



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2016/610/3633**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.11.2016

---

Frau Ingrid Altebäumer

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	08.12.2016
Hauptausschuss	Vorberatung	19.12.2016
Rat	Entscheidung	19.12.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Nachverdichtung Zum Eichenbusch" der Stadt Oelde**

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

**B) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

**C) Durchführungsvertrag**

**D) Satzungsbeschluss**

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

**Ja**

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

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 25. April 2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ der Stadt Oelde einzuleiten. Mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die rückwärtigen unbebauten Grundstücksflächen südlich der Straße „Zum Sundern“ und westlich der Straße „Zum Eichenbusch“ mit Wohnbebauung überplant werden

und so für eine städtebauliche Nachverdichtung genutzt werden. Geplant ist die Errichtung von ca. vier Einfamilienwohnhäusern.

Bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt.

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

### **1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 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 sicher zu stellen, hat ergänzend zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ der Stadt Oelde am Montag dem 02. Mai 2016 im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – um 18:00 Uhr eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

**Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 "Nachverdichtung Zum Eichenbusch" der Stadt Oelde am Montag, den 02. Mai 2016 um 18:00 Uhr im Großen Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde**

**Beginn: 18:00 Uhr**

**Ende: 18:50 Uhr**

#### **Anwesende:**

Von der Verwaltung:

Herr Abel, Techn. Beigeordneter

Frau Altebäumer, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:

Herr Splietker, Projektentwickler

Herr von Beeren, Büro Tischmann und Schrooten, Planer für die Bauleitplanung

Herr Leifeld, Büro Tischmann und Schrooten; Protokoll

19 Bürger lt. Anwesenheitsliste

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

Danach führt Herr Abel in die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ ein und erläutert, dass es für diesen Bereich seit den 1970er Jahren bereits unterschiedliche Planungen gab. Er informiert über das grundsätzliche Ziel der Bundes- und Landesplanung, die Innentwicklung in Städten und Kommunen zu fördern und dadurch den Flächenverbrauch in Außenbereichen möglichst einzuschränken. Dem schließt sich die Stadt Oelde im Grundsatz an. Das durch Herrn Splietker an die Stadt herangetragene Vorhaben entspricht diesen Zielen.

Im Anschluss erläutert Herr von Beeren anhand einer Powerpoint-Präsentation den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126. Er geht neben der Planungshistorie auf die konkrete Planung ein, die eine Entwicklung von insgesamt 3 Gebäuden in rückwärtigen, bislang gärtnerisch genutzten, privaten Grundstücksbereichen vorsieht. Es wird erläutert, dass bestehende Grundstücke entlang der Straße Zum Sundern aufgrund der Verkleinerung der Grundstücksfläche und den damit verbundenen Auswirkungen auf bauplanungsrelevante Festsetzungen in den Geltungsbereich mit einbezogen wurden. In Bezug auf die

künftig zu erwartende Bebauung werden Ausführungen zu Festsetzungen der Höhenausbildung gegeben, die eine verträgliche Einbindung in die Umgebung gewährleisten sollen. Herr von Beeren gibt Auskunft über das weitere Plan- und Beteiligungsverfahren und informiert die Bürger, welche Möglichkeit sie zur Beteiligung haben.

Nach dem Vortrag von Herrn von Beeren bittet Herr Abel um Fragen und Anregungen zu dem vorliegenden Planentwurf Nr. 126. 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>
Dürfen Flachdachbauten entstehen?	Herr von Beeren erläutert, dass im Plangebiet für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Dadurch wird Bezug genommen auf die Umgebungsbebauung. Flachdächer sind nicht zulässig.
Die maximale Firsthöhe liegt im Bestand bei ca. 8,5 m. Warum ist sie im Plan auf 10,5 m festgesetzt?	Es wird erläutert, dass sich die Festsetzungen für den Bestand am rechtskräftigen Bebauungsplan orientieren. Darüber hinaus beschreibt Herr von Beeren, dass die Ausnutzbarkeit der Höhe von dem Zusammenspiel verschiedener Faktoren wie insbesondere den Abmessungen der Baukörper, der GRZ und den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen abhängig ist. Daher kann unter Umständen die maximal festgesetzte Firsthöhe gar nicht erreicht werden.
Das Erscheinungsbild der Siedlung ist sehr einheitlich. Es ist schade, dass dieses Kleinod bebaut wird.	Die Sichtweise wird zur Kenntnis genommen. Eine andere Sichtweise befürwortet die Nachverdichtung. Herr Abel erläutert, dass sich die Stadt an verschiedenen Aspekten orientiert. Wie ist die Örtlichkeit? Was ist geplant? Was war geplant? Was ist vom Gesetzgeber gewollt und vorgegeben? Insgesamt gliedern sich die neuen Gebäude in die Siedlung ein.
Fallen Erschließungskosten an?	Dadurch, dass es sich um eine Privaterschließung handelt, fallen keine Erschließungskosten an. Die Erschließung ist von den Grundstückskäufern zu tragen. Dazu wurden vorbereitend bzw. ergänzend vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen („Durchführungsvertrag“). Die Erschließung wird entsprechend der Anforderungen der Feuerwehr und von Müllfahrzeugen sowie nach den baulichen Standards der Stadt Oelde ausgebaut.
Im Plangebiet können 2-geschossige Häuser mit 4 Wohnungen entstehen. Im ganzen Gebiet liegen aber nur 1 ½ - Geschosse vor.	Der Bebauungsplan lässt nur maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zu. Zudem ist die Traufhöhe darauf ausgerichtet, im Außenwandbereich keine zwei Vollgeschosse entstehen zu lassen. Hierzu werden Festsetzungen zu Bezugshöhen getroffen, die dies im Zusammenspiel mit den Trauf- und Firsthöhen nicht zulassen. Die Zielausrichtung liegt in der Einbindung in das bauliche Umfeld.
Wo liegen die Kanalanschlüsse und sind diese passend dimensioniert ggf. auch für weitere Anschlüsse?	Kanalanschlüsse sind für die neuen Bauvorhaben in der Straße Zum Eichenbusch vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass die sogenannten Träger öffentlicher Belange bereits im Vorfeld hierzu beteiligt wurden und in dem anstehenden Verfahrensschritt gemäß § 4(2) BauGB nochmals beteiligt werden. Daraus erhält die Stadt ggf. auch weitere Informationen z.B. zu Kapazitäten und Kanalanschlüssen. Es wird aufgrund der Vorabstimmungen davon ausgegangen,

	dass die bestehenden Dimensionierungen ausreichend und lediglich die Kanäle im inneren Bereich für die neuen Gebäude zu ergänzen sind.
Warum orientiert sich die geplante Bebauung nicht an dem Bebauungsplan aus den 1970er Jahren?	Der Bebauungsplan setzt Baufenster fest, die gewisse Spielräume für zukünftige Bauherren lassen. Es werden daher nicht wie in den 1970er Jahren exakt vereinheitlichte Gebäudeumrisse eingefasst. Zudem stehen die südlich zur geplanten Privatstraße gelegenen Flächen aktuell nicht für einen Verkauf zur Verfügung.
Die Vorgaben waren damals sehr eng. Warum ist dies nicht mehr so?	Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen zur Einfügung in die Umgebung. Den Bauherren sollen möglichst gewisse Gestaltungsräume gegeben werden. Trotzdem liegt das Augenmerk auf die Einbindung in die Umgebung.
Die Vorgaben zur Dachneigung bei Umbauten südlich des Planbereichs seien straffer und würden stärker einschränken.	Die Nachfrage von Herrn Abel, ob konkrete Bauabsichten bestünden, wird verneint. Herr von Beeren erläutert, dass in diesem Fall nur Aussagen für das Plangebiet gegeben werden können. Wenn konkrete Bauabsichten bestehen, muss auf die Stadt zugegangen werden und dann im Einzelfall betrachtet werden, ob eine Befreiung ausreicht oder eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.
Der Bürger möchte keine Bebauung der rückwärtigen Gärten. Die Planungsabsichten bestünden seit 2013 und es würde ihm jetzt zu schnell gehen.	Herr Abel erläutert, dass die üblichen Zeiträume zur Einladung zur Bürgerversammlung eingehalten wurden. Er klärt auf, dass bisher nur der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Herr von Beeren ergänzt, dass es sich bei der direkten Information bzw. Einladung der umliegenden Eigentümer um eine besondere Vorgehensweise der Stadt Oelde im Sinne der Einbindung der Bürger handelt. Der Gesetzgeber sieht eigentlich nur eine ortsübliche öffentliche Bekanntmachung vor, in der über den Termin der Bürgerversammlung informiert wird.
Entstehen nur 3 Gebäude?	Herr Abel erläutert, dass der Plan maximal 3 neue Wohnbaugrundstücke vorsieht. Wenn in Zukunft auch südlich Entwicklungsabsichten bestünden, wäre darüber gesondert zu sprechen und zu entscheiden. Es wird klargestellt, dass im Vorfeld seitens des Vorhabenträgers eine Abfrage in diesem Bereich stattgefunden hat und bis heute keine konkreten Bauabsichten bekannt sind.
Ist die Straße eine Privaterschließung und sind die Kosten bereits kalkuliert?	Herr Splietker merkt an, dass eine Kostenkalkulation erstellt wurde, jedoch Details noch abzustimmen wären. Genaue Kosten kann und möchte Herr Splietker an dieser Stelle nicht nennen. Daraufhin erläutert Herr von Beeren, dass noch weitere Abstimmungen bzgl. der Erschließung zu tätigen sind und dass ohnehin erst danach genaue Kosten ermittelt werden können. Insgesamt geht dies zu diesem Zeitpunkt und zudem in öffentlicher Sitzung zu sehr ins Detail und im Übrigen über das hier zu erörternde Bauleitplanverfahren hinaus. Herr Abel ergänzt, dass für die Stadt und dementsprechend für den Steuerzahler keine Kosten anfallen, da diese komplett privat zu tragen sind.
Der Bürger hat seine Kanalanschlüsse für Regen- und Schmutzwasser nördlich seines Grundstücks in der geplanten privaten Erschließungsfläche an den dort bereits vorhandenen öffentlichen	Regelungen dazu sind im Durchführungsvertrag zu treffen. Der Nachfrage von Herrn Abel, ob es dem Bürger lieber wäre, wenn dieser Abschnitt in öffentlicher Hand bliebe, wird vom Bürger bejaht.

Kanalleitungen. Wird sich dort etwas durch die Veräußerung ändern?	
--	--

Herr Abel erläutert noch einmal den Beteiligungsprozess und die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis einschließlich dem 06.06.2016. Sämtliche abwägungsrelevanten Belange, bzw. die von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschläge werden anschließend in den politischen Gremien beraten. Der nächste Termin für die politische, öffentliche Beratung ist am 16.06.2016 im Ausschuss für Planung und Verkehr geplant. Die abschließende Abwägung aller Belange erfolgt durch den Rat voraussichtlich am 27.06.2016. Die entsprechenden Termine werden ortsüblich bekannt gemacht.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Abel um 18:50 Uhr die öffentliche Bürgerversammlung.

Matthias Abel  
(Techn. Beigeordneter)

Felix Leifeld  
(Schriftführer)

### **Beschluss:**

Die Niederschrift wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass überwiegend die in der Bürgerversammlung gestellten Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger beantwortet werden konnten. Der Anregung, die Flächen nicht zu bebauen, wird vor dem Hintergrund, dass eine Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen gefordert und gewünscht wird, nicht nachgekommen.

Zur Sicherung der Kanalanschlüsse des Grundstücks "Zum Eichenbusch 19" wird ein Teil der bislang als private Erschließungsstraße vorgesehenen Fläche, ausgehend von der Straße Zum Eichenbusch in einer Tiefe von ca. 14 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, damit die beiden Kanalanschlüsse weiterhin in einer öffentlichen Fläche liegen. Da diese Änderung des Bebauungsplanentwurfs nach der öffentlichen Auslegung erfolgte wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchgeführt.

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung – hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit von Freitag, den 06. Mai, bis einschließlich Montag, den 06. Juni 2016 bei der Stadtverwaltung Oelde, 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 05.06.2016 (20 Unterzeichner)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Bürgerinformationsveranstaltung, die am 02.05.2016 im Rathaus der Stadt Oelde stattfand, zeigte kein vollumfängliches Informationsbild und war nicht in allen Punkten aufschlussreich. Das Eigenstudium der Unterlagen zeigte folgende Punkte, in dem ich in dem nachfolgenden Widerspruch eingehen werde.

1. Es wird bei dem Bebauungsplan Nr. 28 keine Änderung durchgeführt, sondern mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 ein neuer ins Leben gerufen. Des Weiteren werden die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 28 in keinsten Weise in dem neuen Bebauungsplan übernommen. Aus dem bisherigen Bebauungsplan geht klar hervor, dass in der Siedlung Axthausen (Osthueshof, Zum Sundern, Axthausener Weg) zwingend eingeschossige Häuser vorgeschrieben sind.

Im Schreiben der Firma Splietker vom 26.11.2015 wurde angekündigt, dass eine 1,5 geschossige Bauweise geplant ist. Bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurden wir darüber informiert, dass die Häuser, welche

zur Nachverdichtung geplant sind, 2 geschossig geplant sind (Firsthöhe 10,5m; Traufhöhe 4,8m; Dachneigung 35-48°). Diese Bauweise passt nicht zur Siedlung, sondern zerstört den Siedlungscharakter.

2. In der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“ der Stadt Oelde heißt es: Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28/2:

*Die 2. Änderung umfasst folgendes:*

*Der in westlicher Richtung verlaufende geplante Stichweg (Erschließungsstraße) von der Straße „Zum Eichenbusch“ im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 28 und seiner 1. Änderung wird aufgehoben. Die an diesem Stichweg geplanten Baugrundstücke werden durch die Änderung „nicht bebaubare Grundstücksflächen“ (Nutzung: Gärten für die jeweiligen vorhandenen Wohngebäude der Straße „Zum Sundern“, „Axthausener Weg“ und „Osthueshof“).*

*Dadurch, daß die rückwärtigen Gartenflächen nicht mehr für eine Bebauung erschlossen werden, behalten die Grundstücke ihre jetzige Größe. Hierdurch können die überbaubaren Flächen vergrößert werden. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.*

Hiernach kann eine Nachverdichtung nicht erfolgen, da die Grundstücke seinerzeit als „nicht bebaubare Grundstücksflächen“ eingestuft wurden. Einige Nachbarn versuchten auf ihren Grundstücken ein Haus für ihre Kinder zu bauen, was von der Stadt abgelehnt wurde.

3. Die Berechnung der KFZ-Fahrten pro Tag unter Punkt 5.5 aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 ist auf Grundlage von 6 Wohnungen a 2,5 Einwohner und 1,2 Personen/PKW zu Grunde gelegt worden.

Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126:

*Hieraus wird für die neuen Wohngebäude folgende Berechnung abgeleitet bzw. werden folgende Ca.-Werte angenommen:*

*6 Wohnungen x 2,5 Einwohner/Wohnung x 4,0 Wege/Einwohner/Tag x 60 % KFZ-Anteil x 1,2 Personen/PKW = ca. 44 KFZ-Fahrten pro Tag*

Unter Punkt 5.2 aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 geht hervor, das jede mögliche Doppelhaushälfte mit einer Einliegerwohnung ausgestattet werden, somit ergibt sich eine maximale Anzahl von 10 Wohnungen, nimmt man dann je 2,5 Einwohner je Wohnung an, so kommt man schon auf 72 KFZ-Fahrten pro Tag, hinzu kommt der Postbote, Paketdienst, Besucher, etc.

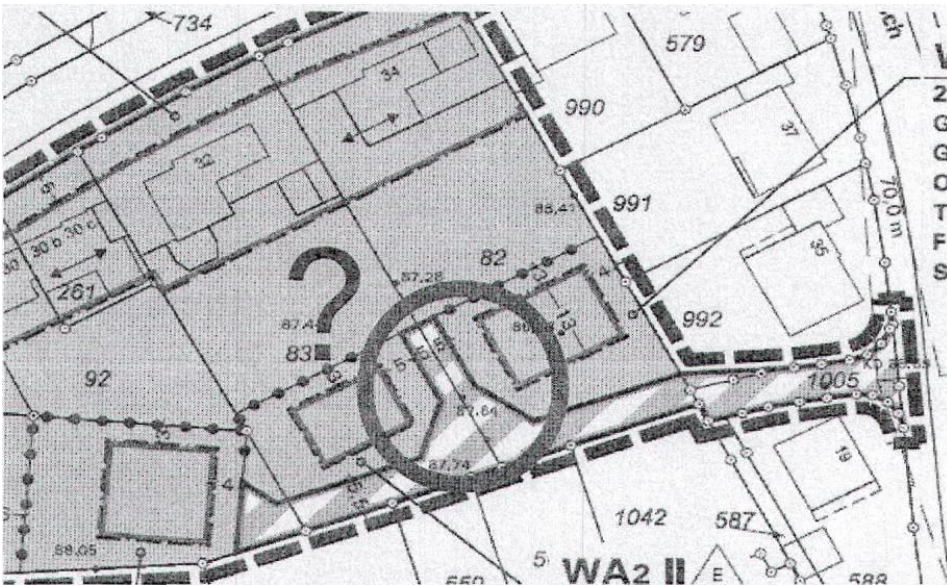
Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126:

*Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf den neuen Bauflächen ist gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in allen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden. Zielsetzungen sind die angestrebte bauliche Nachverdichtung an die vorhandene städtebauliche Struktur anzupassen sowie die Auswirkungen auf das Umfeld durch den erwartenden Stellplatzbedarf für PKW's verträglich zu gestalten.*

Ich sehe ihre Berechnung als sehr konservativ und unrealistisch an, da lediglich die 4 Doppelhaushälften und das doppelgeschossige Wohnhaus mit zweiter Wohnung in ihre Berechnung einfließt, von den Einliegerwohnungen sieht man in den Berechnungen nichts. Zum Anderen wird es bei 10 Wohnungen zu einem erheblichen Stellplatzproblem kommen, was zur Auswirkung hat, dass Kinder nicht vor dem Haus ohne Gefahr spielen können. Zum Anderen führt fehlerhaftes Parken zu einer starken Gefährdung, hinsichtlich des Brandschutzes.

4. Aus meiner Sicht sieht der Abzweig der Stichstraße so aus, als ob man sich eine weitere Nachverdichtung offen lässt. Was ist hier geplant?

5. Durch die Möglichkeit, dass Dachaufbauten zugelassen werden sollen und eine zweigeschossige Bauweise geplant ist, zerstört dies den Siedlungscharakter.



Durch einen 2-geschossigen Bau der Gebäude mit der Option eines frei wählbaren großformatigen Dachausbaus ergibt sich nicht mehr der Eindruck eines optisch eingeschossig wirkenden Hauses wie es in der Nachbarschaft üblich ist. Dies sollte aber lt. Nr.5.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 dem Umfeld angepasst sein. Monetäre Gründe für eine Zweigeschossigkeit dürfen hier nicht im Vordergrund stehen

Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126:

**a) Bauliche Anlagen (Absatz 2)**

Großformatige Dachaufbauten und Dacheinschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten und Einschnitte werden Beschränkungen aufgenommen. Firste bzw. Oberkanten von Dachaufbauten sind hier gegenüber der Oberkante des Hauptfirsts um mindestens 0,5 m niedriger auszuführen, um so die optische Wirkung des Hauptdachs zu stärken. Auch soll hierdurch ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

Deshalb fordere ich einen erneuten Termin mit Darstellung aller Änderungen und Konsequenzen inkl. Abstimmung.

**Beschluss:**

Hinsichtlich der Gebäudekubaturen orientiert sich die Änderungsplanung an vorhandenen Gebäuden, die sich innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich befinden. Die Festsetzung einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit erfolgt, um zur besseren Ausnutzung von Dachräumen z.B. durch Dachgauben rechnerisch ein zweites Vollgeschoss zuzulassen. Mit Rücksicht auf die vorhandenen Kubaturen werden zur Gewährleistung baulicher Höhen parallel für den gesamten Geltungsbereich maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. D.h. die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen und damit das äußere Erscheinungsbild entsprechen dem gebauten, bislang als eingeschossig jedoch ohne Trauf- und Firsthöhenbegrenzung festgesetzten Umfeld (siehe auch Begründung Punkt 5.2). Da bislang im Rahmen einer Eingeschossigkeit auch höhere Trauf- und Firstmaße zulässig gewesen sind, bewirken diese Festsetzungen u.a. eine Gestaltungssicherheit für das bestehende innere und äußere Umfeld. Im Übrigen werden die Dachneigung von 45° - 50° aus der 2. Änderung sowie die Zulässigkeit von Satteldächern aus dem Gebäudebestand übernommen (siehe auch Begründung Punkt 5.3).

Die nunmehr vorliegende Bauleitplanung orientiert sich an der heutigen Zielvorstellung, im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung in Bereichen vorzunehmen, die im Zuge des Ursprungsplans Nr. 28 „Axthausen“ und dessen 1. Änderung bereits beabsichtigt war. Im Zuge der 2.

Änderung wurde trotz der Rücknahme von Baurechten die Anbindungsmöglichkeit der inneren Flächen an die Straße Zum Eichenbusch nicht aufgegeben. D.h. der grundlegende städtebauliche Gedanke, diese inneren Flächen mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauen, besteht seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 unverändert. Heute besteht die Möglichkeit, für eine Erschließungsmaßnahme ausreichende und zusammenhängende Grundstücksflächen aktivieren und überplanen zu können. Da bei einer vorhabenbezogenen Planung die Möglichkeit besteht, ergänzend zu den Festsetzungen Regelungen z.B. zum Ausbau der Straßen oder zum Umsetzungszeitraum zwischen Stadt und Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zu verbindlich verankern, wurde dieses Instrument seitens der Stadt gewählt.

Die Berechnungen zu zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehren erfolgen in Anlehnung an allgemeine Annahmen von D. Bosserhoff (Quelle u.a.: Dipl.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung“, Heft 53/1-2006, Kapitel 1.3 „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung und Auswirkungen auf die Anbindung an das Straßennetz“). Bei einer Annahme von 6 Wohnungen ergeben sich in der vorliegenden Berechnung ca. 44 KFZ-Fahrten pro Tag. Weiter ausgeführt wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 unter Punkt 5.5 „Immissionsschutz“:

*„Nach verschiedenen Urteilen der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ist der Schwellenwert der Geringfügigkeit bei etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen am Tag anzusetzen (siehe Hessischer VGH, u.a. Urteil vom 14.11.2013 - 4 C 2414/11.N - ; siehe auch „Baurecht“, Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht, „Abwägungsrelevanz von Verkehrslärm“, Heft 7, Juli 2015, Seiten 1101 - 1102). Die hier berechneten bzw. angenommenen 44 KFZ-Fahrten pro Tag liegen damit mehr als die Hälfte unter den ohnehin als „geringfügig“ angenommenen 200 zusätzlichen Fahrten.“*

Somit ist eine relevante zusätzliche Belastung durch zusätzlichen KFZ-Verkehrslärm selbst für den Fall, dass mehr als 6 Wohnungen entstehen, nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Gefahren für spielende Kinder ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine Stichstraße mit lediglich wenigen erschlossenen Gebäuden handelt. Dies gilt selbst für den Fall, wenn zukünftig südlich weitere Baugrundstücke mit angebunden werden sollten. Hinsichtlich des Brandschutzes und der Müllentsorgung wurden die entsprechenden Stellen bereits frühzeitig eingebunden und haben im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB Stellungnahmen abgegeben, die berücksichtigt wurden. Über den Bauleitplan hinaus gibt es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Durchführungsvertrag die Möglichkeit, Zusammenhänge wie z.B. Abstellflächen für Müllbehälter und Kraftfahrzeuge zu regeln. So-fern erforderlich, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung den Anforderungen des hier zu thematisierenden abwehrenden Brandschutzes und auch der Müllentsorgung somit entsprochen.

Der Abzweig der Stichstraße nach Nordosten dient insbesondere größeren Fahrzeugen als Bewegungsraum beim Wenden durch Vor- und Zurückstoßen sowie als Aufstellfläche für Wertstoffbehälter am Tage der Leerung. Eine Anbindung weiterer Baugrundstücke ist nicht vorgesehen und wird auch nicht durch neue Baurechte eingeräumt, zumal dies eine unverhältnismäßige Verschattung der Südfassaden und -gärten der Gebäude an der Straße Zum Sundern hervorrufen würde.

Die Zulässigkeit von Dachaufbauten orientiert sich an der Zielsetzung einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung zur Schaffung von Wohnraum, ohne – wie bereits zuvor dargelegt – gestalterische Aspekte des Umfelds unberücksichtigt zu lassen. Hierzu zählt auch die ergänzende Begrenzung möglicher Dachaufbauten und Dacheinschnitte, um so zu gewährleisten, dass die Gebäudehülle der Hauptgebäude als dominanter Teil der Kubatur entsprechend der Vorgaben ausgebildet wird und erhalten bleibt. Im Übrigen werden mit dieser Planung die Rahmenbedingungen für eine Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten auch für die Gebäude an der Straße Zum Sundern definiert.



Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Belange der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung, der gestalterischen Einbindung in das Umfeld sowie der zusätzlichen KFZ-Verkehre sind nach Ansicht der Stadt Oelde in der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt. Diesbezügliche Änderungen oder erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit und von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange sind nicht erforderlich.

### **3. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Freitag, 06. Mai, bis einschließlich Montag, 06. Juni 2016.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Landwirtschaftskammer NRW	04.05.2016
Thyssengas GmbH	10.05.2016
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	10.05.2016
PLEdoc GmbH	11.05.2016
Unitymedia NRW GmbH	13.05.2016
Westnetz GmbH	17.05.2016
IHK Nord Westfalen	17.05.2016
Bischöfliches Generalvikariat Münster	24.05.2016
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	25.05.2016
LWL-Archäologie für Westfalen	30.05.2016
Landesbetrieb Straßenbau NRW	31.05.2016
Handwerkskammer Münster	06.06.2016

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 08.06.2016**

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 15.03. bis 31.07. bzw. bei Rodung in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. Einbeziehung eines Experten) eingehalten werden, stimme ich zu.

Untere Wasserbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

#### **Beschluss:**

Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Kreises Warendorf (Bauamt) wird zur Kenntnis genommen. Die angeführten Inhalte wurden bereits zum Entwurf berücksichtigt und werden in

Plankarte und Begründung im Hinblick auf die Beantragung einer ggf. erforderlichen Befreiung ergänzt. Änderungen oder neue bzw. vertiefende Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

### **Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) vom 19.05.2016**

mit Schreiben vom 02.05.2016 baten Sie uns zur o.g. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 eine Stellungnahme abzugeben. Gerne kommen wir Ihrer Aufforderung nach und geben folgende Stellungnahme ab:

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom und Gas aus dem vorhandenen Versorgungsnetz ist gegeben. In der Zuwegung ist eine ausreichende Trasse für die Versorgungsleitungen vorzusehen. Bitte prüfen Sie, ob eine öffentliche Straßenbeleuchtung betrieben werden soll. Des Weiteren bitten wir um frühzeitige Information, ob die geplanten Gebäude mit Erdgas versorgt werden sollen.

Diese Stellungnahme gilt für unser Strom- und Gasnetz.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Energieversorgung Oelde GmbH (EVO) wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung.

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

### **Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 12.05.2016**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zu der Planung. Es sollte in der Privatstraße ein Leitungsrecht dargestellt werden. Löschwasser für den Brandschutz kann über die umliegenden Hydranten sichergestellt werden. Mit dem Bauträger wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Grunddienstbarkeit vereinbart werden müssen, für den Betrieb und die Unterhaltung der Ortsnetzleitung.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH wird zur Kenntnis genommen. Innerhalb der privaten Erschließungsstraße wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oelde und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Inhalte der Begründung unter Punkt 5.6.b zum Brandschutz werden angepasst. Zur Unterhaltung der Ortsnetzleitungen erfolgen Abstimmungen zwischen Versorger und Vorhabenträger. Eine Notwendigkeit sonstiger Änderungen oder Beschlüsse aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

### **Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 24.05.2016**

Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zur Erreichbarkeit der Gebäude und der Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr

Die Brandschutzdienststelle nimmt zu der Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

- Bei der Bauleitplanung ist auf eine entsprechende Löschwasserversorgung für das Gebiet zu achten. Es wird empfohlen hier eine Bescheinigung des Wasserversorgers anzufordern, weil die Stadt Oelde für die Versorgung nach Gesetz verpflichtet ist (BHKG §3 (2)).
- Für die Bauplanung ist auf die zweiten Rettungswege aus den geplanten Gebäuden zu achten. Sollten diese über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, müssen entsprechende ganzjährig er-

reichbare Stellen zum Anleitern zur Verfügung stehen. Sollte eine Rettung über Drehleiter angestrebt werden, müssen vor den Gebäuden entsprechende Aufstellflächen zur Verfügung stehen.

- Für die Zufahrten und Aufstellflächen findet der § 5 BauO NRW entsprechend Anwendung.
- Die Zufahrten und Aufstellflächen müssen ständig freigehalten und mit amtlichen Schildern gekennzeichnet werden.

Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplan aus Sicht der Brandschutzdienststelle: Keine Bedenken.

### **Beschluss:**

Die Wasserversorgung Beckum GmbH hat in ihrer unter dem vorherigen Punkt inhaltlich wiedergegebenen Stellungnahme vom 04.05.2016 den örtlich vorliegenden Grundschutz der Löschwasserversorgung über umliegende Hydranten angeführt.

Bei Gebäuden ist die Anzahl und Eignung von Rettungswegen sowie die Prüfung der Brandschutzkonzepte im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Gleiches gilt für Zufahrten und Aufstellflächen sowie für Maßnahmen zur Absicherung deren ständiger Zugänglichkeit.

Die Anregungen werden - soweit auf der Ebene der Bauleitplanung relevant - berücksichtigt, eine Notwendigkeit von Änderungen oder Beschlüssen ist nicht erkennbar.

### **Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 06.06.2016**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

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

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

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

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

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Ent-

wicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 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.

In der privaten Erschließungsstraße wird zur erneuten Offenlage ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Darüber hinaus werden die Anregungen im Rahmen von Abstimmungen zwischen Versorger und Vorhabenträger berücksichtigt.

#### **Stellungnahme der Stadt Oelde, FD Bauverwaltung, vom 10.05.2016**

Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 126 bestehen keine Bedenken. Die Realisierung der Planung/Erschließung soll durch einen Vorhabenträger erfolgen. Daher ist ein Durchführungsvertrag zur vertraglichen Absicherung der fristgerechten Erstellung des geplanten Vorhabens, insbesondere der damit zusammenhängenden Erschließungsmaßnahmen, zu schließen.

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

#### **Beschluss:**

Der Durchführungsvertrag ist aufgrund des Vorhabenbezugs zwingend vor dem Satzungsbeschluss des Rates von Stadt und Vorhabenträger zu unterzeichnen. Eine Notwendigkeit von inhaltlichen Änderungen in der Planung oder in den Beschlüssen der politischen Gremien ist nicht erkennbar. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

#### **Stellungnahme der Stadt Oelde, FD Tiefbau und Umwelt, vom 06.05.2016**

Für die Regenwasser- und Schmutzwasser-Hausanschlussleitungen am vorhandenen Stichkanal in westlicher Richtung zum Bebauungsplangebiet des Grundstück "Zum Eichenbusch 19" ist im Rahmen des Erschließungsvertrags eine Regelung zu Gunsten des Grundstückseigentümers festzulegen.

#### **Beschluss:**

Zur Sicherung der Kanalanschlüsse des Grundstück "Zum Eichenbusch 19" wird nach der Offenlage im Mai/Juni 2016 ausgehend von der Parzelle der Straße Zum Eichenbusch in einer Tiefe von

ca. 14 m anstatt eine private nunmehr eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese erfasst die beiden Kanalschlüsse des oben genannten, hierzu südlich gelegenen Privatgrundstücks. Zur allgemeinen Information wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchgeführt.

## **B) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 24.10.2016 beschlossen, den überarbeiteten Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, erneut öffentlich auszulegen, da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert wurde.

Von der Möglichkeit der Verkürzung der Offenlegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird Gebrauch gemacht und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt.

### **1. Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage):**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung - hat gemäß § 4a(3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 02.11.2016 bis einschließlich dem 16.11.2016 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Abwägungsrelevante Inhalte liegen daher diesbezüglich nicht vor.

#### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

### **2. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute Offenlage)**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit von Mittwoch, 02. November 2016, bis einschließlich Mittwoch, 16. November 2016.

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

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Stadt Oelde – FD Bauverwaltung	02.11.2016
Unitymedia NRW GmbH	01.11.2016
Wasserversorgung Beckum	07.11.2016

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben in der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine Stellungnahme abgegeben:

## **Vorbeugender Brandschutz, Brandschutzdienststelle vom 15.11.2016**

Die Brandschutzdienststelle nimmt zu der Änderung des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

Bei der Bauleitplanung ist auf eine entsprechende Löschwasserversorgung für das Gebiet zu achten. Es wird empfohlen hier eine Bescheinigung des Wasserversorgers anzufordern, weil die Stadt Oelde für die Versorgung mit Löschwasser nach Gesetz verpflichtet ist (BHKG § 3(2)). Sollte die Löschwasserversorgung durch den Wasserversorger auf Dauer nicht sichergestellt werden können, ist die Bereitstellung durch andere Maßnahmen (z.B. Brunnen, Löschteiche, etc.) zu realisieren.

Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplan aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.

Ich bitte darum, dass diese Stellungnahme mit in die Planung einbezogen wird.

Mit freundlichen Grüßen,

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen. Zur Löschwasserversorgung teilte die Wasserversorgung Beckum GmbH in ihrer Stellungnahme vom 12.05.2016 mit, dass Löschwasser für den Grundschutz über die umliegenden Hydranten sichergestellt werden kann. Die komplette Stellungnahme ist unter Punkt (A) 2. angeführt. Die Stellungnahme wurde von der Verwaltung zur Kenntnisnahme und ggf. Rücksprache an die Brandschutzdienststelle weitergeleitet.

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

## **Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 11.11.2016**

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:

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

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

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z.B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

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

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

#### **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 dargestellten 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.

In der privaten Erschließungsstraße wird zur erneuten Offenlage ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Darüber hinaus werden die Anregungen im Rahmen von Abstimmungen zwischen Versorger und Vorhabenträger berücksichtigt.

#### **Stellungnahme des Kreises Warendorf, Bauamt vom 17.11.2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Wasserbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt. Die Darstellungen im Abwasserbeseitigungskonzept sind zu aktualisieren. Aus dem bestehenden Mischwassernetz wird ein Trennsystem. Ggf. ist aufgrund der Netzänderung die hydraulische Leistungsfähigkeit des Niederschlags- und Schmutzwasserkanals seitens der Stadt zu prüfen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

#### **Beschluss:**

Die grundsätzlich zustimmende Stellungnahme des Kreises Warendorf (Bauamt) wird zur Kenntnis genommen. In der Straße „Zum Eichenbusch“ und auch im Flurstück 1005, dass als Zuwegung zum inneren Bereich dient, befinden sich Schmutz- und Regenwasserkanäle (Trennsystem). Im Hinblick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde eine innere Bebauung bereits bei der Errichtung der Anschlusshaltungen im Flurstück 1005 und bei denen in der Straße Zum Eichenbusch berücksichtigt. Ein erneuter Kapazitätsnachweis erfolgte im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch den Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde.

Änderungen oder neue bzw. vertiefende Untersuchungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht erforderlich.

## **C) Durchführungsvertrag**

Es ist beabsichtigt einen Durchführungsvertrag nach den Vorschriften des § 12 Abs. 1 und § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger bis zur Ratssitzung am 19.12.2016 abzuschließen. Der mit dem Vorhabenträger endverhandelte Durchführungsvertrag nebst Vertragsanlagen ist als Anlage beigefügt.

### **Beschluss:**

Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Der Rat beschließt den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ der Stadt Oelde.

## **D) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3, § 4 und § 4a BauGB beraten und beschlossen wurde, die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ 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 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, (GV. NW. S. 666), SGV. NRW. 2023, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtabschlüsse und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die rückwärtigen unbebauten Gartengrundstücke südlich der Straße „Zum Sundern“, westlich der Straße „Zum Eichenbusch“ und östlich zum „Axthausener Weg“ mit Wohnbebauung für die Errichtung von ca. 3 - 4 Einfamilienwohnhäusern überplant werden und so für eine städtebauliche Nachverdichtung genutzt werden.

## **Anlagen**

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Durchführungsvertrag