



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**
Sitzungsort : **59302 Oelde, Rathaus - Großer Ratssaal**
Sitzungstag : **Donnerstag, 29.09.2016**
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**
Sitzungsende : **20:25 Uhr**

Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

Teilnehmer

Herr Norbert Austrup	
Herr André Drinkuth	
Herr Alexander Fertich	
Herr Peter Hellweg	
Herr Thomas Hillenhaus	
Herr Bonito Kohaus	
Herr Ludger Lücke	Vertreter für Herrn Niebusch
Herr Uwe Opitz	Vertreter für Herrn Hagemeyer
Herr Thomas Populoh	
Herr Holger Post	
Herr Werner Pötter	
Herr Philipp Töpsch	
Herr Siegfried Uthmann	
Herr Markus Westbrock	
Herr Florian Westerwalbesloh	Vertreter für Frau Koch im nicht öffentlichen Teil
Frau Lena Wickenkamp	
Herr Martin Wilke	
Herr Michael Zummersch	Vertreter für Frau Koch im öffentlichen Teil

Verwaltung

Herr Matthias Abel
Herr Klaus Aschhoff
Herr Reinhold Becker
Herr Andreas Langer
Carolin Pichler
Herr Peter Rauch
Herr Albert Reen
Herr Frank Siemer

Praktikantin

Schriftführerin

Frau Stefanie Schröder

Gäste

Herr Roland Hahn

Tageszeitung "Die Glocke"

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Herr Daniel Hagemeyer
Frau Beatrix Koch

wird vertreten durch Herrn Opitz
wird vertreten durch Herrn Zimmersch
(öffentlicher Teil) und Herrn Westerwalbesloh
(nicht öffentlicher Teil)

Frau Barbara Köß
Herr Ralf Niebusch
Frau Manuela Steuer

wird vertreten durch Herrn Lücke

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Befangenheitserklärungen	4
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 16.06.2016	4
3. Wirtschaftswegekonzept Vorlage: B 2016/600/3575	4 – 6
4. Sachstandsbericht zu Sanierungsmaßnahmen an Schulen Vorlage: M 2016/012/3593	6 – 8
5. 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg A) Einleitung des Verfahrens B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2016/610/3584	9 – 10
6. 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) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2016/610/3532	11 – 23
7. Endausbau Stichweg Von-Büren-Allee Vorlage: B 2016/661/3572	23
8. Verschiedenes	23
8.1. Mitteilungen der Verwaltung	23 – 25
8.2. Anfragen an die Verwaltung	26

Der Vorsitzende Herr Kobrink eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr und begrüßt die Ausschussmitglieder, den Technischen Beigeordneten Matthias Abel, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und Frau Pichler, die derzeit im Rahmen ihres Jurastudiums ein Praktikum bei der Stadt Oelde absolviert.

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

Da Herr Ludger Lücke zum Ratsmitglied berufen wurde und somit als sachkundiger Bürger für die Tätigkeit im Ausschuss für Planung und Verkehr nicht mehr zur Verfügung steht, wird vorgeschlagen Herrn Alexander Fertich, als Nachfolger von Herrn Lücke zu berufen.

Sodann verpflichtet der Vorsitzende Herr Kobrink Herrn Fertich nach der folgenden Verpflichtungsformel als neues Mitglied im Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Oelde:

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohl der Gemeinde erfüllen werde.“

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 16.06.2016

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt **bei 2 Enthaltungen einstimmig** die Niederschrift über die Sitzung vom 16.06.2016.

3. Wirtschaftswegekonzept Vorlage: B 2016/600/3575

Herr Kobrink bedankt sich zunächst bei den Herren Austrup, Pötter, Sonneborn, Populoh und Reen für die hervorragend geleistete Arbeit zur Erstellung eines Wirtschaftswegekonzeptes.

Herr Reen erklärt, dass viel Zeit, bisher rund 4.200 Arbeitsstunden, in die Erstellung des Wirtschaftswegekonzeptes geflossen seien. Die Bestandsaufnahme, technische Bewertung und Klassifizierung gemäß der Verkehrsbedeutung der einzelnen Wege sei mit der Unterstützung der Ge-Komm GmbH aus Melle vorgenommen worden.

Weiter erläutert er, dass Oelde ein WirtschaftswegeNetz von 172 km Länge hat, davon haben ca. 135 km eine Asphaltfläche, ca. 15 km haben eine wassergebundene Fläche und ca. 22 km sind nicht befestigt. Der jährliche Instandsetzung- und Unterhaltungsaufwand betrage durchschnittlich 430.000 € (inkl. Investitionen). Die Nutzungszeit der Wirtschaftswege liege heute bei etwa 30 Jahren.

Die entsprechende Klassifizierung und Begutachtung der Wege sei von Beginn an in enger Abstimmung mit allen Anwohnerinnen und Anwohnern vorgenommen worden. Somit seien Anliegerbedenken, Ideen u. Anregungen in das Gesamtkonzept eingeflossen. Die Ergebnisse sollen als Grundlage des künftigen Unterhaltungsmodells „Wirtschaftswegeverband“ dienen. Nach Beschluss des Wegekonzeptes seien

nachhaltige, beständige und finanzierbare Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu stellt Herr Reen verschiedene Finanzierungsmodelle vor.

Herr Drinkuth erkundigt sich, warum der Sockelbeitrag in Höhe von 300.000 € der Stadt zum Teil variabel sei.

Herr Reen erklärt, dass sich der Sockelbetrag in Höhe von 300.000 € aus einem Fixbetrag in Höhe von 225.000 € für Leistungen des Bauhofes inkl. Maschinen und aus einem variablem Betrag in Höhe von 75.000 € für zusätzlichen Personalbedarf zusammen setze.

Herr Abel ergänzt, dass es sich bei dem variablen Betrag um eine Schwankungsreserve handle, die bei einem Mehraufwand für die Instandhaltung durch zusätzliches Personal zum Tragen komme und auch ein haushaltswirtschaftlicher Spielraum der Stadt sei.

Herr Kobrink erkundigt sich, ob der Verband über eigene Haushaltsmittel verfüge.

Herr Reen antwortet, dass der Verband eine eigenständige juristische Person des öffentlichen Rechts mit eigenem Haushalt sei.

Herr Austrup teilt mit, dass die Finanzierung des Wirtschaftswegeverbandes noch nicht abschließend geklärt sei und dass auch über ein anderes Finanzierungsmodell nachgedacht werde. Es bestehe allerdings noch Klärungsbedarf bzgl. der Finanzierungsmodelle.

Herr Pötter stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag der Verwaltung abzulehnen und einen neuen Beschluss zu fassen, da die Lenkungsgruppe bezüglich der Finanzierung noch Klärungsbedarf habe und man noch nicht auf der Zielgeraden sei. Der neue Beschlussvorschlag soll lauten:

„Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.“

Herr Westbrock dankt allen Beteiligten für die geleistete Arbeit und teilt mit, dass er sich dem Antrag von Herrn Pötter anschließe.

Herr Drinkuth erklärt, dass die CDU-Fraktion dem alternativen Beschlussvorschlag zustimmen werde und erkundigt sich nach dem weiteren Zeitplan.

Herr Abel antwortet, dass weiterer Gesprächsbedarf bezüglich der Finanzierungsmodelle bestehe, aber grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Verband gegründet werde. Es stehen zwei Modelle zur Auswahl, über die beraten und abschließend entschieden werden müsse, sodass für den Haushalt 2018 entsprechende Mittel eingestellt werden könnten.

Herr Austrup lobt die geleistete Arbeit der Verwaltung und spricht seinen Dank auch den Anwohnern aus, die tatkräftig bei der Konzepterstellung mitgewirkt haben.

Herr Populoh bedankt sich auch bei den Vertretern der Landwirte, insbesondere bei Herrn Nienaber und Herrn Spliethoff.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr **lehnt** den folgenden Beschluss **einstimmig ab**:

*„Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlussfassung:
Der Rat der Stadt Oelde nimmt die bisher geleisteten Arbeitsschritte zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Basis die Einführung eines Wirtschaftswegeverbandes vorzubereiten.“*

Der Ausschuss für Planung und Verkehr fasst den folgenden Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt die bisher geleisteten Arbeitsschritte **einstimmig** zur Kenntnis.

4. Sachstandsbericht zu Sanierungsmaßnahmen an Schulen **Vorlage: M 2016/012/3593**

Gesamtschule

Herr Langer teilt mit, dass es nur einen kurzen zeitlichen Vorlauf zwischen Gründungsbeschluss zur Gesamtschule und dem Einlaufen des 1. Jahrgangs gegeben habe. Zum Schuljahresbeginn 2016/2017 habe der erste Jahrgang der Gesamtschule das Gebäude der ehemaligen Realschule an der Bultstraße mit 6 Klassen bezogen.

Pünktlich zum Einlaufen der Schule präsentieren sich alle erforderlichen Klassenräume für den Jahrgang im sanierten Zustand. Weiterhin verfügt der 8. Jahrgang über zwei Differenzierungsräume in Klassengröße. Die Schüler finden eine dem Unterstufengebäude am Düdingsweg vergleichbare Ausstattung vor. Die Klassenräume verfügen über eine zeitgemäße EDV-Infrastruktur (Beamer / Dokumentenkameras) und neue Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz.

Diese Maßnahmen hatten aus Sicht der Verwaltung die höchste Priorität im Bauablauf, um zum Schuljahresbeginn nach den Sommerferien einen geordneten Schulbetrieb gewährleisten zu können. Demnach seien lärmintensive Arbeiten nur innerhalb der Ferien durchzuführen und für den Schulbetrieb unverträglich.

Seit 2012 seien über 1 Mio. Euro in die Sanierung des Unterstufengebäudes geflossen.

Ferner sei im Erdgeschoss des Neubaus durch die Zusammenlegung von zwei Klassenräumen ein neuer naturwissenschaftlicher Fachraum mit angeschlossenem Vorbereitungsraum geschaffen worden. Lediglich die Lieferung des neu zu beschaffenden Lehrerelementartisches und der Sonnenrollos habe sich aufgrund von Lieferschwierigkeiten des Herstellers verzögert.

Herr Langer stellt klar, dass seit letzter Woche alle Sonnenrollos montiert seien und funktionieren.

Die Beseitigung der Hochwasserschäden aus dem letzten Jahr habe den zeitlichen Vorlauf zusätzlich verringert. Ende 2015 konnte sich das Unterstufengebäude wieder in einem sanierten Zustand präsentieren. In die Sanierung in Folge der Hochwasserschäden seien 150.000 € investiert worden. Die Sanierung sei weitestgehend abgeschlossen; nur noch kleine Maßnahmen, die nicht zwingend unterrichtsrelevant seien, bleiben umzusetzen.

Weiter informiert Herr Langer, dass das Satteldach planmäßig, soweit dies während der Sommerferien möglich war, zurückgebaut worden sei. Die Abrissarbeiten seien nur innerhalb der Ferien durchführbar, um keine Schüler durch herabfallende Teile zu gefährden. Die Abrissarbeiten seien ca. 7 Werktage vor Ende der Ferien zunächst beendet worden, um den Schulhof am Gebäude von herabgefallenem Bauschutt zu befreien und das Gebäude reinigen zu können. Der freigelegte Bereich über den Klassenräumen sei wie geplant zeitgleich mit einer Abdichtung versehen worden. Die letzten Abrissarbeiten werden planmäßig in den Herbstferien wiederaufgenommen.

Es sei von vornherein nicht ganz auszuschließen gewesen, dass sich nach erfolgtem Abriss des Daches einige Deckendurchbrüche zeigen, durch die geringe Mengen Regen eindringen könnten. Die provisorische Abdichtung sei daraufhin nachgebessert worden. Aufgrund des eingedrungenen Wassers seien in den darunterliegenden Klassenräumen die abgehängte Decke teilweise geöffnet worden, um die Bereiche zu trocknen. Dies hatte jedoch keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Räume. Die aufgetretenen Verfärbungen an den Deckenplatten waren lediglich oberflächlich und stellten lediglich eine optische Beeinträchtigung dar; Feuchtemessungen ergaben, dass die Räume zum Schuljahresbeginn ohne Einschränkung nutzbar waren. Die Schule habe es allerdings vorgezogen, zunächst in nicht genutzte Räume des Neubaus auszuweichen. Nach Austausch der verfärbten Deckenplatten wurden die Räume mittlerweile durch die Schule bezogen. Seit der 35. Kalenderwoche werden die Räume voll umfänglich genutzt.

Es gebe zum Bauablauf mit dem zum jetzigen Zeitpunkt erfolgten Abriss des Dachgeschosses keine sinnvolle Alternative, da aufgrund des Arbeitsschutzes nicht gleichzeitig zu den Abrissarbeiten am Dach auch Arbeiten unterhalb an der Fassade durchgeführt werden können. Ein späterer Abriss des Satteldaches nach Herstellung der neuen Fassade stellte keine Option dar, da das Risiko bestehen würde, dass bei den Abrissarbeiten herabfallende Mauerteile die neue Fassade beschädigen könnten. Nach Beendigung der Abrissarbeiten schließt sich als nächster Arbeitsschritt die Dämmung der Fassade an, die anschließend mit vorgehängten Platten verkleidet werde. Diese Arbeiten seien auch im laufenden Schulbetrieb durchführbar.

Das Gebäude werde sich nach Abschluss der Fassadenarbeiten zunächst vorübergehend optisch als Gebäude mit Flachdach präsentieren, denn auf Wunsch der Schule sei der ursprünglich vorgesehene Bauablauf geändert worden: Anstatt wie zuvor geplant, sei der Aufbau des Staffelgeschosses zurückgestellt worden, damit zunächst die Gebäudeerweiterung auf der Rückseite geplant und errichtet werden kann. Die Schule argumentiere damit, dass die im Anbau entstehende Schulküche eine höhere Priorität für die Unterrichtsversorgung habe, als die im Staffelgeschoss entstehenden Räume, die erst mit Einlaufen der Oberstufe benötigt würden (ab Mitte 2019).

Entsprechend dem Wunsch der Schule werde daher zuerst der Anbau auf der Rückseite des Altbaus realisiert und das Staffelgeschoss bis Ende 2017 fertiggestellt. Die Folge sei allerdings, dass für die verbliebenen Klassen der Realschule Ausweichräume fehlen werden, sofern jetzt kurzfristig für die Gesamtschule auch weitere naturwissenschaftliche Räume angrenzend an die Aula zu sanieren wären.

Daher sei nunmehr zunächst die Sanierung der bestehenden naturwissenschaftlichen Räume im Altbau der Schule vorzuziehen. Erst zu einem späteren Zeitpunkt stehen Raumkapazitäten zur Verfügung, die eine Umwandlung von regulären Klassenräumen in zusätzliche Fachräume zulassen werden.

In dieser Frage sei zwischen Schulleitung und Verwaltung noch eine Lösung zu erarbeiten.

Zudem informiert Herr Langer, dass 95 Stellplätze für die Lehrkräfte geschaffen werden sollen. Für den Parkplatz sei eine Einbahnstraßenregelung vorgesehen, damit der Verkehr über die Bultstraße besser abfließen könne. Für die Errichtung des Parkplatzes seien zudem Abgrenzungsmaßnahmen zu den Nachbargrundstücken zwingend notwendig. Der Parkplatz soll ab Sommer 2017 genutzt werden. Nach den Herbstferien soll die Planung abgestimmt werden.

Aufgrund des Hochwasser im vergangenen Jahr, seien auch Hochwasserschutzmaßnahmen mit einer geänderten Wegeverbindung vorgesehen.

Herr Drinkuth bestätigt, dass die Sanierung der Schulen innerhalb der Ferien den Zeitraum einenge, die Verwaltung aber bemüht sei, alles möglich zu machen, was möglich sei. Komplexe Maßnahmen erfordern mehr Zeitaufwand und seien nur in den Ferien zu realisieren, da dies für den Schulbetrieb unverträglich sei. Demzufolge bittet er die Lehrer, Schüler und Eltern um Verständnis, dass nicht alles sofort zu 100 % funktioniere und es zu Beeinträchtigungen komme.

Herr Zumersch bedankt sich bei Herrn Langer für den Vortrag und die Bestätigung, dass der Sonnenschutz durch Lieferschwierigkeiten elektrischer Schaltelemente zunächst nicht funktionsfähig war, jetzt aber vollständig montiert sei und funktioniere.

Thomas-Morus-Gymnasium

Herr Langer berichtet, dass die im letzten Jahr verschobene Sanierung des Foyers in diesem Jahr umgesetzt werden konnte. Gleichzeitig sei eine neue Eingangssituation geschaffen worden. Die Möblierung des Bereiches werde in Kürze abgeschlossen sein. Der Umbau des letzten Jahrgangsstufenbereiches sei zum Schuljahresbeginn fertiggestellt worden.

Derzeit laufe die Planung und Vorbereitung der geförderten Klimaschutzmaßnahme. Diese sei entsprechend den Förderbedingungen bis Ende 2017 abzuschließen und umfasse den Einbau einer Holz-Pellett-Heizungsanlage für den Bereich der Sporthalle, die energetische Fassadensanierung der Sport- und Gymnastikhalle, die Sanierung der Trinkwasseranlage in den Sanitärräumen der Sporthalle sowie die Installation einer Deckenstrahlheizung. Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf 600.000 €, die mit einer Summe von 200.000 € gefördert werden.

Toilettenanlage Edith-Stein-Schule

Herr Langer teilt mit, dass die Sanierung der Schülertoiletten an der Edith-Stein-Schule abgeschlossen sei.

Von-Ketteler-Schule

Herr Langer berichtet, dass die Fassadensanierung der Von-Ketteler-Schule nicht in 2017 realisiert werde. Zunächst sei die Sanierung der Toilettenanlage zwingend erforderlich.

Herr Drinkuth bestätigt, dass die Sanierung der Toilettenanlage dringend notwendig sei und erkundigt sich, wann dies geschehen soll.

Herr Langer antwortet, dass die Toiletten technisch funktionieren, diese aber sehr alt seien. Zudem kennen viele Schüler die Druckspülung nicht mehr und würden sich nicht trauen diese ausreichend betätigen. Mit der Maßnahme soll kurzfristig noch in diesem Jahr begonnen werden.

Herr Westbrock bezweifelt, dass die Schüler sich nicht trauen, die Druckspülung mehrmals zu betätigen und erkundigt sich, ob hierzu eine App eingerichtet werden soll.

Herr Langer erläutert, dass die Kinder keine Druckspülung von zuhause kennen und diese nicht ausreichend betätigen und es somit zu Verstopfungen komme.

Herr Pötter bittet darum, die Hochwasserschutzmaßnahmen am TMG und der Gesamtschule gleichzeitig in Angriff zu nehmen.

Herr Langer antwortet, dass ein Ingenieurbüro beauftragt worden sei und sich bereits ein Bild vor Ort gemacht habe und auch Maßnahmen am TMG vornehmen werde.

Herr Hellweg erkundigt sich, ob noch in diesem Jahr mit den Maßnahmen begonnen werde.

Herr Langer erklärt, dass das Büro zunächst ein Konzept erarbeiten müsse und die Maßnahmen erst im nächsten Jahr realisiert werden können.

Herr Drinkuth merkt an, dass bei den Toilettenanlagen nicht die Drückspülung das Hauptproblem sei, sondern das Alter der Anlagen. Daher sei es dringend notwendig, Geld für die Sanierung in die Hand zu nehmen.

Herr Langer bestätigt dies. Die Toilettenanlagen seien ca. 60 Jahre alt und bedürfen umgehend einer Sanierung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

5. 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg

A) Einleitung des Verfahrens

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Vorlage: B 2016/610/3584

Herr Rauch teilt mit, dass mit Datum vom 31.08.2015 der Architekt Herr Lilge im Auftrag seines Bauherrn einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens mit dem Ziel der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage oder Carport auf dem Flurstück 859 in Stromberg östlich der Speckenstraße gestellt habe. Gemäß Antrag soll sich das Planverfahren entweder auf sämtliche Gartengrundstücke (Flst. 119 – 124 und 859) oder nur das südlichste Flurstück (Flst. 859) beziehen. Dieser Antrag war erforderlich, da auf den betroffenen Flurstücken bislang kein Planungsrecht zur Umsetzung des Vorhabens besteht.

Eine Abfrage bei den Eigentümern der betroffenen Grundstücke hat ergeben, dass kein einheitliches Interesse an einer zeitnahen Bebauung der Gartengrundstücke besteht. Dies ist jedoch Voraussetzung, wenn auf allen Gartengrundstücken Planungsrecht geschaffen werden soll, da alle Eigentümer für die Erschließungsstraße einen Teil ihrer Grundstücksfläche abgeben sowie gemeinsam die Erschließungskosten übernehmen müssten. Daher beschränkt sich das aktuelle Ziel darin, Planungsrecht für das südlichste Flurstück zu schaffen.

Der Bezirksausschuss Stromberg unterstützt grundsätzlich den Antrag. Am 16.02.16 hat er dementsprechend:

„[...] mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen [empfohlen,] dem Antrag auf Bauleitplanung zu entsprechen und, sofern zu einem späteren Zeitpunkt von den Eigentümern gewünscht, über eine Erschließung zu entscheiden.

Die Mitglieder des Bezirksausschusses empfehlen ferner mehrheitlich bei 14 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und einer Enthaltung keine Entscheidung bezüglich einer Erschließung zu treffen bevor nicht Anregungen und Wünsche von den Eigentümern gekommen sind. Eine Eigentümerbeteiligung wird für unerlässlich gehalten.“

Am 27.06.2016 hat der Rat der Stadt Oelde einstimmig dem Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens vom 31.08.2015 zugestimmt.

Um das erforderliche Planungsrecht für das südlichste Gartengrundstück zu schaffen, sollte gemäß Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2016 der westlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg – Up´n Dauden“ (rechtskräftig seit 27.01.1968) geändert und ergänzt werden. Mittlerweile hat der Bauherr einem Planungsbüro den Auftrag zur Umsetzung der Bebauungsplanänderung erteilt. Nach einer vertieften inhaltlichen Prüfung sind die zuständigen Planer zum Ergebnis gekommen, dass eine Änderung des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg (rechtskräftig seit 31.10.1974) näher läge. Aus diesem Grund soll das Verfahren zur 4. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg – Up´n Dauden“ der Stadt Oelde (Aufstellungsbeschluss vom 27.06.16) aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss in Form der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg gefasst werden. Darüber hinaus soll für den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans die Offenlage beschlossen werden.

Neben der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg der östliche Teil des Geltungsbereiches für eine Erschließungsstraße vorgesehen werden, falls zu einem späteren Zeitpunkt die Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke anstehen sollte. In Teilbereichen des Ursprungsplans wurden bereits drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Da die angestrebte Änderung und Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Durchführung einer Umweltprüfung werden gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Beschluss:

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

A.) Einleitung des Verfahrens

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg – Up´n Dauden“ der Stadt Oelde (B 2016/610/3538) vom 27.06.2016 wird eingestellt und durch o.g. Verfahren ersetzt.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg ist seit dem 31.10.1974 rechtskräftig. In Teilbereichen des Ursprungsplans wurden bereits drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg.

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg erweitert werden. Diese Erweiterungsfläche soll als Allgemeines Wohngebiet sowie im östlichen Bereich als Verkehrsfläche für eine möglicherweise später erforderliche Erschließungsstraße ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich liegt östlich der Speckenstraße. Er umfasst folgende Flurstücke:

Flur 412	Flurstücke 857, 858, 859, 860, 861 tlw. und 862 tlw.
----------	--

Der Geltungsbereich umfasst rund 800 qm. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

B.) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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, öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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

- 6. 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) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2016/610/3532

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 25.04.2016 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) beschlossen habe, 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 Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Sinne der §§ 3 Abs. 2 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, Technischer 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 Altbäumer 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 Höhengestaltung 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:

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn von Beeren
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 Baufenster, 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 werden 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.

<p>Im Plangebiet können 2-geschossige Häuser mit 4 Wohnungen entstehen. Im ganzen Gebiet liegen aber nur 1 ½ - Geschosse vor.</p>	<p>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.</p>
<p>Wo liegen die Kanalanschlüsse und sind diese passend dimensioniert ggf. auch für weitere Anschlüsse?</p>	<p>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.</p>
<p>Warum orientiert sich die geplante Bebauung nicht an dem Bebauungsplan aus den 1970er Jahren?</p>	<p>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.</p>
<p>Die Vorgaben waren damals sehr eng. Warum ist dies nicht mehr so?</p>	<p>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.</p>
<p>Die Vorgaben zur Dachneigung bei Umbauten südlich des Planbereichs seien straffer und würden stärker einschränken.</p>	<p>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.</p>
<p>Der Bürger möchte keine Bebauung der rückwärtigen Gärten. Die Planungsabsichten bestünden seit 2013 und es würde ihm jetzt zu schnell gehen.</p>	<p>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.</p>
<p>Entstehen nur 3 Gebäude?</p>	<p>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.</p>

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 Erschließungsfläche an den dort bereits vorhandenen öffentlichen Kanalleitungen. Wird sich dort etwas durch die Veräußerung ändern?	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.

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 erfolgt, ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchzuführen.

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, dass 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.

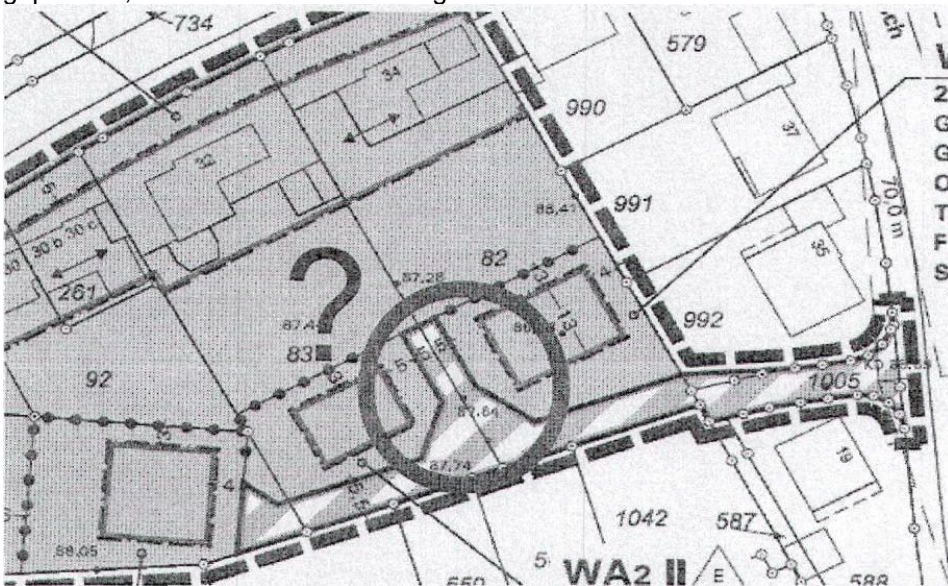
Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126:

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“ angenommen 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.

Institution	Stellungnahme vom
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 Grundschutz 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. Für die Verlegung von Leitungen ist der Vorhabenträger im Rahmen der Durchführung der Erschließungsmaßnahme zuständig. 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 erreichbare 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 beschränkt 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.

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. Für die Verlegung von Leitungen ist der Vorhabenträger im Rahmen der Durchführung der Erschließungsmaßnahme zuständig.

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 Erschließungsvertrag eine Regelung zu Gunsten des Grundstückseigentümers festzulegen.

Beschluss:

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 erfolgt ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchzuführen.

Herr Austrup erkundigt sich, ob die öffentliche Straße von dem Bauträger gebaut werde und ob für die Stadt Oelde hierfür Kosten entstehen.

Herr Rauch geht davon aus, dass der Bauträger die Straße errichten werde. Zudem werde ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Herr Abel ergänzt, dass der Vorhabenträger die Kosten tragen müsse.

Herr Westbrock vertritt die Ansicht, dass die Vorbehalte fast aller umliegenden Grundstückseigentümer stärker gewichtet werden müssten. Zudem sei seiner Meinung nach die Anzahl von 8 Grundstücken für die Nachverdichtung recht viel. Er erkundigt sich, warum keine 1 ½ geschossige Bauweise zugelassen sei.

Herr Abel erklärt, dass das Bauordnungsrecht den im allgemeinen Sprachgebrauch genutzten Begriff „1½-geschossige Bauweise“ nicht vorsieht, es ist immer die Anzahl ganzer Geschosse festzulegen. Um im Ergebnis eine „1½-geschossige Bauweise“ zu erreichen, werden im Bebauungsplan daher eine Kombination von Geschosszahl und Traufhöhen und/oder Firsthöhen festgesetzt.

B) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der Änderung der Verkehrsfläche, ist eine erneute Offenlage durchzuführen.

Der geänderte Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ und die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird von der Möglichkeit der Verkürzung der Offenlegungsfrist gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gebrauch gemacht. Stellungnahmen können gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber der ersten Auslegung geändert oder ergänzt wurden.

Nachdem der geänderte Entwurf und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ zur Kenntnis genommen wurde, wird folgender Beschluss empfohlen:

Beschluss:

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschließt den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 "Nachverdichtung Zum Eichenbusch" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 6

Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), erneut öffentlich auszulegen, da der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert wurde.

Der Zeitraum der erneuten Offenlage wird auf den Zeitraum von zwei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten bei **einer Enthaltung und einer Gegenstimme mehrheitlich**.

7. Endausbau Stichweg Von-Büren-Allee Vorlage: B 2016/661/3572

Herr Abel erläutert, dass die erschlossenen Flächen weitgehend bebaut seien und somit die von der „Von-Büren-Allee“ abzweigende Erschließungstichstraße der Anlieger Metall Creativ, MHM Fa. Funk und IRO Rose, endausgebaut werden könne.

Der Straßenabschnitt sei aktuell als Baustraße befestigt. Der vorhandene Wendepunkt sei durch eine veränderte Flurstücksaufteilung von MHM Fa. Funk bis ca. zur Hälfte beschnitten worden, so dass eine neue Profilierung und neu zu befestigende Fahrflächen herzustellen seien.

Im Endausbau soll der Stich mit einer 7,0 m breiten Fahrbahn asphaltiert werden, begrenzt durch beidseitige Hochborde. Aufgrund der geringen Frequentierung werde nur die Westseite mit einem abgetrennten Gehweg hergestellt, der in die südlich angrenzende, wassergebundene Wegeverbindung mündet. Die Ostseite soll hinter dem Hochbord mit Rasen befestigt werden.

Die Ausführungsplanung sei sämtlichen Anliegern vorgestellt worden. Sowohl der Endzustand als auch die Bauphase wurden mit den Gewerbebetrieben abgestimmt.

Der Endausbau soll in 2016 erfolgen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stimmt dem Endausbau des Stichwegs der Von-Büren-Allee **einstimmig** zu.

8. Verschiedenes

8.1. Mitteilungen der Verwaltung

8.1.1. Sachstand freie Baugrundstücke

Herr Abel teilt mit, dass es derzeit nicht mehr viele freie Baugrundstücke in Oelde gebe. Aus städtischer Hand würden in der Kernstadt keine Grundstücke angeboten. Lediglich in den Ortsteilen stünden noch einige Baugrundstücke zur Verfügung. Die Möglichkeit, neu zu bauen, sei lediglich im Rahmen der Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten gegeben. Allerdings befinden sich diese Grundstücke im Privatbesitz. Daher entwickle die Stadt derzeit ein neues Baugebiet im Oelder Norden, das ab 2018 realisiert werden könnte.

Herr Aschhoff ergänzt, dass in Stromberg noch 13 – 14, in Sünninghausen 7 und in Lette 4 Baugrundstücke zu erwerben seien.

8.1.2 dm-Markt an der Rhedaer Straße

Herr Abel berichtet, dass seitens des Eigentümers beabsichtigt sei, an der Rhedaer Straße einen Drogeriemarkt auf den Flächen des derzeitigen Getränkemarktes und ehemaligen Reifenhandels gegenüber dem Discounter Lidl zu errichten. Für den Neubau des Drogeriemarktes ist eine Verkaufsfläche von 640 m² vorgesehen. Das Umsatzvolumen liege bei 3,8 Mio. Euro. Ein entsprechender Bauantrag werde erwartet.

Herr Hellweg erkundigt sich, ob der Getränkemarkt an einen anderen Standort verlagert werde.

Herr Abel antwortet, dass ihm keine Informationen darüber vorliegen, ob der Getränkemarkt an einen neuen Standort verlagert wird. Grundsätzlich sei das Segment des Getränkehandels schwierig.

8.1.3 Pendlerparkplätze

Herr Abel teilt mit, dass die zwei Varianten für die Pendlerparkplätze nördlich der Bahn im Dezember beraten und zur Entscheidung gebracht werden sollen, da die Förderanträge im Januar 2017 gestellt werden müssen. Die für die Anträge verbindliche Planung soll jetzt mit einer genauen Kalkulation vorbereitet werden.

8.1.3.VITAL.NRW

Herr Abel erklärt, dass die LEADER-Bewerbung der acht Nachbarkommunen nicht erfolgreich gewesen sei. VITAL.NRW sei ein vom Land NRW getragenes Alternativprogramm, um die Maßnahmen aus den Dorfentwicklungskonzepten zu fördern. In dieses seien die an der LEADER-Bewerbung „(+ LEADER im Kreis Warendorf“ Beteiligten aufgenommen worden. Allerdings stehe die Förderrichtlinie noch aus. Am 06. Oktober sei ein erstes Abstimmungs-/ Informationsgespräch in Ostbevern geplant.

8.1.4 Flüchtlingsunterkünfte

Herr Abel berichtet, dass derzeit die kurzfristigen Unterbringungsmöglichkeiten in Oelde ausreichend seien. Allerdings gebe es eine Änderung in der Flüchtlingspolitik. Demnach soll eine Residenzpflicht eingeführt werden, um die großen Städte zu entlasten. Dies bedeutet für Oelde, dass weiterhin ein erhöhter Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge bestehe. Es sei zu erwarten, dass ab dem Frühjahr 2017 zwei Personen pro Woche in Oelde aufgenommen werden müssten. Weiter informiert er, dass bereits 2 Gebäude am Westrickweg bezogen worden seien. Als nächsten Schritt werde die Verwaltung die ehemalige Notunterkunft „Am Landhagen 94“ zur Regelunterkunft herrichten.

8.1.5 neues Baugebiet „Zum Benningloh“

Herr Abel teilt mit, dass ab 2018 ein neues Baugebiet im Oelder Norden „Zum Benningloh“ geplant sei. Das Baugebiet könnte über zwei Zufahrten mit Anbindung an die Osterfelder Straße im Norden und die Friedrich-Harkort-Straße im Süden erschlossen werden. Wesentliche Details, insbesondere die Entwässerung müssten aber noch abstimmt werden.

8.1.6 Kita am Weitkamp

Herr Abel kündigt an, dass das Investorenauswahlverfahren für die neue Kindertagesstätte am Weitkamp in Kürze starten werde.

8.1.7 Umbau des Bürgerbüros der Stadt Oelde

Herr Langer teilt mit, dass das Bürgerbüro insbesondere aus Datenschutzgründen umgebaut werde. Künftig sollen wieder einzelne Büros entstehen. Zugleich werde der Empfangsbereich Richtung Eingangshalle offen gestaltet, da das Forum Oelde ins Rathaus zurückkehren werde und dort auch der Kartenverkauf abgewickelt werden soll. Hier sollen 2 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Die Kosten für die Umbaumaßnahmen liegen knapp unter 200.000 €. Mit der Umbaumaßnahme soll Anfang November begonnen werde. Bis Anfang 2017 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

Herr Hellweg erkundigt sich, ob 2 Arbeitsplätze in dem vorderen Bereich ausreichend seien.

Herr Langer erklärt, dass ein zusätzlicher Arbeitsplatz, der barrierefrei zu erreichen sei, geschaffen werde.

8.1.8 ehemaliges Molkereigelände

Herr Abel informiert, dass die Baumaßnahmen und der Kreuzungsumbau nach Plan laufen und die Kreuzung in der 44./45. Kalenderwoche für den Verkehr wieder frei gegeben werden soll.

8.1.9. Neubau der Feuer- und Rettungswache

Herr Abel berichtet, dass am Dienstag ein beeindruckendes Richtfest gefeiert worden sei und die Rohbauarbeiten weitestgehend abgeschlossen seien. Das Bauvorhaben schreite gut voran und liege 8 Wochen vor dem Zeitplan.

8.1.10 Ausbau Letter Straße

Herr Abel teilt mit, dass der Ausbau der Letter Straße ab November erfolgen soll. Derzeit laufe die Ausschreibung. Die Sanierungsmaßnahme werde von der Stadt Oelde ausgeführt, jedoch trage Straßen.NRW die Kosten, da es sich um eine Landesstraße handle.

8.1.11 Bedarfsampel am Grünen Weg

Herr Abel informiert, dass technisch die Möglichkeit bestehe, die an der Bahnunterführung am Grünen Weg bestehende Ampelanlage bedarfsgesteuert umzurüsten. Der Kostenvoranschlag hierfür betrage ca. 8.000 €.

8.1.12 Tempolimit an der Oststraße

Herr Abel erklärt, dass die geforderte Geschwindigkeitsbegrenzung der Anwohner an der Oststraße zwischen Oelde und Lette auf ein Tempolimit von 70 km/h umgesetzt werde. Die Schilder seien bereits bestellt.

8.1.13 Aufstellung von Laubkörben

Herr Abel teilt mit, dass einige Beschwerden von Bürgern über Laubabfälle von Straßenbäume vorlägen. Daher werde die Stadt Oelde in der „Geiststraße / „In der Geist“ drei Laubkörbe zunächst versuchsweise aufstellen, in denen die Bürger das anfallende Laub entsorgen können. Zunächst handle es sich um eine Testphase, in der Aufwand und Nutzen erfasst werden sollen. Sofern die Testphase positiv verlaufe, könnten weitere Laubkörbe aufgestellt werden. Allerdings sei für eine Ausweitung die Zustimmung der Politik notwendig.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

8.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Drinkuth erklärt, dass eine Vielzahl an Projekten im Stadtgebiet realisiert werde und erkundigt sich, ob die Verwaltung geprüft habe, das Förderprogramm „Gute Schule 2020“ auch für laufende Sanierungsmaßnahmen an den Oelder Schulen zu nutzen.

Herr Siemer antwortet, dass noch keine Förderrichtlinie bekannt sei und das am Freitag eine Pressekonferenz zu dem Förderprogramm „Gute Schule 2020“ der Landesregierung stattfinden werde.

Weiter erkundigt sich Herr Drinkuth, ob das Pättken von der Brahmstraße zum Marktkauf als nutzbarer Weg befestigt werden könnte.

Herr Abel weist darauf hin, dass es sich um einen privaten Weg handelt.

Nachrichtlich:

Der Fußweg, der südlich hinter dem Grundstück der Brahmstraße 22 entlang führt, befindet sich bis zum Wald im städtischen Eigentum. Der durch den Wald fortlaufende Teil des Fußweges ist Privateigentum. Die Teilfläche zwischen dem Fußweg und Parkplatz (3 m) gehört zum Einkaufszentrum „Auepark“. Der Eigentümer des Einkaufszentrums „Auepark“ könnte den Weg bei Bedarf befestigen.

Herr Wilke erkundigt sich, wie lange die Baumaßnahmen an der Wiedenbrücker Straße andauern. Zudem merkt er an, dass es unglücklich sei, dass auf der Umleitungsstrecke an der Rhedaer Straße derzeit Kabel verlegt werden und es somit auch dort zu Verkehrsbehinderungen komme.

Herr Abel antwortet, dass die Wiedenbrücker Straße für die Erschließungsmaßnahmen des 2. Bauabschnittes des Gewerbegebietes AUREA gesperrt sei und dass es sich bei den Kabelarbeiten an der Rhedaer Straße um eine Kreismaßnahme handle.

Herr Lücke erkundigt sich, wer für die Betonringe auf den Seitenstreifen am Hallenbad verantwortlich sei.

Herr Abel erklärt, dass die Verwaltung die Betonringe aufgestellt habe, um illegales Parken von LKWs zu verhindern.

Hubert Kobrink
Vorsitzender

Stefanie Schröder
Schriftführerin