schriftführerin**

Frau Stefanie Schröder

**Gäste**

Frau Werner  
Herr Roland Hahn  
Herr Helfmeier  
Herr Michael Zientz

Ingenieurbüro GREIWE und HELFMEIER  
Tageszeitung "Die Glocke"  
Ingenieurbüro GREIWE und HELFMEIER  
Probst Bauträger GmbH

**es fehlten entschuldigt:**

**Teilnehmer**

Herr Thomas Hillenhaus  
Frau Beatrix Koch  
Herr Ralf Niebusch  
Herr Philipp Töpsch  
Frau Lena Wickenkamp  
Herr Martin Wilke

wird vertreten von Herrn Zummersch  
wird vertreten durch Herrn Gette  
wird vertreten von Herrn Sibbing  
wird vertreten von Frau Bromann

## Inhaltsverzeichnis

### Öffentliche Sitzung

Seite:

1. Befangenheitserklärungen
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.09.2015
3. Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung der Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde  
 A) Aufstellungsbeschluss  
 B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
 Vorlage: B 2015/610/3399
4. Spielraumplanung für die Stadt Oelde - Überprüfung der aktuellen Spielplatzflächen und Bedarfsanalyse  
 Vorlage: M 2015/510/3400
5. 26. Änderung des Flächennutzungsplans und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde  
 A) Einleitungsbeschluss zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans  
 B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Flächennutzungsplan)  
 C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB (Flächennutzungsplan)  
 D) Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde  
 E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)  
 F) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)  
 Vorlage: B 2015/610/3410
6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde  
 A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB  
 B) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
 C) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB  
 D) Durchführungsvertrag  
 E) Satzungsbeschluss  
 Vorlage: B 2015/610/3397

7. 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  
Vorlage: B 2015/610/3396
8. Änderung des Regionalplans Münsterland zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Oelde A 2"  
Vorlage: B 2015/610/3408
9. Wohnungsbauinitiative Oelde  
Vorlage: M 2015/610/3405
10. Information zu Factory Outlet Centern im Umland  
Vorlage: M 2015/610/3398
11. Informationen zum geplanten Ausbau des Bahnhofs/Verkehrsstation Oelde im Zuge des Rhein-Ruhr-Expresses  
Vorlage: M 2015/610/3423
12. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Kornweg“ im Bereich des Bebauungsplan Nr.87 „Schulze Sünninghausen“  
Vorlage: B 2015/600/3402
13. Verschiedenes
  - 13.1. Mitteilungen der Verwaltung
  - 13.2. Anfragen an die Verwaltung

Der Vorsitzende Herr Kobrink eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr und begrüßt die Ausschussmitglieder, den Technischen Beigeordneten, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und ganz besonders Frau Werner und Herrn Helfmeier vom Ingenieurbüro GREIWE und HELFMEIER und Herrn Zientz von der Probst Bauträger GmbH.

Er stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde, dass das Gremium beschlussfähig ist und keine Anregungen zur Tagesordnung vorgetragen werden.

## **Öffentliche Sitzung**

### **1. Befangenheitserklärungen**

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

### **2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.09.2015**

Herr Westbrock merkt an, dass auf den Seiten 9 und 23 der Niederschrift der letzten Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr zwei Wortmeldungen fehlerhaft protokolliert worden seien. Nicht Herr Niebusch, sondern er habe diese Fragen gestellt. Zudem widerspreche er dem Beschluss auf Seite 9, da die Einzelbeschlüsse mit 12 Ja-Stimmen und 8 Gegenstimmen und nicht wie im Protokoll aufgeführt mit 8 Enthaltungen gefasst worden seien.

Herr Abel erklärt, dass die Änderungen aufgenommen werden und das Abstimmungsergebnis für die Beschlussfassung geprüft und ggf. korrigiert werde.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt bei 3 Enthaltungen die Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 17.09.2015.

### **3. Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung der Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde A) Aufstellungsbeschluss B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2015/610/3399**

Herr Abel teilt mit, dass bereits vor 3 – 4 Jahren erste Planungen für das Areal vorgenommen worden seien. Da es sich dabei um eine hochpreisige Bebauung handelte und die Vermarktung der Grundstücke schwierig gewesen sei, sei die Umsetzung zunächst nicht weiter verfolgt worden. Die Konzeptionen für das Plangebiet seien jetzt angepasst worden, um das Ziel einer Nachverdichtung im bebauten und erschlossenen Innenbereich weiter zu verfolgen. Er übergibt das Wort an Frau Werner, die die

Planung im Detail vorstellt.

Frau Werner erklärt, dass im Jahre 2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Festsetzung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 15 bis 18 Wohneinheiten geplant gewesen sei. Die damalige Größe des Plangebietes von ca. 4.500 m<sup>2</sup> sei jetzt auf ca. 3.441 m<sup>2</sup> angepasst worden. Die aktuelle Planung sehe vor, einen allgemeinen Bebauungsplan aufzustellen und private Wohngrundstücke mit Einzelbebauungen in offener Bauweise mit je 1 bis 3 Wohneinheiten und max. 2 Vollgeschossen zu realisieren. Die verkehrstechnische Erschließung soll über die Stichstraße der Von-Galen-Straße erfolgen. Bei der Gestaltung soll die denkmalgeschützte Villa nördlich des Plangebietes berücksichtigt werden, indem Flach-, Walm- oder Satteldächer mit einer Firsthöhe von max. 11 m, gedeckte Farben sowie keine glänzenden oder spiegelnden Materialien vorgeschrieben seien. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolge über die vorhandenen Netze. Die Abwasserentsorgung erfolge über ein Mischsystem. Die vorhandenen heimischen Gehölze im Westen sollen erhalten bleiben. Im Süden soll eine Fläche für die Wasserwirtschaft geschaffen werden, damit die Umwelt nicht zu stark beeinträchtigt werde. Frau Werner weist daraufhin, dass evtl. Hochwasserschutzmaßnahmen durchzuführen seien. Sie weist darauf hin, dass der Flächennutzungsplan anzupassen sei, da der südliche Planbereich hier derzeit Grünfläche darstelle.

Herr Hagemeier erkundigt sich nach den Eigentumsverhältnissen der Parzelle 322 (Stich).

Herr Abel antwortet, dass sich die Parzelle im städtischen Eigentum befinde.

Frau Köß erklärt, dass es sich bei den Flächen um einen sensiblen Bereich handle. Der nördliche Bereich sei im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und nicht einfach bebaubar. Zudem sei bei verstärkter Nachverdichtung der Wasserlauf des Rathausbaches zu berücksichtigen, da bei Starkregen eine zunehmende Problematik mit dem Hochwasser für die Innenstadt bestehe. Sie erkundigt sich, welche Grenzen bestehen, wie die Stadt mit den zunehmenden Versiegelungen von Flächen umgehe und wie auf Dauer die Problematik mit dem Hochwasser gelöst werde.

Herr Abel antwortet, dass sich die Abflussgeschwindigkeit des Wassers erhöhe, die Grundstücke aber nicht im Bereich der HQ 100-Linie lägen, sodass dies nicht gegen eine Bebauung spreche. Dennoch sei bei einer Flächenversiegelung nicht mehr Wasser zu erwarten, aber ein schnellerer Abfluss, sodass durchaus Kapazitätsgrenzen erreicht werden könnten und dies bei der Dimensionierung der Entwässerung- und Kanalbaumaßnahmen berücksichtigt werden müsse.

Herr Helfmeier ergänzt, dass in dem Kanal eine Drossel eingebaut werde, sodass das Wasser im Kanalstauraum zurückgehalten werde.

Herr Hellweg erkundigt sich, ob die denkmalgeschützte Villa im nördlichen Bereich Auswirkungen auf die Bebauung habe.

Herr Abel antwortet, dass die denkmalgeschützte Villa bei der Bebauung mit bedacht worden sei. So sei ursprünglich ein weiteres Baufenster gefordert gewesen, das aber aufgrund der Nähe zu der denkmalgeschützten Villa von der Verwaltung nicht befürwortet werde.

Herr Hagemeier erklärt, dass die innerstädtische Nachverdichtung wichtig sei und die CDU-Fraktion dieses Ziel mit verfolge. Er erkundigt sich, ob die Anpassung des Flächennutzungsplans für den südlichen Planbereich Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet habe und ob der Flächennutzungsplan an anderen Stellen dadurch leichter zu ändern sei.

Herr Abel antwortet, dass der Flächennutzungsplan grundsätzlich auch an anderen Stellen geändert werden könne. In dem Fall müsse ebenso das gesetzliche Verfahren durchgeführt werden. Bei der vorgeschlagenen Änderung bleibe die grüne Achse mit dem Bach weitgehend erhalten und die Baugrenze orientiere sich an der vorhandenen Bebauung.

Frau Köß erkundigt sich, ob der Investor überlegt habe, dort Sozialen Wohnungsbau zu realisieren, da die Lage zentral sei und der Bedarf an günstigem Wohnraum sehr hoch sei.

Herr Zientz antwortet, dass Möglichkeiten geprüft worden seien. Aufgrund der mangelnden Wirtschaftlichkeit dort aber kein sozialer Wohnungsbau realisierbar.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat bei 12 Ja-Stimmen und 4 Enthaltungen folgende Beschlüsse zu fassen:

#### **A) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13a BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ 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. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ (B 2011/610/2316) vom 05.12.2011 wird eingestellt und durch o.g. Verfahren ersetzt.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

#### **Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde.**

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,35 ha. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich liegt östlich der „Von-Galen-Straße“ und nördlich des Rathausbaches. Er umfasst das Flurstück 322 sowie wesentliche Teile des Flurstücks 588 der Flur 15. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

#### **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung soll als zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger eine Bürgerversammlung stattfinden.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**4. Spielraumplanung für die Stadt Oelde - Überprüfung der aktuellen Spielplatzflächen und Bedarfsanalyse**  
**Vorlage: M 2015/510/3400**

Herr Abel teilt mit, dass im Mai 2015 erste Beratungen zu den Spielplätzen stattgefunden haben. Es sei eine Liste mit den Basisdaten ermittelt worden. Allerdings fehlte hierbei noch die Einschätzung des Fachdienstes Jugendamt. Zu beraten sei jetzt, welche der Spielplätze dauerhaft unterhalten werden sollen oder aufgegeben werden können.

Herr Liedtke erläutert, dass Mitte des Jahres 2015 der Fachdienst Jugendamt um eine Einschätzung der bewirtschafteten Spielflächen in Oelde gebeten worden sei. Hintergrund dieser Anfrage sei der Vorschlag die bewirtschafteten Spielflächen möglicherweise zu reduzieren. Insgesamt seien dies aktuell 53 Spielflächen (40 Spielplätze, 12 Bolzplätze und eine Skateranlage).

Seitens des Fachdienstes Jugendamt konnte zu diesem Zeitpunkt keine fundierte Einschätzung der vorhandenen Spielflächen erfolgen, da die im Jahr 2002 vom Fachdienst Jugendamt erstellte Spielraumplanung auf Grund veränderter Zuständigkeiten nicht fortgeschrieben worden sei.

Über die Ergebnisse der repräsentativen Kinder- und Jugendbefragung 2015 (Jahrgangsstufen 5 – 10) sei bekannt, dass Freizeitflächen- bzw. Spiel- und Sportplätze bei den Befragten einen hohen Stellenwert besitzen.

In Absprache zwischen Baubetriebshof und Jugendamt wurden folgende Planungsschritte vereinbart, um die Spielraumplanung aus dem Jahr 2002 als Einschätzungs- und Entscheidungsgrundlage zu aktualisieren:

1. In Anlehnung an die Spielraumplanung 2002 wurde das Oelder Stadtgebiet in 15 Spielbezirke (Oelde selbst in 8, Stromberg in 3 und Lette und Sünninghausen jeweils in 2 Spielbezirke) unterteilt. Die „Abgrenzung“ ergab sich auf Grund von folgenden drei Merkmalen:
  - a. Verkehrswege (Bahnlinien, Straßenführung)
  - b. Gewachsene Strukturen durch Bebauung
  - c. Sonstige Merkmalen
2. Für alle Spielbezirke wurden folgende Kennwerte in Zusammenarbeit mit dem Bürgerbüro zusammengetragen:
  - a. Anzahl und Größe der bewirtschafteten Spielflächen
  - b. Wohnbevölkerung im Spielraumbezirk (gesamt, 0 – 2 Jahre, 3 – 6 Jahre, 7 – 12 Jahre und 13 – einschließlich 18 Jahre)
  - c. Ausweisung der durchschnittlichen Spielfläche im Verhältnis zur Wohnbevölkerung (gesamt) und zur Anzahl junger Menschen bis einschließlich dem 18. Lebensjahr
3. Alle Spielflächen wurden umfangreich fotografisch dokumentiert (Vierseitenansicht, Abbildung aller Spielgeräte).
4. Alle Kennwerte und Dokumentationen sowie die sich daraus ergebende Einschätzung der Spielbezirke des gesamten Stadtgebietes werden in einer aktualisierten Spielraumplanung zusammengeführt und jährlich fortgeschrieben.

Die Punkte 1 – 3 seien bereits umgesetzt worden und stellen die Grundlage für den Punkt 4 dar.



In einem weiteren Gespräch zwischen dem Baubetriebshof und dem Fachdienst Jugendamt seien zudem folgende Eckpunkte für eine zukünftige Spielraumplanung besprochen worden:

- Ausgangspunkt für die Spielraumplanung seien im ersten Schritt die vom Baubetriebshof bewirtschafteten 53 Spielflächen.
- Die 15 Spielbezirke bilden die Grundlage für die Spielraumplanung ab 2016. Jeder Spielbezirk werde einzeln betrachtet und anschließend in einer Gesamteinschätzung der Spielraumplanung für Oelde zusammengeführt.
- Die Empfehlung einer quantitativen Größe der Spielflächen im jeweiligen Spielbezirk geht von den Empfehlungen der ARGE Bau zur Versorgung von Spielraum (2 – 4 qm pro Einwohner) aus. Die Stadt Oelde orientiert sich mit 3 qm Spielraum pro Einwohner am Mittelwert. Dieser Wert gewährleistet bei demografischen Veränderungen, dass der empfohlene Wert von 2 qm pro Einwohner nicht unterschritten wird.
- Die zukünftige Spielraumplanung soll sich an dem Verständnis „Qualität vor Quantität“ ausrichten. Insofern ergebe sich für die Spielraumplanung 2016 die Notwendigkeit auf Basis der erhobenen Kennwerte weitergehende qualitative Kriterien im Rahmen der Spielraumplanung zu entwickeln.
- In diesem qualitativen Prozess seien weitere Spielflächen (z. B. Schulhöfe) oder Naturspielflächen im Spielbezirk zu berücksichtigen. Gleiches gelte für spielbezirksübergreifende Spielflächen (z. B. Vier-Jahreszeiten-Park).

Auf der Grundlage der quantitativen Indikatoren und der im Zuge der Bewirtschaftung der Spielflächen gesammelten Erfahrungswerte ergebe sich aus gemeinsamer Sicht des Baubetriebshofes und des Fachdienstes Jugendamt eine mögliche Stilllegung der folgenden 10 Spielflächen:

Spielbezirk Nr.	Spielplatz Nr.	Spielplatzname	Größe in qm	Spielfläche im Spielbezirk	
				qm/pro Einwohner (alt)	qm/pro Einwohner (neu)
1	21	Ernst-Abbe- Straße	1612		
1	27	Nordring	1108	4,36	3,51
2	17	Danziger Straße	589	5,89	5,64
4	19	Eiswiese	1370		
4	20	Erlenweg	804	4,09	3,32
7	14	Beethovenstraße	1100	2,99	2,55
9	66	Lange Wende	856	4,74	4,21
10	68	Schückingstraße	961	2,82	2,19
13	52	Klosterweg	320		
13	53	Kolpingstraße	650	2,92*	1,86*

\*Die Spielfläche an der Grundschule ist noch nicht berücksichtigt.

Frau Köß stimmt der Vorgehensweise des Jugendamtes zu. Es sei wichtig die Bedarfe der Kinder und Jugendlichen zu beachten und die Schulhöfe bei den Spielflächen mit einzubeziehen. Jedoch müsse berücksichtigt werden, dass auch zukünftig öffentliche Spielflächen zur Verfügung stehen müssten.

Herr Liedtke antwortet, dass die Schulhöfe bei der Begutachtung der Spielplätze bewusst außer acht gelassen wurden, da diese zum Teil nicht öffentlich zugänglich seien. Bei der qualitativen Beurteilung sollen die Schulhöfe aber mit berücksichtigt werden.

Herr Populoh äußert, dass die nicht öffentlich zugänglichen Schulhöfe außerhalb des Schulbetriebes nicht genutzt werden können.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach dem Zeitplan für das weitere Vorgehen.

Herr Abel antwortet, dass mindestens 9 – 10 Spielflächen stillgelegt werden können. Fraglich sei, wie viele Spielflächen die Stadt sich leisten könne und wolle. Daher könnte seiner Meinung nach über das Mindestmaß von 9 – 10 Spielplätzen hinausgegangen werden. Er bittet die Fraktionen, dass diese sich über die Spielplätze beraten und ein Meinungsbild abgeben, sodass über die konkrete Stilllegung der Spielflächen in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung und Verkehr entschieden werden könne.

Frau Köß merkt an, dass die Begutachtung maßgebend sei und Weichen für die Zukunft gestellt werden müssen, da es durch die Flüchtlinge auch wieder mehr Kinder gebe. Dann müssten auch entsprechende Spielflächen zur Verfügung stehen und diese dürften nicht einfach veräußert werden.

Herr Abel teilt mit, dass es verwaltungsintern auch noch kein eindeutiges Meinungsbild gebe. Einerseits sei der Bedarf für Spielflächen gegeben, andererseits solle aber der Baubetriebshof in der Unterhaltung Kosten sparen. Er bittet die Fraktionen, ihm Rahmen ihrer Entscheidungsfindung den Nutzen und die Kosten gegenüberzustellen.

Herr Drinkuth äußert, dass die Verwaltung gute Vorarbeit geleistet habe und jetzt die Politik gefragt sei. Er schlägt vor, dass sich die Fraktionen beraten und in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung und Verkehr eine Entscheidung für die Stilllegung oder Erhaltung der betroffenen Spielflächen treffen sollen.

Herr Pötter schließt sich Herrn Drinkuth an und erklärt, dass es keine übereiten Entscheidungen geben dürfe .

Frau Brommann berichtet, dass auch im Jugendhilfeausschuss die betroffenen Spielflächen und das weitere Vorgehen präsentiert worden seien. Die Ausarbeitung des Jugendamtes sei eine gute Grundlage für die weitere Beratung und Entscheidungsfindung.

Herr Gette erkundigt sich nach dem Zeitplan für die weitere qualitative Beurteilung durch das Jugendamt.

Herr van der Veen antwortet, dass im ersten Schritt die Flächen, die für eine zeitnahe Stilllegung in Frage kämen, begutachten worden seien. Demnach könnten etwa 9 – 10 Spielflächen zeitnah stillgelegt werden. Die qualitative Begutachtung erfolge dann in einem weiteren Schritt.

Frau Köß erkundigt sich, ob die Begutachtung des Jugendamtes mit den Zahlen von dem Baubetriebshof übereinstimmen.

Herr Abel bestätigt dies, es handele sich um eine gemeinsame Beschlussempfehlung.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

- 5. 26. Änderung des Flächennutzungsplans und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde**
- A) Einleitungsbeschluss zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans**
- B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Flächennutzungsplan)**
- C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB (Flächennutzungsplan)**
- D) Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde**
- E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)**
- F) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)**
- Vorlage: B 2015/610/3410**

Herr Abel erläutert einfürend, dass im Gewerbegebiet „Oelde A2“ die ehemaligen Musterhäuser bei Zurbrüggen für eine Kindergrößtagespflege genutzt werden sollen und hierfür die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans notwendig seien.

Herr van der Veen erklärt, dass das Kinderförderungsgesetz (KiföG), das am 16. Dezember 2008 in Kraft getreten sei, seit dem 31.07.2013 einen Rechtsanspruch auf Förderung in einer Einrichtung oder in der Kindertagespflege für Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr vorsehe. In seinen Richtlinien vom 10.09.2008 (MBI.NRW 2008 S.273) schreibt das Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration (MGFFI NRW), dass sich Bund, Länder und Kommunen darauf verständigt haben, die Kindertagesbetreuung der U3-Kinder auf einen bundesweit durchschnittliche Bedarfsquote von 35 % auszubauen.

Die Stadt Oelde habe im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung der vergangenen Jahre entwicklungsorientiert auf entsprechende Bedarfe reagiert. Mit dieser Planungsstrategie wurden die Kapazitäten maßvoll erweitert und lagen damit nah am tatsächlichen Bedarf. Zum 01.08.2015 wurden 37,8 % der U3-Kinder in Oelde in Kindertageseinrichtungen oder in der Kindertagespflege betreut. Im letzten und vor allem im jetzt beginnenden Kindergartenjahr 2015/16 wird jedoch eine Entwicklung deutlich, die den „Versorgungsdruck“ steigen lassen wird: Die Plätze der Kindertagespflege, insbesondere in den Großtagespflegestellen werden vermehrt mit höheren Stunden gebucht und stärker nachgefragt. Darüber hinaus „leeren“ sich die Plätze nicht zu Beginn eines Kindergartenjahres durch einen Wechsel in die Kindertageseinrichtungen, sondern seien zeitnah neu besetzt, wodurch diese „Kapazitätsreserve“ praktisch nicht mehr vorhanden sei und der Druck durch unterjährige Anmeldungen in den Kindertageseinrichtungen steige. Zudem haben mehrere Betriebe in dem Gewerbegebiet „Oelde A2“ gegenüber Herrn Zurbrüggen den Bedarf für eine ortsnahe Kinderbetreuung von U3-Kindern für Mitarbeiter gemeldet.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sei ein weiterer maßvoller Ausbau der Kinderbetreuungskapazitäten im kommenden Jahr erforderlich.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Möbelhauses an der Von-Büren-Allee befinden sich zwei „Ausstellungs- und Beratungshäuser“, für die zurzeit keine Nutzung bestehe. Die beiden Gebäude bieten die räumlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von 3 Großtagespflegestellen, davon eine mit einer integrativen Betreuung mit insgesamt 27 Plätzen. Gleichzeitig bieten die Häuser durch ihren Einfamilienhaus-Charakter eine familiäre Atmosphäre, das dem Modell der Kindertagespflege mit ihrem Schwerpunkt in der Betreuung von Kindern unter drei Jahren entspricht. Die Lage der ehemaligen Musterhäuser im Gewerbegebiet „Oelde A2“ stelle zudem für im Umfeld berufstätige Eltern einen günstigen Anfahrtspunkt dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Kindertageseinrichtungen (Tagespflegeverbände) für den Bereich der Musterhäuser zu schaffen, müssen der Flächennutzungsplan und der in diesem Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ geändert werden.

Die beiden Bauleitplanverfahren werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde setzt für den Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für großflächigen Möbele Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauNVO fest, in dem Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind. Zu diesen Anlagen zählen auch Kindertagesstätten und Tagespflegeverbände. Aus diesem Grund wird der betreffende Teilbereich in einer Größe von ca. 0,3 ha von „Sondergebiet für großflächigen Möbele Einzelhandel“ in „Gewerbegebiet“ geändert. In den textlichen Festsetzungen sollen Anlagen für „soziale Zwecke“ allgemein zugelassen werden.

Herr Abel weist darauf hin, dass die Realisierung des Vorhabens derzeit noch nicht sicher sei, da die anliegenden Gewerbebetriebe möglicherweise aufgrund der heranrückenden schutzwürdigen Nutzung eventuell Vorbehalte geltend machen könnten, da Betriebsbeschränkungen befürchtet würden. Die anliegenden Betriebe sollen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möglichst schnell beteiligt werden.

Herr Meyering erkundigt sich, wer die Großtagespflegeeinrichtung betreiben werde.

Herr van der Veen erklärt, dass es sich um keine städtische Einrichtung handle und dass 3 Tagespflegemutterzusammenschlüsse in enger Zusammenarbeit mit dem FD Jugendamt die Betreuung übernehmen werden.

Herr Westbrook merkt an, dass die Nachfrage nach Großtagespflegeeinrichtung auch in anderen Gewerbegebieten relevant werden könnte.

Herr van der Veen antwortet, dass der Bedarf da sei und dies durchaus möglich sei.

Frau Steuer erkundigt sich, ob die ehemaligen Musterhäuser erworben werden sollen.

Herr van der Veen antwortet, dass die Objekte gemietet werden.

Weiter erkundigt sich Frau Steuer nach den baulichen Standards.

Herr van der Veen erklärt, dass die baulichen Standards für die Kinderbetreuung eingehalten werden und dass für die Realisierung der Großtagespflege vorsorglich Fördermittel des Bundes beantragt worden seien.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgende Beschlüsse zu fassen:

#### **A) Einleitungsbeschluss 26. Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) das Verfahren zur 26. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese Änderung soll eine Teilfläche, bislang „Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel“, als „Gewerbliche Fläche“ dargestellt werden. Hiermit soll auf der Teilfläche die Einrichtung einer Kindertagesbetreuung ermöglicht werden.

Der Änderungsbereich liegt im Süden Oeldes nördlich der Von-Büren-Allee. Im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb und im Osten und im Norden der großflächige Möbeleinzelhandel an.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,3 ha und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

### **D) Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

#### **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde.**

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes soll als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 0,3 ha.

Im Westen grenzt ein Gewerbebetrieb und im Osten und im Norden der großflächige Möbeleinzelhandel an.

<b>Flur 129</b>	<b>Flurstücke 466 tlv. und 560 tlv.</b>
-----------------	---

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

### **E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

### **F) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Beschlüsse zu D) und E) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

- 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde**
- A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 1 BauGB**
  - B) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
  - C) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
  - D) Durchführungsvertrag**
  - E) Satzungsbeschluss**
- Vorlage: B 2015/610/3397**

Frau Köstens teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde 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 habe, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es werde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB seien erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung diene und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liege. Der Flächennutzungsplan werde im Wege der Berichtigung angepasst.

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplans sei 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. Averteck GmbH Bauunternehmung bestehende Werbeteam 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 Stadt Oelde, Großer Ratssaal am 18.08.2015 um 18.00 Uhr**

**Teilnehmer:**

Herr Abel	Stadt Oelde
Herr Awerbeck	Awerbeck 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:

<b>1</b>	<b>„Gibt es Pläne von den Wohnungsgrundrissen?“</b>  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.
<b>2</b>	<b>„Ist ein Mehrgenerationen-Wohnen geplant?“</b>  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.
<b>3</b>	<b>„Sind die Gebäude unterkellert?“</b>  Herr Riesenbeck erläutert, dass die Häuser teilunterkellert sind.
<b>4</b>	<b>„Gibt es Abstellräume in den Wohnungen?“</b>

	Herr Riesenbeck antwortet, dass Abstellflächen in den Wohnungen berücksichtigt werden.
<b>5</b>	<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>
<b>6</b>	<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>
<b>7</b>	<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>
<b>8</b>	<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>
<b>9</b>	<p><b>„Wann wird das Bauvorhaben gestartet bzw. wann können die Wohnungen angeboten werden?“</b></p> <p>Herr Abel erläutert, dass der Baubeginn im Frühjahr 2016 liegen soll. Der Zeitpunkt ist allerdings abhängig von den zukünftigen Ratsentscheidungen.</p>
<b>10</b>	<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>
<b>11</b>	<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>
<b>12</b>	<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>
<b>13</b>	<p><b>„Gibt es bodengleiche Duschen?“</b></p> <p>Herr Riesenbeck bejaht diese Frage.</p>
<b>14</b>	<p><b>„Gibt es Fahrradabstellplätze bzw. Abstellplätze, um vom Straßenrollstuhl auf den</b></p>



	<p><b>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 Plangenehmigung	08.07.2015
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	08.07.2015
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.07.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz, analagenbezogener 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

Nachstehernde 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 Wibbelstraße 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 im Hinblick auf die angrenzenden Senkrechteinstellplätze (Überhang der Fahrzeuge) und das Seniorenwohnen 2,50 m betragen.	Da aus der Stellplatzgröße von 5,00 m, jeweils 2 x 25 cm Überhang resultieren, kann nach Optimierung der Fläche für die Stellplatzdisposition eine Gehwegfläche auf lokale 2,50 – 2,60 m Breite festgesetzt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
4	Darstellung der Flächen für das Bereitstellen der Abfallgefäße am Abholtag an der	Die Flächen für das Bereitstellen der Abfallgefäße am Abholtag werden im	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Wibbeltstraße und / oder der Albrecht-Dürer-Straße	Rahmen der Ausbauplanung, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, in Abstimmung mit dem Fachdienst 661 festgelegt.	
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</b>	<b>Energieversorgung Oelde GmbH; Eingang 13.07.2015</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungshinweis</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
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</b>	<b>Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 05.08.2015</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungshinweis</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
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>	<b>Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 24.07.2015</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungshinweis</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
12	Realisierung der Planung	Der erforderliche Durch-	Die Stellungnahme wird

	<p>durch einen Vorhabenträger:</p> <p>Schließung eines Durchführungsvertrages zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens des privaten Investors und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen.</p> <p>Das Vorhaben ist über den Inhalt des Durchführungsvertrages zu konkretisieren.</p> <p>Änderungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung, die im weiteren Verlauf des Planverfahrens stattfinden sind der Bauverwaltung zeitnah zu melden.</p>	<p>führungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde soll abgeschlossen werden.</p>	berücksichtigt.
13	<p>Gehweg- und Parksituation an der Albrecht-Dürer-Straße:</p> <p>Die Gehweg- und Parksituation ist sowohl im Vorhabenbezogenen B-Plan als auch im Durchführungsvertrag im Detail zu regeln.</p>	<p>In den Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen aufgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
14	<p>Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Umwelt gemäß §§ 135 a – c BauGB:</p> <p>Sollte dieser Ausgleich vorzunehmen sein, ist im Rahmen des Durchführungsvertrages ein Kostenerstattungsbetrag zu erheben.</p>	<p>Nach dem Gutachten des Büros Weil – Winterkamp – Knopp, Warendorf, sind Ausgleiche für Eingriffe in die Natur und Umwelt nicht notwendig.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
<b>E Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 15; Eingang 24.07.2015</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungshinweis</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
15	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Betrieb und Bestand der rot markierten Telekommunikationslinie müssen zur Aufrechterhaltung der örtlichen Telekommunikationsversorgung sichergestellt werden.</p>	<p>Die vorhandenen Bestandsleitungen, die das Planungsgebiet tangieren, werden im B-Plan gekennzeichnet.</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
16	<p>Veranlassung der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der</p>	<p>Nach Überlassung der Liegenschaft an den Investor kann eine Eintragung der beschränkten persönlichen</p>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, gemäß der beiliegenden Eintragsbewilligung	Dienstbarkeit vollzogen werden.	
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	Bestandsleitungen:  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  Die Gasfernleitung L02293 ist neu geortet und entsprechend neu eingemessen worden.	Die Gasfernleitung ist in der Planfassung gekennzeichnet. Der Schutzstreifen ist gemäß den Angaben in der Stellungnahme und dem beigefügten Merkblatt 60.6 „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ in den B-Plan durch entsprechendes Planzeichen eingezeichnet und in der Legende näher erläutert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
G	Westnetz GmbH; Eingang 31.07.2015		

Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
20	Bestandsleitungen:  Innerhalb/östlich des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich eine Steuerleitung der RWE Deutschland AG. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen dürfen nicht vorgenommen werden.	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	Baumgutachten: Erstellung eines fundierten Baumgutachtens  Baumbestand: Erhaltung des vorhandenen randlichen Baumbestandes aus stadtklimatischen und ökologischen Gründen  Anregung zur Übernahme von Festlegungen im B-Plan wie: • Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haus-sperling, Hausrotschwanz, Mauersegler u.a. • Quartiersangebote für Gebäudefledermäuse Nischenbrüterkästen sowie fledermausfreundliche Strukturen an den Neubauten durch Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, Vorsehen von Fledermausfassaden-kästen	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.  Es wird eine entsprechende Empfehlung zur Schaffung von Brutmöglichkeiten und Quartiersangeboten in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
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 Schotterrassen.	In den Bebauungsplan wird die Empfehlung aufgenommen, dass Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster angelegt oder als Schotterrassen o.Ä. ausgeführt werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
I	Vorbeugender Brandschutz, Brandschutzdienststelle; Eingang 04.08.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag

24	<p>Rettungswege/Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr:</p> <p>Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den geplanten Gebäuden über tragbare Leitern der Feuerwehr müssen ganzjährig erreichbare Stellen zum Anleitern zur Verfügung stehen.</p> <p>Bei einer Rettung über Drehleiter, müssen vor den Gebäuden entsprechende Aufstellflächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Es soll dafür Sorge getragen werden, dass Menschen mit Behinderungen nicht über tragbare Rettungsgeräte der Feuerwehr in Sicherheit gebracht werden können.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
25	<p>Zusammenfall Aufstellflächen der Feuerwehr mit der Tiefgarage:</p> <p>Die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecken muss in diesem Falle Berücksichtigung finden.</p>	<p>Im bauaufsichtlichen Verfahren wird die Tragfähigkeit der Tiefgaragendecke abgestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
26	<p>Zufahrten und Aufstellflächen:</p> <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>	<p>Die angeregten Hinweise werden im bauaufsichtlichen Verfahren geklärt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
J	Kreis Warendorf, Bauamt; Eingang 04.08.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
27	<p>Untere Landschaftsbehörde:</p> <p>Eine abschließende Aussage zur potentiellen Beeinträchtigung von geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG und zur Artenschutzprüfung ist noch nicht möglich.</p> <p>Die Ergebnisse der gemäß Begründung noch durchzuführenden Bewertung und Kartierung der in den Randbereichen stehenden Gehölze muss abgewartet werden.</p>	<p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 05. Oktober bis zum 05. November 2015 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls in der Zeit vom 05. Oktober bis zum 05. November 2015 statt.

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

Institution	Stellungnahme vom
Bischöfliches Generalvikariat Münster	01.10.2015
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	01.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 – Immissionsschutz	02.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	02.10.2015
Stadt Rheda-Wiedenbrück	02.10.2015
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.10.2015
PLEdoc GmbH	02.10.2015
Landesbetrieb Wald und Holz – Regionalforstamt Münsterland	05.10.2015
Ericsson Services GmbH	07.10.2015
Amprion GmbH	08.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr, Planfeststellung und Plangenehmigung	09.10.2015
Unitymedia NRW GmbH	09.10.2015
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	13.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung,	14.10.2015



Bodenordnung	
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	14.10.2015
Stadt Beckum	15.10.2015
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	19.10.2015
Stadt Ennigerloh	26.10.2015
Naturschutzbund Deutschland	28.10.2015
IHK Nord Westfalen	28.10.2015
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	02.11.2015
Straßen.NRW	03.11.2015
Handwerkskammer	05.11.2015

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

A Stadt Oelde, FD Bauverwaltung; Eingang 02.10.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
1	<p>Realisierung der Planung durch einen Vorhabenträger: Schließung eines Durchführungsvertrages zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens und der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen.</p> <p>Das Vorhaben ist über den Inhalt des Durchführungsvertrages zu konkretisieren.</p> <p>Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Begründung, die im weiteren Verlauf des Planverfahrens stattfinden sind der Bauverwaltung zeitnah zu melden.</p>	Der erforderliche Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde soll abgeschlossen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
B Stadt Oelde, FD Tiefbau und Umwelt; Eingang 12.10.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
2	Die Stellungnahme vom 17.06.2015 ist weiterhin gültig.	Die Stellungnahme wird weiterhin berücksichtigt und unter C nochmal aufgeführt.	Die Stellungnahme wird unter C berücksichtigt.
3	Seniorenparken: Bei der Senkrechtaufstellung ist eine Mehrbreite für die Einstellplätze vorzusehen.	Neben zwei Behindertenparkplätzen mit 3,75 m Breite sind weitere 13 der insgesamt 22 Stellplätze mit einer Breite von mindestens 2,60 m vorgesehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt (siehe Anlage „Gestalterischer Lageplan“).
4	Ergänzung zur Befestigung der Einstellplätze an der Albrecht-Dürer-Straße: Die Befestigung mit einer wassergebundenen	Die Stellungnahme ist im Bebauungsplan und in der Begründung ergänzt worden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Deckschicht oder als Magerrasen ist auszuschließen.		
5	Bei einer Befestigung der Einstellplätze mit Rasenfugenpflaster oder ähnlichen Arten, sind in den Ein- und Ausstiegsbereichen großzügige Streifen mit glattem und geschlossenem Pflaster zu verlegen.	In den Ein- und Ausstiegsbereichen wird ein geschlossenes Pflaster vorgesehen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
C Stadt Oelde, FD Tiefbau und Umwelt; Eingang 17.06.2015 / Aufgriff 12.10.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
6	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.
7	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.
8	Die Breite des Gehweges „Albrecht-Dürer-Straße“ sollte im Hinblick auf die angrenzenden Senkrechteinstellplätze (Überhang der Fahrzeuge) und das Seniorenwohnen 2,50 m betragen.	Während der weiteren Entwurfsplanungen haben sich Ergänzungen im Bereich der Gestaltung der Freiflächen (Heckenbepflanzungen) zwischen Gebäuden und Senkrechteinstellplätzen zur Albrecht-Dürer-Straße ergeben, die die Gehwegbreite an der Albrecht-Dürer-Straße auf 2,40 m reduzieren. Zusätzlich wird auf den hohen Versiegelungsflächenanteil innerhalb des Planungsgebietes hingewiesen. Die Reduzierung der Wegbreite soll dem Wunsch den Grünflächenanteil zu erhöhen gerecht werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt, kann aber aufgrund der Ergänzungen im Bereich der Gestaltung der Freiflächen nur auf eine Wegbreite von 2,40 m ausgeweitet werden (siehe Anlage „Gestalterischer Lageplan“).
9	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 Gestalterischen Lageplan präzise definiert.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt (siehe Anlage „Gestalterischer Lageplan“).
10	Wer wird Eigentümer der Einstellplätze und des Gehweges an der Albrecht-Dürer-Straße? Wie wird die	Eigentümer wird der Investor. Die Unterhaltungspflicht wird im Durchführungsvertrag geregelt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Unterhaltungspflicht geregelt?		
11	Entwurf der Außenanlagen: Übergang des Gehweges in Höhe der Kita.	Aufgrund der Stellplätze, die an der Albrecht-Dürer-Straße neu angelegt werden, muss der Gehweg vor dem neuen Gebäude um ein paar Meter nach Westen verlegt werden. Die Verbindung zwischen diesem neuen und dem alten Abschnitt des Fußweges erfolgt versetzt im Einfahrtsbereich zwischen dem genannten neuen Gebäude und der Kindertagesstätte.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt (siehe Anlage „Gestalterischer Lageplan“).
12	Katastervermessung der neuen Situation, öffentliche Fläche zu Privatfläche nach Fertigstellung	Die Katastervermessung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
13	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 vom Fachplaner im Rahmen der Ausbauplanung, die auch Bestandteil des Durchführungsvertrags ist, in Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau und Umwelt festgelegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
D	Bezirksregierung Münster, Dez. 54 Wasserwirtschaft; Eingang 23.10.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
14	Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, ist zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen. Für Schmutzwasser besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Maßgeblich für das Niederschlagswasser ist der § 51a Landeswassergesetz (LWG). Der Anschluss an das Mischsystem ist nur möglich, wenn Voruntersuchungen ergeben, dass eine andersartige Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist.	Es liegt ein Bodengutachten vor. Dort ist nachgewiesen, dass eine Versickerung durch die Bodenbeschaffenheiten nicht möglich ist. Somit ist das Niederschlagswasser an das Mischsystem anzuschließen. Dies wird im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
E	Kreis Warendorf, Bauamt, Untere Landschaftsbehörde; Eingang 30.10.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
15	Der Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44	Der Hinweis wird im Bbauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	BNatSchG nicht ausgelöst werden, wird zugestimmt, wenn die zur Rodung der Gehölze zeitlichen Befristungen (keine Rodung in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) eingehalten werden. Zur Berücksichtigung dieser zeitlichen Befristung ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan unter Pkt. 4 „Ökologische Belange“ aufzunehmen.		
F	Kreis Warendorf, Bauamt, Untere Wasserbehörde, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz; Eingang 30.10.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
16	Das anfallende Abwasser soll an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Bezirksregierung Münster, Dez. 54 ist dabei als zuständige Behörde zu beteiligen.	Das anfallende Abwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Die Bezirksregierung Münster, Dez. 54 wird als zuständige Behörde beteiligt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
G	Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 02.11.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
17	Die Stellungnahme vom 05.08.2015 ist weiterhin gültig.		Die Stellungnahme wird weiterhin berücksichtigt und unter H nochmal aufgeführt.
H	Wasserversorgung Beckum GmbH; Eingang 05.08.2015/ Aufgriff 02.11.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
18	Löschwasser: Das Löschwasser kann über die örtlichen Hydranten dem Trinkwassernetz entnommen werden. Zurzeit können bis zu 96 cbm/h für den Grundschutz entnommen werden.	Nach Rücksprache mit dem Sachverständigenbüro Brechler.Kiküm.Klein GmbH (BKK) aus Warendorf hat sich herausgestellt, dass 96 cbm/h ausreichen und dem Grundschutz entnommen werden können.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
I	Westnetz GmbH; Eingang 04.11.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
19	Die Stellungnahme vom 31.07.2015 ist weiterhin gültig.		Die Stellungnahme wird weiterhin berücksichtigt und unter J nochmal aufgeführt.
J	Westnetz GmbH; Eingang 31.07.2015/ Aufgriff 04.11.2015		
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
20	Bestandsleitungen:  Innerhalb/östlich des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich eine Steuerleitung der RWE	Die Bestandsleitung der RWE Deutschland AG ist in den B-Plan übernommen worden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Deutschland AG. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen dürfen nicht vorgenommen werden.		
K Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Nordwest, PTI 13; Eingang 04.11.2015			
Nr.	Stellungnahme	Abwägungshinweis	Beschlussvorschlag
21	Telekommunikationslinien können von der Telekom nur verlegt werden, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist	Nach Überlassung der Liegenschaft an den Investor kann eine Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vollzogen werden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
22	Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Das kann bedeuten, dass der Ausbau mit Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Im Falle einer bereits vorhandenen oder geplanten Infrastruktur eines alternativen Anbieters wird nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.	Die Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur soll möglichst in unterirdischer Bauweise erfolgen, um das Straßenbild im Einklang mit den Gebäuden nicht durch oberirdische Telekommunikationsmaste zu beeinträchtigen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
23	Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt	Eigentümer wird der Investor. Die Unterhaltungspflicht wird im Durchführungsvertrag geregelt. Für die schriftliche Anzeige ist der Investor zuständig.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	werden.		
--	---------	--	--

## D) Durchführungvertrag

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans werde ein Durchführungvertrag mit dem Vorhabenträger abgestimmt. In diesem werden unter anderem Regelungen zu folgenden Punkten vorgenommen:

- inhaltliche Vorhabensumsetzung im Sinne der Zielsetzung des Investorenauswahl-verfahrens,
- Architektur / Gestaltung der Anlagen,
- Stellplätze,
- Durchführungsverpflichtung,
- Bürgschaften.

Der erforderliche Durchführungvertrag wird derzeit noch mit dem Vorhabenträger abgestimmt und rechtzeitig zur abschließenden Beschlussfassung vorliegen.

## E) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten wurde und diese beschlossen wurden, die Begründung samt Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen und der Durchführungvertrag gebilligt wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss:

### 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 Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25. 6. 2015 (GV. NRW. S. 496) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde als Satzung (siehe Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Die Begründung (einschließlich Umweltprüfung) ist Teil dieses Beschlusses (Siehe Anlage 3).

Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die ehemalige Fläche der Erich-Kästner-Schule im Bereich Albrecht-Dürer-Straße / Wibbeltstraße als Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von rund 0,8 ha ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Frau Steuer erkundigt sich, ob bei der Beschlussfassung der Durchführungvertrag außen vorgelassen werde.

Frau Köstens antwortet, dass sich der Durchführungvertrag noch im Abstimmungsprozess befinde und daher heute nicht beschlossen werden könne. Der unterschriebene Vertrag werde aber rechtzeitig zur Ratssitzung vorliegen.

Herr Abel ergänzt, dass die Vorlagen für den Rat mit einem Vertragsentwurf versendet worden seien. Allerdings seien noch einige Abstimmungsprozesse bezüglich der Vertragsstrafen notwendig, sodass die Änderungen erst in der Ratssitzung mitgeteilt werden können und der Durchführungvertrag bei der heutigen Beschlussfassung außen vorgelassen werden solle.

**Beschluss:**

Für den Unterpunkt D) Durchführungsvertrag erfolgte keine Beschlussempfehlung.

Die Beschlüsse zu A), B), C) und E) erfolgten einstimmig.

- 7. 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**  
**Vorlage: B 2015/610/3396**

Herr Abel erklärt, dass es sich bei dem Verfahren um eine anspruchsvolle Nachverdichtung handle. Er weist daraufhin, dass sich der Durchführungsvertrag noch im Abstimmungsprozess befinde. Der geplante Fußweg sei strittig, da der Vorhabenträger eine Lärmbeeinträchtigung durch den angrenzenden Spielplatz, der nach seinen Angaben auch als Treffpunkt von Jugendlichen genutzt werde, befürchte. Der Fußweg sei als zusätzliche Wegeverbindung zum Spielplatz für die Öffentlichkeit interessant und auch für den Baubetriebshof mit seinen Geräten für die Pflege der Fläche nützlich. Fraglich sei jedoch, ob der Spielplatz im Zuge der Überprüfung der Spielräume möglicherweise aufgegeben werden könne.

Weiter erläutert Herr Abel, dass in seiner Sitzung vom 21.09.2015 der Rat der Stadt Oelde beschlossen habe, 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 werde 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 liege. 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 § 13a 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 sicherzustellen, 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:

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Abel und Herrn von Beeren</b>
Hat der Kanal in der Erich-Kästner-Straße einen ausreichenden Querschnitt für die geplanten Wohn-	Das Plangebiet wurde bei den Berechnungen des Kanals für die Erich-Kästner-Straße schon mit eingeplant und entsprechend berücksichtigt. Ein evtl.



häuser?	2. Bauabschnitt würde dann an den Kanal in der Wagenfelsstraße oder „Zum Drostenhof“ 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 Rückstap Problemen 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 Holzblockhäuser sind hier unzulässig. Ausnahmen müssten mit der Stadtverwaltung besprochen werden. Die gestalterischen Festsetzungen haben sich aus der umgebenden Bebauung ergeben. Es handelt sich hier um eine Fortsetzung der vorhandenen Kubatur.
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?	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.  Die Bitte der Bürger um Verschiebung der Baugrenzen wird als Anregung aufgenommen.
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?	Da es sich bei den festgesetzten Bäumen nicht um großkronige Bäume handelt ist der Pflegeaufwand nicht sehr hoch. Der gestalterische Ansatz von der Erich-Kästner-Straße ist bei der Verlängerung der Erich-Kästner-Straße fortgesetzt worden.  Die Bitte der Bürger auf die Bäume zu verzichten wird als Anregung aufgenommen.
Warum wurde das Grundstück „Zum	Die Bebauungsmöglichkeit für das bisherige

Drostenholz 24a“ in die Fläche des Bebauungsplanes aufgenommen, obwohl es nicht direkt erschlossen ist?	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 Immobile 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 Mindestdiefe 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*“. Desweiteren werden die gestalterischen Festsetzungen zur Farbigekeit 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 Altebäumer, 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 Bauwerksfensters 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:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
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 Grundschatz 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. Bebauungsaufstellung 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, rauher 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 wird derzeit noch mit dem Vorhabenträger abgestimmt und rechtzeitig zur abschließenden Beschlussfassung vorliegen.

### **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 Ausschuss 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 Gesamtabstschlüsse 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 Drostholz“ 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.

Herr Abel weist daraufhin, dass sich der Durchführungsvertrag noch im Abstimmungsprozess befinde, sodass bei der Beschlussfassung nicht über den Durchführungsvertrag abgestimmt werden könne.

**Beschluss:**

Für den Unterpunkt B) Durchführungsvertrag erfolgte keine Beschlussempfehlung.

Die Beschlüsse zu A) und C) erfolgten bei **einer Enthaltung einstimmig**.

**8. Änderung des Regionalplans Münsterland zur Erweiterung des Gewerbegebietes "Oelde A 2"  
Vorlage: B 2015/610/3408**

Herr Abel erläutert den Bedarf, das Gewerbegebiet „Oelde A2“ zu erweitern. Inzwischen sei ein Großteil der Flächen verkauft (Restbestand 4 ha) während die ungebrochene Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere nach kleineren Flächen auch in anderen Teilen des Oelder Stadtgebietes nicht gedeckt werden könne. Daher die sei zu empfehlen, das vorhandene Gewerbegebiet in Richtung Norden zu erweitern.

Die angestrebte Erweiterungsfläche in einer Größenordnung von ca. 16,7 ha befindet sich südlich des Wilhelm-Röthe-Weges, östlich des Westrickwegs sowie nördlich der Von-Büren-Allee (s. Anlage Regionalplan Münsterland: Übersichtsplan Flächentausch).

Den rechtlichen Rahmen für eine Inanspruchnahme durch städtische Bauleitplanung der Flächen setze der Regionalplan Münsterplan. In diesem seien die Erweiterungsflächen bislang nur anteilig als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) ausgewiesen. Für die Umsetzung des Vorhabens sei somit eine Änderung des Regionalplans erforderlich, die die Umwandlung von weiteren 9 ha „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ in GIB beinhalte. Diese ist im Sinne eines sparsamen

Umgangs mit Flächen jedoch nur im Tausch gegen andere als GIB oder „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesene Flächen im Stadtgebiet Oelde möglich. Als Tauschflächen plane die Stadt Oelde

- a.) zwei GIB-Fläche mit einer Größe von jeweils einem Hektar in den Randbereichen des Gewerbegebietes „Oelde A2“, die aufgrund ihrer Topographie zur Erweiterung des Gewerbegebietes ungeeignet seien, sowie

eine Fläche von 7 ha „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) im Nordosten von Oelde, die insbesondere aufgrund ihrer Entfernung zum Zentrum für ein neues Wohngebiet weniger geeignet erscheinen, anzubieten (s. Anlage Regionalplan Münsterland: Übersichtsplan Flächentausch). Sobald der Regionalplan geändert und genehmigt sei, könnten im nächsten Schritt die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Herr Abel weist darauf hin, dass der Flächentausch bereits mit der Bezirksregierung Münster vorabgestimmt sei und die Bezirksregierung dies vorbehaltlich von Einwendungen im Verfahren mittragen werde.

Frau Köß äußert, dass sie der Änderung des Regionalplanes nicht zustimmen werde, da keine Alternativflächen für eine Wohnbebauung bekannt seien.

Herr Abel erklärt, dass im Stadtgebiet mehrere Flächen für Wohnbebauung vorhanden seien, diese aber aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Eigentumsverhältnisse) absehbar nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen würden. Die Fläche im Nordosten sei für eine Bebauung ungünstiger, da sie relativ weit außerhalb liege und die bereits stark belasteten Straßen in Richtung Innenstadt nochmals zusätzlich verkehrlich belasten würden. Zudem würde der Flächentausch dieser ohnehin nicht zur Verfügung stehenden planerischen Reserve zu keinem Engpass an Wohnbauflächen führen.

Herr Hagemeier bestätigt, dass die Regionalplanänderung mit dem Flächentausch für die Erweiterung des Gewerbegebietes Oelde A 2 notwendig sei und teilt mit, dass die CDU-Fraktion der Änderung des Regionalplans zustimmen werde.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde mit **14 Ja-Stimmen und 2 Gegenstimmen** folgenden Beschluss zu fassen:

#### **Beschluss:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Oelde A2“ das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Münsterland bei der Bezirksregierung Münster einzuleiten.

<p><b>9. Wohnungsbauinitiative Oelde</b>  <b>Vorlage: M 2015/610/3405</b></p>
---

Herr Abel teilt mit, dass es wirtschaftlich schwierig sei, Wohnraum über das Finanzierungsinstrument „Sozialer Wohnungsbau“ zu realisieren, da dies für Investoren angesichts der für Oelde festgesetzten Mietobergrenze kaum rentabel sei. Dennoch bleibe das dringende Erfordernis, Flächen für günstigen Wohnraum zu aktivieren.

Frau Köstens verdeutlicht, dass der intensive Zustrom von Flüchtlingen die deutschen Kommunen in vielerlei Hinsicht vor besondere Herausforderungen stelle. Dies betreffe insbesondere auch die Lösung der Unterbringung der Flüchtlinge, die je nach Aufenthaltsstatus auf Grundlage verschiedener Richtlinien erfolgen muss. Auch Oelde habe eine zunehmende Anzahl von Flüchtlingen zu verzeichnen. Nach der zunächst erfolgenden Unterbringung in Flüchtlingsunterkünften bestehe die nächste Herausforderung in

der Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von günstigen Wohnungen für die anerkannten Asylbewerber. Dieses Thema erhalte dadurch eine besondere Dringlichkeit, dass bereits ohne die Flüchtlinge ein Mangel an erschwinglichem Wohnraum bestehe.

### *Bedarfsabschätzung*

#### *a.) für anerkannte Flüchtlinge*

Mit Blick auf die Herkunftsländer kann davon ausgegangen werden, dass von den in 2015 in Oelde erwarteten 400 Flüchtlingen 60 %, d.h. 240 Personen, eine Aufenthaltserlaubnis bekommen werden. Unter der Annahme, dass knapp die Hälfte der anerkannten Flüchtlinge in Oelde verbleibt, benötigen in 2016 rund 100 Personen eine neue Unterkunft. Da ein Abreißen des Flüchtlingsstroms derzeit nicht absehbar ist, lässt sich diese Prognose bis auf Weiteres auch auf die Folgejahre übertragen. Nach aktuellen Schätzungen ist somit davon auszugehen, dass zumindest für die kommenden zwei bis drei Jahre **jährlich 8 bis 9 neue Wohnhäuser à 6 Wohneinheiten (rund 50 Wohneinheiten)** für anerkannte Flüchtlinge im Segment des geförderten Wohnungsbaus neu errichtet werden müssen!

#### *b.) Weiterer Bedarf im sozialen Wohnungsbau (oder vergleichbares Mietniveau)*

Neben der Deckung des beschriebenen kurz- bis mittelfristig bestehenden Bedarfs wird auch langfristig die Nachfrage nach günstigem Wohnraum bestehen bleiben: Für eine gleichermaßen wohnungsmarktverträgliche, aber dennoch dem hohen Bedarf Rechnung tragende Erweiterung des Bestands an Sozialwohnungen sollten **pro Jahr zusätzlich ca. 20 Wohneinheiten** für Wohnberechtigungsscheininhaber bereitgestellt werden. Im Verhältnis zur städtischen Bedarfsprognose von jährlich 60 weiteren Wohneinheiten in allen Marktsegmenten (ohne Berücksichtigung des Zuwachses durch Flüchtlinge) nimmt der öffentlich-geförderte Wohnungsbau hier mit einem Drittel einen relativ großen Anteil ein. Damit wird auf behutsame Weise dem angestauten Bedarf Rechnung getragen, der durch die geringen Investitionen in diesem Bereich in der Vergangenheit entstanden ist.

### *Handlungsprämissen*

Um nicht nur den zusätzlichen Bedarf zu decken, sondern auch nachhaltig für Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen und zugleich keine sozialen Problembereiche zu schaffen, sind im Kontext der geplanten Baumaßnahmen die folgenden Grundsätze weitmöglichst umzusetzen:

- ➔ **Kleinteilige Verteilung der Wohneinheiten**  
Bereits bei der Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften war und ist es der Stadt Oelde wichtig, eine dezentrale Unterbringung zu ermöglichen. Auch für die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge gilt, diese in möglichst kleinen Einheiten über das Stadtgebiet zu verteilen. Entscheidende Vorteile dieses Modells sind:
  - eine bessere mögliche Integration,
  - damit verbunden die Risikominimierung bezüglich einer Stigmatisierung von bestimmten Wohnstandorten sowie
  - die größere Akzeptanz in der Nachbarschaft.
- ➔ **Städtebauliche Qualität**  
Auch wenn das zentrale Ziel im Bereich des geförderten Wohnungsbaus die schnellstmögliche Schaffung günstigen Wohnraums ist, darf dies nicht zu städtebaulichen Mängeln führen. Die Architektur und Materialien für die Neubauten sind so zu wählen, dass sich keine offensichtliche Unterscheidung zwischen den geförderten und sonstigen freifinanzierten Gebäuden aufdrängt. Darüber hinaus sollen sich die neuen Häuser städtebaulich in ihre jeweilige Umgebung einfügen.
- ➔ **Gleichbehandlung von Flüchtlinge und anderen Wohnberechtigungsscheininhabern**  
Da anerkannte Flüchtlinge wie alle übrigen Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins gleichermaßen ein Anrecht auf Sozialwohnungen haben, ist es für ein positives Miteinander in der

Bürgerschaft wie auch die erfolgreiche Integration der Migranten von entscheidender Bedeutung beide Gruppen gleichermaßen im Blick zu haben.

→ Beachtung sonstiger Bedarfe

Allgemein ist der Bedarf im Bereich des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus sehr groß. Selbst wenn ein Großteil der neuen Wohneinheiten zunächst für Flüchtlinge gebaut werden sollte, ist es im Sinne der langfristigen Nutzbarkeit des Wohnraums wie auch der Schaffung von zeitgemäßen Wohneinheiten wichtig, auf die jeweilige Bauweise und Ausstattung zu achten (u. a. Schaffung barrierefreier Wohneinheiten; spätere Nachrüstoption von Aufzügen und Balkonen, variable Grundrisse).

*Vorgehensweise*

Aufgrund der Bedarfsabschätzung hat die Verwaltung bereits potentielle Flächen zur kurzfristigen Umsetzung für Neubauten im Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus identifiziert und bewertet. Die weiteren Schritte und die Priorisierung werden in Abhängigkeit von den Voraussetzungen der einzelnen Flächen (Eigentumsverhältnisse, Erschließung, planungsrechtliche Voraussetzungen ...) festgelegt. Um die beschriebene Zielsetzung wirklich erreichen zu können, müssen zeitgleich kurzfristig umsetzbare Maßnahmen realisiert und die Voraussetzung für mittelfristig mögliche Vorhaben geschaffen werden (z.B. Schaffung des erforderlichen Planungsrechts). Zusätzlich zur Realisierung von Neubauvorhaben soll auch die intensivere Nutzung von bestehendem Wohnraum forciert werden.

Herr Meyering erkundigt sich, ob die Mietpreisstufe 2 erhöht werde und ob diese nur für den sozialen Wohnungsbau gelte.

Herr Aschhoff antwortet, dass Oelde in der Mietpreisstufe 2 bleibe und dies auch nicht in der Entscheidungsbefugnis der Stadt stehe.

Herr Abel fügt hinzu, dass die Mietpreisstufen landesweit festgelegt werden. Er erläutert, dass die Mietpreisstufe nicht mit dem Mietspiegel zu vergleichen sei. Die landesweit festgelegten 4 Mietpreisstufen geben die Obergrenzen an, zu denen eine Sozialwohnung an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen vermietet werden könne. Der Mietpreisspiegel bilde dagegen die durchschnittlichen tatsächlichen Verhältnisse des Mietwohnungsmarktes ab.

Herr Gette erkundigt sich, ob gezielt Eigentümer/innen von leer stehenden Gebäuden für die Unterbringung von Flüchtlingen angesprochen werden.

Herr Aschhoff bestätigt dies.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Oelde nimmt die Umsetzung der „Wohnungsbauinitiative Oelde“ zur Kenntnis.

**10. Information zu Factory Outlet Centern im Umland**  
**Vorlage: M 2015/610/3398**

FOC Werl

Herr Abel informiert, dass die Stadt Werl den Bau eines Factory Outlet Centers plane. In Factory Outlet Centern werden u. a. Restposten oder Markenwaren aus Überschussproduktionen zu einem wesentlich günstigeren Preis angeboten. Die Stadt Werl plant, ein Outlet mit zunächst 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche „auf der grünen Wiese“ zu errichten. Die Stadt Oelde liege nicht im Kern-Einzugsgebiet, dennoch sei bei der Realisierung des Vorhabens ein Abfluss der Kaufkraft zu befürchten, der sich auch nachweisbar auf den Einzelhandel der Oelder Innenstadt und der Nachbarstädte auswirke. Demzufolge habe auch die Regionalräte Münster und Arnsberg das Vorhaben abgelehnt. Ungeachtet dessen halte die Stadt Werl doch an ihrer Planungsabsicht fest. Letztendlich werden wohl die Gerichte über die Zulässigkeit entscheiden.

FOC Rietberg

Herr Abel berichtet, dass die Stadt Rietberg ein sogenanntes Innenstadt Outlet plane, um dem mit 20 Ladenlokalen doch erheblichen Leerstand in der Innenstadt entgegenzuwirken. Entlang der 1a-Lage Rathausstraße und auf einer zusätzlichen Fläche von 5000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche soll ein sogenanntes „City-Outlet“ mit einzelnen Markenshops entstehen. Bei dieser Projektierung liege Oelde unmittelbar im Kern-Einzugsgebiet, sodass ein deutlicher Abfluss der Kaufkraft zu befürchten sei. Dennoch sei es schwierig gegen das Vorhaben zu argumentieren, da die Belebung einer Innenstadt von großer Bedeutung für die Attraktivität eine Stadt sei. A sei zu befürchten, dass die zunächst zusätzlich projektierten 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf Dauer nicht ausreichen werden und weitere großflächige Verkaufsflächen vor die Stadt gebaut würden und somit noch mehr Kaufkraft aus Oelde nach Rietberg abfließe.

**Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**11. Informationen zum geplanten Ausbau des Bahnhofs/Verkehrstation Oelde im Zuge des Rhein-Ruhr-Expresses**  
**Vorlage: M 2015/610/3423**

Herr Abel berichtet, dass die Deutsche Bahn bis 2019 den Rhein-Ruhr-Express (RRX) einführe und in diesem Zuge zahlreiche Umbaumaßnahmen an Bahnhöfen realisieren werde. Oelde liege an einem sogenannten Außenast des RRX. Die Bundesbahn werde auch in die Bahnlinie Dortmund-Hamm-Minden investieren, um die Nahverkehrsqualität zu verbessern. Das Bahnhofsgebäude sei allerdings von den Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen ausgenommen, die geplanten Modernisierungen beziehen sich auf den eigentlichen Haltepunkt und die Zugänglichkeit zu den Gleisen. In Oelde sollen ca. 3,2 Mio. € in die Verbesserung der Bahninfrastruktur investiert werden.

Herr Abel weist darauf hin, dass in diesem Rahmen städtische Schnittstelleninvestitionen für weitere Maßnahmen mit einer Förderung von 80 – 90 % möglich seien, die voraussichtlich über die Deutsche Bahn mit ausgeführt werden könnten. Er betont, dass es eine so hohe Fördermöglichkeit kein zweites Mal geben werde und diese Chance genutzt werden müsse. In diesem Zuge könnten z. B. ein Tunneldurchstich, eine Fußwegverbindung und P+R-Stellplätze geschaffen werden. Im Rahmen des

Masterplanes sei ein erster Entwurf für weitere Stellplätze entwickelt worden, der zeige wie das Ergebnis aussehen könne. Als nächster Schritt müssten Planungen für die Umgestaltung erstellt und auf Umsetzung geprüft werden, damit die Maßnahmen rechtzeitig angemeldet werden könne. Der Bedarf an Parkplätzen für Pendler sei seiner Meinung nach unstrittig, da die Stellplätze auf dem ehemaligen Molkereigelände nicht mehr zur Verfügung stehen würden.

Frau Köß betont, dass unbedingt für die Oelder Pendler Stellplätze geschaffen werden müssten und dass dies eine große Chance für Oelde sei, den Bahnhofsbereich ansprechender und moderner zu gestalten. Sie bittet die Verwaltung um Mitteilung, in welcher Höhe Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden müssen.

Herr Abel antwortet, dass in der jetzigen Phase schwierig sei, einen konkreten Betrag zu nennen., Zunächst müssten Vermessungen durchgeführt werden, um zu prüfen, ob eine konkrete Maßnahme machbar sei.

Herr Pötter erkundigt sich, wie hoch die Summe insgesamt sei.

Herr Abel erklärt, dass er derzeit keine Zahl nennen könne, dass aber bei einer Förderung von 80 – 90 % die Chance nicht einfach vergeben werden sollte. Nach einer Konkretisierung der Planung müsste auf Grundlage einer dann vorliegenden Kostenschätzung über die tatsächliche Umsetzung endgültig beraten werden. Erste Zahlen könne er nach einem Planungsgespräch bei dem „Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Münster“ im Januar nennen

Herr Hagemeier weist darauf hin, dass auch die Taktungszeit auf der Strecke Oelde-Bielefeld halbiert werde und somit attraktiver werden soll. Aufgrund einer Fördermöglichkeit von 80 – 90 % müssten seiner Meinung nach weitere Maßnahmen für einen attraktiveren Bahnhofsbereich mit verwirklicht werden. Er erklärt, dass die CDU-Fraktion dies unterstütze.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

**12. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage „Kornweg“ im Bereich des Bebauungsplan Nr.87 „Schulze Sünninghausen“  
Vorlage: B 2015/600/3402**

Herr Abel teilt mit, dass die der Kornweg im Bereich des Bebauungsplan Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Stadt Oelde vom 12.07.2004 sowie den Regelungen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87, einschließlich der danach ergangenen Änderungsvereinbarungen erstmalig endgültig hergestellt worden sei. Nach erstmaliger, endgültiger Herstellung der Erschließungsanlage übernimmt die Stadt Oelde die Straßen in ihre Baulast.

Die Straße sei nunmehr gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Voraussetzung hierfür sei, dass der Rat der Stadt Oelde einen entsprechenden Widmungsbeschluss fasst.

Herr Pötter lobt die Gestaltung des Neubaugebietes und wünscht sich, dass die letzten Lücken in dem Baugebiet geschlossen werden.



Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschluss:**

a) Widmung

Es wird beschlossen:

Gemäß § 6 des Straßen – und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2015 (GV. NRW. S. 312)

wird die Straße

„**Kornweg**“

bestehend aus den Flurstücken 120,121,124 (Fußweg) in den Grenzen des B-Plan Nr. 87 der Flur 302 in der Gemarkung Oelde

dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraßen/ Wege gewidmet. Die Einstufung dieser Straße erfolgt als **Anliegerstraße**. Die Widmung der Straßen erfolgt ohne Nutzungsbeschränkungen.

b) **Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage**

Es wird beschlossen:

Gemäß §§ 132 und 133 des Baugesetzbuches BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 12 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 06. Oktober 1981, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 20. Februar 2003

wird die endgültige Herstellung der Straße

„**Kornweg**“

bestehend aus den Flurstücken 120,121,124 (Fußweg) in den Grenzen des B-Plan Nr. 87 der Flur 302 in der Gemarkung Oelde

festgestellt.

## **13. Verschiedenes**

### **13.1. Mitteilungen der Verwaltung**

#### 13.1.1 Lückenschluss L 792 – K 30

Herr Abel weist daraufhin, dass der Planungskostenanteil der Stadt Oelde in der letzten Niederschrift des Ausschusses für Planung und Verkehr mit 4.000 € falsch protokolliert worden sei und berichtigt, dass der Planungskostenanteil für die Stadt Oelde 14.000 € betrage.

#### 13.1.2 Ehemaliges Molkereigelände

Herr Abel teilt mit, dass derzeit der Abbruch durchgeführt werde, der Baubeginn für Frühjahr 2016 geplant sei. Die Fertigstellung soll im Herbst 2016 erfolgen, sodass zum Weihnachtsgeschäft die Geschäfte eröffnet werden können. Frau Köß bedauert, dass die alten Platanen auf dem Gelände für das Vorhaben weichen mussten. Sie merkt an, dass bei der Plandarstellung Bäume auf dem Parkplatz eingezeichnet seien, diese aber nur Augenwischerei seien, da sie vermute, dass diese Bäume nicht angepflanzt werden. Herr Abel erklärt, dass die Pflanzung von Bäumen auf dem Gelände vertraglich geregelt worden sei.

#### 13.1.3 Neubau der Feuer- und Rettungswache

Herr Abel teilt mit, dass der Bauantrag noch vor Weihnachten gestellt werde und im Frühjahr 2016 mit dem Bau begonnen werde, sodass die Fertigstellung und Nutzungsübergabe im Herbst 2017 erfolgen werde. Herr Meyering merkt an, dass bei der Plandarstellung ein roter Klinker gewählt worden sei, obwohl in der Baukommission mehrere Varianten präsentiert worden seien und keine Entscheidung für einen bestimmten Klinker getroffen worden sei. Herr Abel erklärt, dass noch kein bestimmter Klinker für den Neubau der Feuer- und Rettungswache ausgewählt worden sei. Zu gegebener Zeit solle vor Ort eine Bemusterung durch die Baukommission stattfinden, damit dann eine abschließende Entscheidung getroffen werden könne.

#### 13.1.4 Radweg Letter Straße

Herr Abel trägt vor, dass eine Vereinbarung mit Straßen NRW getroffen worden sei. Demnach werde die Stadt Oelde den Radweg im Frühjahr mit dem Landesbudget von 50.000 € bauen.

#### 13.1.5 Breitbandausbau

Herr Abel weist auf die Veranstaltung des Breitbandbüro des Bundes am 09.12.2015 im Oelder Rathaus hin, zu der alle Politiker herzlich eingeladen seien. Er teilt mit, dass bei der Stadt Oelde ein Breitbandbeauftragter benannt werden solle.

#### 13.1.6 Lärmaktionsplanung

Herr Abel berichtet, dass das Eisenbahn-Bundesamt bis zum 15. Dezember ein 2. Bürgerbeteiligungsverfahren durchführe, bei dem die betroffenen Bürger die Möglichkeit haben, Stellungnahmen zur persönlichen Lärmbelastung, die durch Schienenverkehr entstehe, abzugeben. Mit Hilfe der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger möchte das Eisenbahn-Bundesamt mit einem Lärmaktionsplan die Lärmsituation an Haupteisenbahnstrecken transparenter darstellen und darauf hinwirken, die Lärmbelastung weiter zu senken. Das Eisenbahn-Bundesamt werde den ersten bundesweiten Lärmaktionsplan bis Mitte 2016 erstellen. Ab 2018 soll der Lärmaktionsplan dann regelmäßig alle 5 Jahre aktualisiert werden.

## 13.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Hagemeier erkundigt sich nach Zeitplan für die Baumaßnahmen an den Schulen und nach dem Endausbau/Fertigstellung des Kreisverkehrs bei Bäumker.

Herr Abel antwortet, dass die baulichen Maßnahmen am Kreisverkehr gemäß Zeitplan abgeschlossen sein müssten, er werde aber hierzu nochmals den Kreis Warendorf kontaktieren.

Zu den Schulmaßnahmen erklärt er, dass die Ausschreibung für die Maßnahmen an der Realschule derzeit vorbereitet werde, sodass im Januar ein Unternehmen beauftragt werden könne, und im Februar mit der Sanierung begonnen werden könne. Ende August sollen die Sanierungsmaßnahmen dann abgeschlossen sein. Weiter teilt er mit, dass die Umbaumaßnahmen am Eingangsbereich des TMG's im Zeitplan liegen.

Frau Köß erkundigt sich, ob die Sanierungsmaßnahme an der Turnhalle der Realschule verschoben werden könne, oder ob sicherheitsrelevante Maßnahmen durchzuführen seien.

Herr Abel antwortet, dass es sich um die Fußbodenbeläge handle und die Sanierung nicht so gravierend sei. Bei sicherheitsrelevanten Maßnahmen müsse man allerdings sofort einschreiten.

Herr Zummersch beklagt, dass es skandalös sei, dass bei dem Raumprogramm für die Gesamtschule die 2. Schulküche nicht eingeplant worden sei. Seiner Meinung nach müssten für einen einwandfreien Schulbetrieb alle Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, sodass den Schüler/innen nicht zugemutet werden müsse, zwischen den Gebäuden zu pendeln. Er erkundigt sich, warum die Verwaltung dies nicht in die Planungen einbezogen habe.

Herr Abel antwortet, dass die 2. Schulküche dem Schulleiter zugesagt worden sei und diese auch in dem Raumprogramm vorgesehen sei.

Herr Zummersch entgegnet, dass diese nicht auf der Agenda gestanden habe. Er betont, dass an beiden Standorten alle Räume und somit auch eine 2. Schulküche für die Durchführung des Unterrichtes zur Verfügung stehen müssen.

Herr Abel wiederholt, dass die 2. Schulküche zugesagt worden sei und auch realisiert werde.

Herr Zummersch merkt an, dass es dennoch fraglich sei, warum die Küche nicht von Beginn an in die Planungen einbezogen worden sei.

Herr Uthmann erkundigt sich, wie sich der Bestand der Bäume nach der Abschaffung der Bausatzung verändert habe.

Herr Abel erklärt, dass die Verwaltung hierzu keine Erhebung durchführe.

Herr Uthmann wünsche sich jedoch eine solche Einschätzung.

Herr Westbrock weist darauf hin, dass Hinweise/Änderungen zur Niederschrift unter dem Tagesordnungspunkt „Genehmigung der Niederschrift“ mitzuteilen seien.

Herr Gette erkundigt sich, ob die Tipps aus dem Flyer „Schutz vor Starkregen und Hochwasser“ auch bei dem Kindermuseum angewendet worden seien.

Herr Abel erklärt, dass es bei dem Kindermuseum der Bach das Problem gewesen sei und nicht der

Rückstau aus dem Kanal. Durch die Lage im Überschwemmungsbereich werde immer eine erhöhte Gefährdung gegeben sein, die sich aufgrund der Lage auch nicht kompensieren lasse. Das Infoblatt richte sich vor allem an Hauseigentümer und Bauwillige.

Vorsitzender

Stefanie Schröder  
Schriftführerin