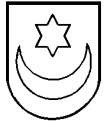


Stadt Oelde

Ausschuss für Planung und Verkehr



Oelde, 02.01.2017

Sitzungsniederschrift

- Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**
- Sitzungsort : **59302 Oelde, Rathaus - Großer Ratssaal**
- Sitzungstag : **Donnerstag, 08.12.2016**
- Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**
- Sitzungsende : **19:40 Uhr**

Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

Teilnehmer

Herr Norbert Austrup
Herr André Drinkuth
Herr Alexander Fertich
Herr Ernst-Rainer Fust
Herr Daniel Hagemeier
Herr Peter Hellweg
Herr Bonito Kohaus
Frau Barbara Köß
Herr Ralf Niebusch
Herr Thomas Populoh
Herr Holger Post
Frau Manuela Steuer
Herr Philipp Töpsch
Herr Siegfried Uthmann
Frau Lena Wickenkamp
Herr Martin Wilke
Herr Michael Zummersch
Herr Arno Zurbrüggen

Vertreter für Frau Koch

Vertreter für Herrn Pötter
Vertreter für Herrn Westbrock

Verwaltung

Herr Matthias Abel
Herr Klaus Aschhoff
Herr Peter Rauch

Schriftführerin

Frau Stefanie Schröder

Gäste

Herr Roland Hahn

Tageszeitung "Die Glocke"

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Herr Thomas Hillenhaus
Frau Beatrix Koch
Herr Werner Pötter
Herr Markus Westbrock

wird vertreten durch Herrn Fust
wird vertreten durch Herrn Zumersch
wird vertreten durch Herrn Zurbrüggen

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Befangenheitserklärungen	4
2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29.09.2016	4
3. Pendlerparkplatz für den Bahnhof Oelde Vorlage: B 2016/610/3636	4 – 9
4. Sachstandsbericht zur Entwicklung des neuen Wohngebietes „Zum Benningloh II“ Vorlage: M 2016/610/3637	9 – 11
5. 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2016/610/3632	11 – 14
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) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB C) Durchführungsvertrag D) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2016/610/3633	14 – 29
7. Namensgebung für einen Fußweg in Sünninghausen Vorlage: B 2016/610/3564	29 – 30
8. Verschiedenes	30
8.1. Mitteilungen der Verwaltung	30
8.2. Anfragen an die Verwaltung	31 – 32

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

2. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 29.09.2016

Frau Köß bemängelt, dass die Niederschrift über die letzte Sitzung erst Anfang dieser Woche zur Verfügung gestanden habe und dies eindeutig zu spät sei. Sie fordert, dass zukünftig die Protokolle innerhalb von 4 Wochen den Politikern zur Verfügung stehen, da die Niederschriften für die politische Arbeit notwendig seien.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt bei **3 Enthaltungen einstimmig** die Niederschrift über die Sitzung vom 29.09.2016.

3. Pendlerparkplatz für den Bahnhof Oelde Vorlage: B 2016/610/3636

Herr Abel berichtet, dass erste Grundzüge zur Schaffung von Pendlerparkplätzen bereits im April vorgestellt wurden. Der Zustand der Bahnsteige und der Personenunterführung sei in keinem guten und zeitgemäßen Zustand, so dass die Deutsche Bahn die Einführung des RRX zum Anlass nehme, die Bahnsteige barrierefrei auszubauen und die Zugänge attraktiver zu gestalten. Bis möglichst 2019 will die Bahn ihre Infrastruktur anpassen und ca. 19 Mio. € zzgl. Planungskosten in den Umbau der 8 Haltepunkte entlang der RRX-Strecke zwischen Hamm-Heesen und Gütersloh investieren, darunter auch Oelde.

Vor dem Hintergrund des Umbaus des Oelder Bahnhofs zur Haltestelle am Außenast des Rhein-Ruhr-Express (RRX), begrüßen und fördern die Verkehrsträger Bahn und Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe, Münster (NWL) flankierende Maßnahmen der Kommunen, die zusätzliche Verbesserungen insbesondere im Bereich der Zugänglichkeit der Bahnhöfe bzw. des Kundenkomforts darstellen.

Die Realisierung des Tunneldurchstiches erfolge durch die Deutsche Bahn. Des Weiteren werde die Bahn einen Aufzug zur Andienung der mittleren Bahnsteige und eine Rampe für einen barrierefreien Zugang zum nördlichen Bahngleis schaffen. Demzufolge sei eine Nordanbindung des Bahnhofs vorteilhaft und würde die Attraktivität des Oelder Bahnhofs erhöhen. Daher dürfe man die Gelegenheit nicht verpassen die Schnittstellen zur städtischen Infrastruktur ebenfalls zu verbessern, zumal die Zahl der Auspendler gestiegen ist.

Die Parkplätze in unmittelbarer Bahnhofsnähe seien sehr begehrt und der Bedarf an ortsnahen Parkplätzen wird ansteigen. Es sei daher wichtig neue Parkmöglichkeiten für Pendler zu schaffen, da auch das ehemalige Molkereigelände als Parkraum nicht mehr zur Verfügung stehe. Die Stellplätze sollen bedarfsorientiert gebaut werden, zumal im Rahmen der Förderung eine Auslastung der Parkplätze von 90 % nachzuweisen sei.

Vor dem Hintergrund der Fördermöglichkeiten können Pendlerparkplätze (einschließlich zugehörigem Grunderwerb rückwirkend bis 1961), Fahrradabstellanlagen und ergänzende Umbaumaßnahmen mit einer Förderquote von 90 % bezuschusst werden. Die Anmeldung zur Förderung soll bis Ende Januar 2017 erfolgen. Der konkretisierte Förderantrag muss dann in den Folgemonaten nachgereicht werden.

Um die aus den Fördermöglichkeiten resultierende Chance auf die kostengünstige Schaffung von Pendlerparkplätzen im Zuge des RRX-Umbaus zu wahren, wurde die Verwaltung am 25.04.2016 (Vorlage B 2016/610/3503) unter anderem damit beauftragt, „die Planungen für eine Park- and Ride-Anlage [...] weiter voranzutreiben“. Dies beinhaltete auch die Prüfung unterschiedlicher Standorte. Im Juni dieses Jahres wurden im Ausschuss für Planung und Verkehr wie auch im Rat (Vorlage B 2016/610/3544) zwei Alternativen zur Anlegung von Pendlerparkplätzen diskutiert.

Weiter erläutert Herr Abel die beiden Varianten.

Variante 1: Pendlerparkplatz „Postgelände“

50 PKW-Stellplätze nördlich des von der Post genutzten Grundstückes mit Anlegung einer Fuß-/Radwegeverbindung zum künftigen nördlichen Ausgang des Bahnhoftunnels; Zufahrt über Pott's Holte.

Variante 2: Pendlerparkplatz „Brachfläche“

50 PKW-Stellplätze zwischen dem vorhandenen Lärmschutzwall und den Gleisen der Bahnlinie mit Anlegung einer Fuß-/Radwegeverbindung zum künftigen nördlichen Ausgang des Bahnhoftunnels; Zufahrt über die Bernhard-Rinke-Straße mit Wendemöglichkeit

Herr Abel weist darauf hin, dass bei der Variante 2 zwischen dem Lärmschutzwall und den Gleisen der Wall als Schutzfunktion vor dem Bahnlärm erhalten bleibe. Auf dem Mühlenweg wurde eine Erhebung der Verkehrszahlen durchgeführt. Hierbei stellte sich heraus, dass durchschnittlich ca. 2.000 Fahrzeuge den Mühlenweg passierten. Die zusätzliche durch diese Stellplätze verursachte Belastung würde somit nur eine geringe Mehrbelastung gegenüber der heutigen Situation bedeuten.

Weiter erklärt Herr Abel, dass die derzeitigen Verbindungswege nicht behindertengerecht seien und dass bei beiden Varianten die Wege großzügig und barrierefrei ausgebaut und beleuchtet werden sollen. Hierdurch erwarte man eine starke Nutzungsfrequenz der vorhandenen Wege, was mit einer erhöhten sozialen Kontrolle einhergehe. Allerdings seien diese Wegeverbindungen nicht förderfähig. Ferner sollten im nördlichen Bereich Fahrradstellplätze geschaffen werden, um den südlichen Bereich vor dem Bahnhof zu entlasten.

Auf die Nachfrage von Herrn Kobrink erläutert Herr Abel, dass für die Unterbringung von Fahrrädern überdachte frei zugängliche Fahrradstellplätze vorgesehen sind. Hierdurch sei es dann auch möglich auf der Südseite zukünftig überdachte Fahrradstellplätze zu schaffen.

Nach Ausarbeitung der ergebnen sich neben den finanziellen Aspekten folgende Vor- und Nachteile der beiden Varianten.

Variante 1 „Postgelände“	Variante 2 „Brachfläche“
– weiterer Weg zum Bahnhof, dadurch geringere Akzeptanz	+ kürzerer Weg zum Bahnhof behindertenfreundlicher, barrierefreier dadurch größere Akzeptanz
– keine kurzfristigen Erweiterungsmöglichkeiten (abhängig von der Aufgabe der Nutzung des Gebäudes durch die Post)	+ flexible Erweiterungsmöglichkeiten, mit wenig Aufwand herstellbar
+ Umnutzung und Ergänzung einer vorhandenen Stellplatzanlage geringere Flächenversiegelung	+ Nutzung einer Brachfläche
+ kurzfristige Einrichtung des Parkplatzes möglich, Nutzung unabhängig vom Tunneldurchstich	o Bau des Parkplatzes in Abstimmung mit der DB-Baumaßnahme (Tunneldurchstich, Rampe etc.)
o geringfügige Steigerung der Verkehrsbelastung auf dem Mühlenweg o in beiden Varianten gleichwertige Belastung	o geringfügige Steigerung der Verkehrsbelastung auf dem Mühlenweg o in beiden Varianten gleichwertige

der Anwohner in der jeweiligen Zufahrtsstraße	Belastung der Anwohner in der jeweiligen Zufahrtsstraße
– Gefahr der Nutzung durch Fremdarker (Anwohner oder Beschäftigte statt Pendler) ggf. förderschädlich bei nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch	+ größere soziale Kontrolle für Fahrradstellplätze und nördlichen Bahnhofszugang
– Schaffung zusätzlicher Stellplätze für Postbedienstete erforderlich	– Teilfläche nicht in städtischem Eigentum (Eigentümer DB)
– Einschränkung der (Um-) Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücksflächen nach Aufgabe des Gebäudes durch die Post (voraussichtlich 2023)	

Die Kosten für die beiden Planungsvarianten sind in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt, eine detaillierte Kostenaufstellung nach Einzelementen findet sich in Anlage 1. In beiden Planungsvarianten wird davon ausgegangen, dass 48 Stellplätze und zusätzlich zwei Behindertenstellplätze errichtet werden.

Position	Variante 1 „Postgelände“	Variante 2 „Brachfläche“
Gesamtkosten	619.500 €	860.500 €
davon zuwendungsfähige Kosten	242.500 €	513.000 €
Fördersumme	218.500 €	462.000 €
Verbleibende Kosten Stadt Oelde	401.000 €	398.500 €

Der Fördersatz für die Pendlerparkplätze samt Zufahrt liegt bei 90 %. Allerdings ist die Förderung auf zuwendungsfähige Höchstbeträge begrenzt: Für die Stellplatzanlage können dementsprechend maximal 6.000 € pro Stellplatz bzw. 9.000 € pro Behindertenstellplatz angesetzt werden. Für die Variante 2 „Brachfläche“ fällt die Förderung höher aus, da die erforderliche lange Zufahrt als besondere Erschwernis gewertet wird. Die Frage, ob die Nutzung der im Eigentum der Bahn befindlichen Teilfläche über einen Gestattungsvertrag oder den Ankauf der Flächen erfolgen wird, konnte noch nicht abschließend geklärt werden. Vorsorglich sind für diese Position 30.000 € in der Kostenschätzung berücksichtigt worden.

Der angesichts der Förderquote von 90 % scheinbar überraschend hohe, bei der Stadt Oelde verbleibende Kostenbeitrag, resultiert aus dem notwendigen Ausbau und Ergänzung der Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Stellplätzen und dem Bahnhofszugang. Diese Positionen sind nicht förderfähig und machen ein Viertel bis knapp die Hälfte der zu leistenden Gesamtkosten aus.

Für die ebenfalls am nördlichen Bahnhofseingang vorgesehenen Fahrradabstellanlagen soll erst zu einem späteren ein Förderantrag gestellt werden. Die Baukosten werden derzeit auf rund 73.000 € geschätzt. Abzüglich einer Förderung in Höhe von 90 % verbleiben Kosten in Höhe von etwa 7.500 € bei der Stadt Oelde.

In Abwägung der genannten Vor- und Nachteile überwiegen bei vergleichbaren Kosten die Argumente für die Variante 2 „Brachfläche“. Neben den späteren Erweiterungsmöglichkeiten ist bei dieser Alternative insbesondere die direkte Nähe und damit die Akzeptanz zum künftigen nördlichen Bahnhofseingang ein gewichtiger Pluspunkt. Dies gilt nicht nur für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, für die die Entfernung zu einem Pendlerparkplatz auf dem Postgelände in vielen Fällen zu groß sein wird. Auch Pendler und Reisende mit schwerem Gepäck bevorzugen kurze Wege und damit verbunden das schnelle Erreichen der Gleise. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels dürfte dieses Argument zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Herr Niebusch erkundigt sich, ob die Grunderwerbskosten für das Postgelände bereits geflossen seien.

Herr Abel bestätigt dies.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach der Anrechnungsfähigkeit der Grunderwerbskosten.

Herr Abel erklärt, dass die Grunderwerbskosten anrechnungsfähig seien und dass es eine Förderung von 90 %, allerdings nur für die Fläche der benötigten Stellplatzanlage, gebe.

Herr Fust erkundigt sich, warum die Kosten D und F bei den Varianten in unterschiedlicher Höhe angesetzt seien.

Herr Rauch erläutert, dass die Planungen detailliert berechnet wurden und dass die Fahrradständer bei den Varianten etwas unterschiedlich seien und es daher zu kleinen Abweichungen der Kosten komme.

Herr Abel ergänzt, dass es auch durch die Verteilung der Baustelleneinrichtungskosten zu minimalen Kostenunterschieden komme.

Frau Köß erkundigt sich, ob auch eine Videoüberwachung für die Wege vorgesehen sei.

Herr Abel antwortet, dass sich die soziale Kontrolle durch den Ausbau des Weges und der Schaffung von Beleuchtung selbst regeln werde. Durch mehr Personenverkehr seien die Wege belebter. Eine Videoüberwachung sei nicht vorgesehen, zumal diese ständig ausgewertet werden müsste und dies nicht zu realisieren sei.

Frau Köß erkundigt sich, ob es bereits Ideen und Kostenschätzungen zum Parkleitsystem gebe.

Herr Abel erklärt, dass dieses im Detail bisher nicht weiter verfolgt worden sei. Bei der Postvariante sei es schwierig ein Parkleitsystem zu errichten, da auch die Bediensteten der Post auf dem Gelände parken. Bei der Variante auf der Brachfläche könnte dieses eingerichtet werden.

Herr Hellweg merkt an, dass ein Parkleitsystem für Oelde immer noch ausstehe und dies sinnvoll sei. Zudem regt er an, einen Zaun zum Bahngelände zu errichten.

Abel antwortet, dass durchaus ein Zaun errichtet werden könnte.

Herr Zimmersch kritisiert, dass in den ersten Planungen nur 30 – 40 Stellplätze angegeben worden seien und es jetzt um 50 Stellplätze gehe. Zudem merkt er an, dass die Kosten deutlich höher seien.

Herr Abel verdeutlicht, dass die Varianten weiter entwickelt wurden und sich dadurch eine Größenordnung von 50 Stellplätzen ergeben habe. Zudem habe der Fördergeber ZVM eine Einschätzung vorgenommen und halte für Oelde die Anzahl von 50 Parkplätzen für angemessen. Weiter erklärt er, dass es eine Förderung von 90 % gebe und die Chance für die Schaffung von Pendlerparkplätzen und die Gestaltung eines attraktiven Bahnhofes für Oelde nicht verbaut werden dürfe.

Herr Uthmann erkundigt sich, ob die Baustraße für die Realisierung des Tunneldurchstiches notwendig sei und ob bei der Postvariante eine Erweiterung der Stellplätze möglich sei.

Herr Abel bestätigt, dass die Baustraße für die Realisierung des Durchstiches zwingend erforderlich sei. Auf dem Postgelände können aufgrund der Postnutzung derzeit nicht mehr als 50 Stellplätze realisiert werden. Zudem habe die Post die Option den Mietvertrag auf weitere 5 Jahre zu verlängern. Erst dann gebe es einen Spielraum. Aus städtebaulicher Sicht sei das Grundstück für eine alleinige Nutzung von Stellplätzen zu wertvoll und würde die Entwicklung für eine spätere Bebauung des Grundstückes einschränken.

Herr Uthmann erkundigt sich, ob die Post Absichten für einen anderen Standort habe.

Herr Abel antwortet, dass die Post seit längerem einen idealen Standort suche, aber noch keine Alternative gefunden habe und voraussichtlich vorerst an dem jetzigen Standort verbleiben werde.

Herr Fust beklagt, dass die Kosten für eine P+R-Anlage mit 400.000 € erheblich höher seien, als die Kosten, die bei den ersten Planungen angesetzt worden seien. Er erklärt, dass die SPD-Fraktion aufgrund der hohen Kosten heute nicht über eine Variante abstimmen werde.

Herr Abel verdeutlicht, dass die Kosten detailliert aufgeschlüsselt worden seien. Bei der Anzahl der Stellplätze habe der Fördergeber eine Einschätzung abgegeben und halte die Realisierung von 50 Parkplätzen für Oelde als angemessen. Die Kosten für die Zuwegungen seien nicht förderfähig und würden den Kostenanteil der Stadt Oelde erhöhen. Allerdings sei die Verbesserung der Verbindungswege nicht zwingend notwendig, jedoch wünschenswert, um das Gesamtbild des Oelder Bahnhofes attraktiv zu gestalten.

Herr Niebusch teilt mit, dass die höheren Kosten überraschend seien und 200.000 € für die Wegeverbindung die Kosten in die Höhe treiben. Er wünscht, dass im Norden eine gleichwertige Eingangssituation wie im Süden geschaffen werde, um den Bahnhof für Pendler attraktiver zu gestalten. Weiter äußert er, dass sich die FWG-Fraktion mit der Variante auf dem Postgelände an freuen könne, zumal die Grunderwerbskosten in Höhe von ca. 100.000 € schon geflossen seien und die Gestaltung ansprechend seien.

Frau Wickenkamp äußert, dass die Sanierung der Verbindungswege, unabhängig von den übrigen Plänen, zwingend notwendig sei.

Herr Fust stellt klar, dass die Maßnahme nicht in Frage stehe. Allerdings machen die Kosten für die Verbindungswege 1/3 der Gesamtkosten aus. Weiter beklagt er die nicht erklärte Verdoppelung der ursprünglich genannten Kosten in Höhe von 100.000 € für die Wegeverbindungen. Dies mache eine Preissteigerung von 100 % aus.

Herr Abel verdeutlicht, dass es keine Preissteigerung sei. Die zunächst genannten Zahlen seien eine erste Schätzung gewesen. In den ersten Planungen fehlten zudem die Verbindungswege und Fahrradstellplätze. Weiter weist er darauf hin, dass diese Wegeverbindungen nicht zwingend erforderlich seien, aber für die bessere Annahme des Parkplatzes empfehlenswert seien.

Herr Drinkuth äußert, dass die Vor- und Nachteile der zwei Varianten gegenübergestellt worden seien und dadurch eine gute Entscheidungsgrundlage bieten. Zudem widerspricht er Herrn Niebusch, denn die Grunderwerbskosten für das Postgelände gehören ebenfalls zu den Gesamtkosten. Weiter erklärt Herr Drinkuth, dass die CDU-Fraktion die Brachfläche als bessere städtebauliche Variante halte. Er sei überzeugt, dass die kürzeren Wege für die Pendler von Vorteil seien. Darüber hinaus sei die Erweiterungsmöglichkeit bei der Variante 2 ein wichtiger Faktor, zumal die Tendenz zu mehr Auspendlern gehe. Angesichts der Anwohnerproteste weist Herr Drinkuth darauf hin, dass er dem Protokoll der Bürgerversammlung keine schwerwiegenden Bedenken entnehmen konnte, der Verkehr über die Bernhard-Rinke-Straße zumutbar sei und somit das Projekt vertretbar sei. Abschließend erklärt er, dass sich die CDU-Fraktion eindeutig für die Variante 2 auf der Brachfläche ausspreche.

Herr Kohaus ergänzt, dass die Variante 2 deutlich besser sei und das Grundstück an der Post städtebaulich viele Perspektiven biete und diese nicht mit Stellplätzen verbaut werden dürften. Daher sollten auf dem Grundstück alle Möglichkeiten offen gehalten werden.

Herr Hagemeier informiert, dass die Bahn die Fahrtzeiten um 40 % reduzieren werde, mit dem Ziel das Bahnangebot attraktiver zu gestalten und mehr Pendler zu gewinnen. Er erklärt, dass das Bahnfahren ökologisch freundlich sei und vermutet, dass bei einem attraktiven Bahnhof die Anzahl der Pendler steigen werde. Demnach sei das Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe unschlagbar.

Frau Köß teilt mit, dass sie eher zu der Variante auf dem Postgelände tendiere, jedoch erst im Rat eine Entscheidung treffen werde, da Pendlerparkplätze nicht die höchste Priorität haben sollten. Ihrer Meinung nach müsse vielmehr der Radverkehr und der ÖPNV in und zu den Ortsteilen in den Blick genommen werden.

Herr Fust erklärt, dass die SPD über die beiden Varianten zunächst noch einmal in der Fraktion beraten müsse und sich bei der Beschlussfassung enthalten werde.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr **lehnt** die „Variante 1 – Postgelände“ **mit 3 Ja-Stimmen, 9 Gegenstimmen und 6 Enthaltungen mehrheitlich ab.**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde bei **11 Ja-Stimmen, 3 Gegenstimmen und 4 Enthaltungen mehrheitlich** folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde spricht sich für die „Variante 2 – Brachfläche“ aus.
Die Verwaltung wird beauftragt, Fördermittel beim Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe (NWL) zu beantragen und die Realisierung vorzubereiten.

4. Sachstandsbericht zur Entwicklung des neuen Wohngebietes „Zum Benningloh II“ Vorlage: M 2016/610/3637

Herr Abel berichtet, dass in Oelde nur wenige Reserveflächen für den Wohnungsbau vorhanden seien. Zur Mobilisierung dieser Flächen sind in den letzten Jahren für die Entwicklung von innerstädtischen Flächen mehrere Bebauungspläne aufgestellt worden (Bebauungspläne Nr. 117, Nr. 122, Nr. 123, Nr. 124, Nr. 126, Nr. 127 und Nr. 128) und zahlreiche Wohneinheiten über „Innenverdichtungsmaßnahmen“ realisiert worden. Dennoch ist eine ungebrochene Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Oelde zu verzeichnen. Ebenfalls fehlt es in Oelde an Grundstücken sowohl für den freifinanzierten als den preisgebundenen Mietwohnraum. Daher wird zur Sicherstellung der Versorgung der Stadt Oelde mit Wohnbaugrundstücken und zur langfristigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Oelde die Ausweisung eines neuen Wohngebietes notwendig.

Hierzu ist das Stadtgebiet auf mögliche Erweiterungsflächen untersucht worden. Im Ergebnis sind acht Flächen identifiziert worden. Diese wurden unter verschiedensten Aspekten bewertet. Die Ergebnisse wurden - da es sich um Grundstücksangelegenheiten handelt - in der nichtöffentlichen Sitzung am 16.04.2015 vorgestellt und erörtert. Für die favorisierte Fläche im Nordwesten des Stadtgebietes zwischen dem Wohngebiet „Zum Benningloh“ und dem Waldgebiet „Benningloh“ wurden zwischenzeitlich weitere vorbereitende Untersuchungsschritte durchgeführt.

Nach den ersten Entwurfsüberlegungen könnten diese Flächen an die „Friedrich-Hartkort-Straße“ im Süden und die „Ostenfelder Straße“ im Norden sowie die vorhandene „Willy-Brandt-Straße“ angebunden werden. Zwischen den geplanten Bauflächen und dem westlich liegenden Wald „Benningloh“ ist eine großzügig dimensionierte Grünfläche geplant, die auch als Retentionsraum für Niederschlagswasser dienen soll. Einschließlich der Flächen für die Regenwasserrückhaltung soll das Plangebiet ca. 8 ha umfassen.

Da die Flächen für das neue Baugebiet derzeit nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbauflächen dargestellt sind, wurde die notwendige landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Münster im Juli 2016 gestellt. Abschließend stellt diese in ihrem Schreiben vom 13.10.2016 fest, dass die durch die Stadt Oelde vorgesehene Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Dabei wird darauf hingewiesen, dass das angrenzende Waldgebiet, das als „Bereich für den Schutz der Natur“ im Regionalplan gekennzeichnet ist, ausreichend zu berücksichtigen ist.

Vor dem Hintergrund, dass durch den Klimawandel z.B. Starkregenereignisse zunehmen, soll bei der Planung dieses neuen Baugebietes die diesbezügliche bauliche Vorsorge besondere Berücksichtigung finden (Klimafolgenanpassung). So ist vorgesehen, die Flächen zwischen dem Waldgebiet „Benningloh“ und den zukünftigen Wohnbauflächen als „Grünfläche – Retentionsraum“ auszuweisen und diese für eine offene und möglichst „naturnah“ gestaltete Regenwasserrückhaltung vorzuhalten. Ob diese Flächen ausreichen, weitere Flächen oder andere Regenrückhalteeinrichtungen vorgesehen werden müssen, wird zurzeit im Rahmen der tiefbautechnischen Vordimensionierung abgestimmt. Anschließend wird der notwendige städtebauliche Entwurf entwickelt und daraus der Bebauungsplan abgeleitet.

Zeitplan:

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu betreiben. Für beide Verfahren sind die verfahrenseinleitenden Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) für die erste Sitzungsabfolge in 2017 vorgesehen, so dass anschließend die zweistufigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden können.

Frühjahr 2017: Untersuchung Artenschutz

Bis Sommer 2017: Abstimmung und Verabschiedung städtebaulicher Entwurf, mit

- Flächenprogramm, ggf. Entscheidung Bauabschnitte
- Art der Bebauung
- Verkehrs- und Wegekonzept
- Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Anbindung Freiraum / Erholungsgebiet
- städtebauliche Kalkulation sowie
- Festlegung Bodenreisiniveau für Käufer

Herbst: 2017: Beginn Erschließungsarbeiten

Herr Hagemeier bestätigt, dass ein enormer Bedarf an Bauland bestehe. Zudem habe er keine Bedenken, dass die Bauplätze vermarktbar seien, da Oelde eine attraktive Stadt sei und erkundigt sich, ob im März 2018 eine Baureife erwartet werden könne.

Herr Abel äußert, dass dies Ziel angestrebt werde.

Herr Drinkuth verdeutlicht, dass es eine rege Nachfrage an Baugrundstücken von auswärts gebe und dass die CDU bereits im Februar 2013 einen Antrag für die Ausweisung eines neuen Baugebietes gestellt habe. Darüber hinaus könnte das Baugebiet seiner Meinung nach die Auslastung der Von-Ketteler-Schule stützen. Zudem erklärt er, dass ihm die Bedenken einiger Anwohner bezüglich der Entwässerungssituation und der Starkregenereignisse in der Vergangenheit bekannt seien, diese aber baulich zu berücksichtigen seien.

Frau Köß erklärt, dass die Grünen aufgrund der enormen Flächenversiegelung generell große Baugebiete ablehnen. Weiter beklagt sie, dass in den letzten 12 Jahren 52 ha für Baugebiete versiegelt worden und dass trotz neuer Baugebiete die Einwohnerzahl Oeldes um 77 Einwohner gesunken sei. Zudem müsse man genauer hinsehen und neue Probleme nicht mit alten Lösungen angehen. Der Blick sollte vielmehr auf die Strukturen der älteren Wohngebiete und die Nachnutzung dieser Immobilien gerichtet werden.

Weiter äußert Frau Köß, dass das neue Baugebiet in einer Senke liege und dies bei Starkregenereignissen kritisch sei. Sie weist darauf hin, dass der Acker aufgeschüttet worden sei, der nördlich verlaufende Maibach ein Zwangspunkt sei und der Grundwasserspiegel sehr hoch sei. Da die im Anschluss an das Plangebiet bestehenden Häuser bei Starkregenereignissen jetzt schon im Wasser stehen und die Keller voll laufen, befürchtet sie dies auch für das neue Baugebiet, zumal die Kapazität zur Ableitung des Niederschlagswassers begrenzt sei und somit das Wasser nicht abfließen könne. Aufgrund der massiven Probleme mit dem Wasser, der Eingriffe in die Natur sowie eines fehlenden

Gutachtens für die Entwässerungsproblematik appelliert sie, an dieser Stelle kein Baugebiet zu errichten.

Herr Abel erklärt, dass bei der Planung des neuen Baugebietes auch die Kanalsituation der bestehenden Gebiete in den Blick genommen wird und Verbesserungen geschaffen werden sollen. Für ein Starkregenereignis wie im Sommer 2015 könne aber keine Kanalisation bemessen und gebaut werden. Die Planungen werden auch unter dem Aspekt der Naherholung erfolgen. Hierzu soll die Entwässerung naturnah und ansprechend gestaltet werden. Geplant sei eine großzügig dimensionierte Grünfläche, die auch als Retentionsraum für Niederschlagswasser dienen soll. Angesichts aller Herausforderungen werde es nicht einfach, die Grundstückspreise niedrig zu halten. Unklar sei noch, über welche Zufahrten das Baugebiet erschlossen werde. Eine Variante über die „Ostenfelder Straße“ könnte sich als unwirtschaftlich erweisen. In die Überlegungen werde auch die „Willy-Brandt-Straße“ einbezogen. In der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr werden zwei Varianten vorgestellt. Um den Zeitplan halten zu können, müsse im Frühjahr eine politische Entscheidung für das Baugebiet fallen. Während des Bauleitplanverfahrens haben die Bürger dann die Möglichkeit ihre Bedenken und Anregungen zum Ob und Wie des neuen Baugebietes zu äußern.

Herr Niebusch ist überzeugt, dass für Oelde neue Wohnbauflächen erforderlich seien. Er äußert, dass Oelde ohne die Baugebiete deutlich weniger Einwohner verzeichnen würde. Bei Nachverdichtungsmaßnahmen habe Oelde deutlich aufgeholt. Er weist darauf hin, dass auf dem freien Markt im Internet für Oelde nur ein geringes Angebot – aktuell mit 4 älteren Objekten – besteht und demnach kein Leerstand von Wohnhäusern in Oelde zu befürchten sei. Er erwartet, dass die Entwässerungsproblematik besonders begutachtet werde.

Herr Hagemeier verdeutlicht, dass die Anzahl von Bauwilligen ständig steige und dass viele Häuser „unter der Hand“ vermittelt würden. Weiter verweist er auf die wachsenden Gewerbegebiete „Oelde A 2“ und „AUREA“ hin. Angesichts einer absehbar steigenden Zahl von Arbeitsplätzen benötigt die Stadt Oelde Bauland. Ansonsten müsse man Bauwillige abweisen.

Herr Fust äußert, dass die SPD mit dem Baugebiet Schwierigkeiten habe. Angesichts der bestehenden Entwässerungsproblematik weist er darauf hin, dass die SPD für dieses Baugebiet schwarz sehe.

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) **Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
 - B) **Satzungsbeschluss**
- Vorlage: B 2016/610/3632**

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 24.10.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) beschlossen hat, 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, wird diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

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 übrigen Festsetzungen bleiben erhalten.

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

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 24.10.2016 ebenfalls beschlossen, die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungG vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), öffentlich auszulegen.

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

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg – einschließlich der Begründung – wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Mittwoch, den 2.11.2016, bis einschließlich Freitag, den 2.12.2016 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus wurden die direkten Anlieger angeschrieben und auf das Bauleitplanverfahren sowie ihre Möglichkeiten zur Abgabe einer Stellungnahme aufmerksam gemacht. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Beschluss:

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

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

2. Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 und § 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 Mittwoch, den 2. November, bis einschließlich Freitag, den 2. Dezember 2016.

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

Institution	Stellungnahme vom
Bischöfliches Generalvikariat Münster	01.10.2015
Stadt Oelde – FD Liegenschaften	02.10.2015
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.10.2015
Thyssengas GmbH	02.10.2015
PLEdoc GmbH	05.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 53 - Immissionsschutz	05.10.2015
Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	07.10.2015

Unitymedia NRW GmbH	09.10.2015
Stadt Oelde – FD Tiefbau und Umwelt	12.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 32 – Regionalplanung	13.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	14.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 - Immissionsschutz	14.10.2015
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	15.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft	15.10.2015
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	19.10.2015
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr, Planfeststellung, Plangenehmigung	19.10.2015
LWL-Archäologie für Westfalen	26.10.2015
IHK Nord Westfalen	28.10.2015

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

Wasserversorgung Beckum GmbH vom 16.11.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen keine Bedenken. Die Ortsnetzleitung endet im Bereich des Wohngebäudes Nr. 23c. Dort befindet sich auch ein Hydrant. Löschwasser bis zu 48 cbm/h kann für den Grundschutz über die bestehenden Hydranten im Umkreis von 300 m entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Beschluss:

Die Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Begründung unter Punkt 5.6.b zum Brandschutz werden angepasst.

Die Anregungen werden - soweit auf der Ebene der Bauleitplanung relevant – berücksichtigt, eine Notwendigkeit sonstiger Änderungen oder Beschlüsse aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Stellungnahme der 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 16.11.2016 mit, dass Löschwasser für den Grundschutz über einen Hydranten am Ende der Ortsnetzleitung im Bereich des Wohngebäudes Nr. 23c sichergestellt werden kann. Die komplette Stellungnahme ist oben angeführt. Die Stellungnahme wurde von der Verwaltung zur Kenntnisnahme und ggf. Rücksprache an die Brandschutzdienststelle weitergeleitet.

Die Anregungen werden - soweit auf der Ebene der Bauleitplanung relevant – berücksichtigt, eine Notwendigkeit sonstiger Änderungen oder Beschlüsse aus Sicht der Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) 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 Gesamtabstimmungen und zur Änd. kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.6.2015 (GV. NRW. S. 496) die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1). Die Begründung ist Teil dieses Beschlusses.

Herr Rauch weist darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung die Abgabe von Stellungnahmen noch bis zum 02.12.2016 möglich gewesen sei und die noch zu ergänzenden Stellungnahmen in der Vorlage zur Beschlussfassung im Hauptausschuss und Rat berücksichtigt worden seien.

Er informiert, dass zwei Stellungnahmen von Bürgern vorliegen, die die Gebäudehöhe mit 10 m zu hoch empfinden. Hierzu erklärt er, dass die Firsthöhe von 10 m im Rahmen liege und dies dem Standard entspreche.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten einstimmig.

- 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) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**
 - C) Durchführungsvertrag**
 - D) Satzungsbeschluss**
- Vorlage: B 2016/610/3633**

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) beschlossen hat, 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:

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 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, 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.

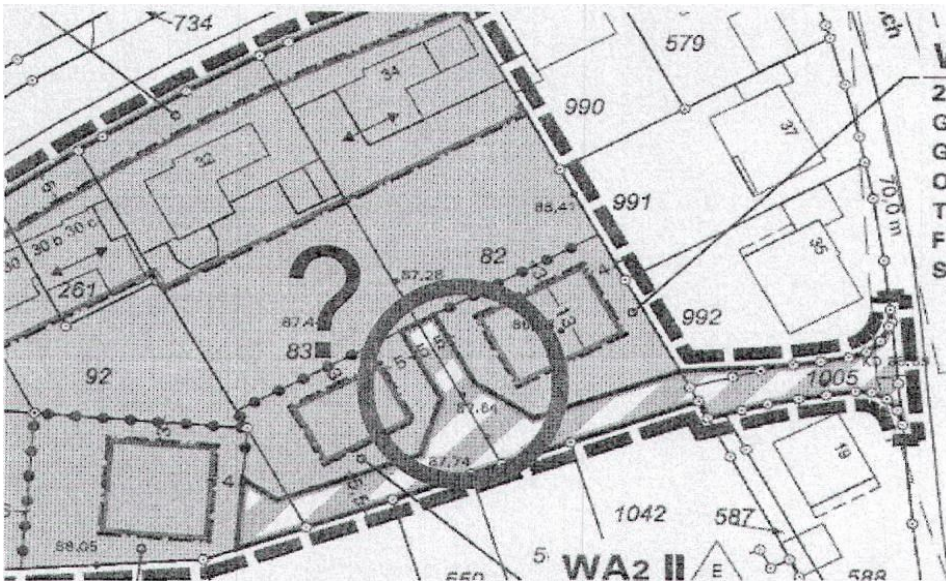
Auszug aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126:

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“ 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.

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. 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 erreichbare Stellen zum Anleiten 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 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. 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 Kanalanschlüsse 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 wurden 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, 02.11.2016, bis einschließlich Mittwoch, 16.11.2016.

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:

Institution	Stellungnahme vom
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 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.

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 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 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 Anschlussleitungen 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 Durchführungsvertrages 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20.10. 2015 (BGBl. I S. 1722) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 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 25.06.2015 (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.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A) – D) erfolgten **einstimmig**.

7. Namensgebung für einen Fußweg in Sünninghausen Vorlage: B 2016/610/3564

Herr Rauch teilt mit, dass mit Schreiben vom 01.06.2016 ein Oelder Bürger einen Antrag gestellt habe (siehe Anlage), einen kleinen Fußweg in Sünninghausen nach dem Mitbürger Heinz Gröne zu benennen. Bei dem Fußweg handelt es sich um den ehemaligen Kirchweg, der nördlich des Kornweges liegt und von der Hofstelle der Familie Schulze-Sünninghausen zu der Straße „Brede“ führt.

Die Namensgebung einer Straße nach einer Person erfolgt seit jeher ausschließlich, um diese für außergewöhnliche Verdienste zu würdigen. Eine um das Gemeinwesen zum Beispiel in politischer, kultureller, sportlicher, sozialer oder wirtschaftlicher Hinsicht verdiente Person soll durch die Widmung dauerhaft in Erinnerung bleiben. Die Stadt erklärt mit einer Straßenbenennung ihre Verbundenheit und Identifikation mit der jeweiligen Person.

Herr Heinz Gröne (23.04.1930 – 29.09.1991) gehörte zu den Gründungsvätern des Heimatvereines Sünninghausen e. V. Sein besonderes Interesse und Engagement galt der Ortsgeschichte von Sünninghausen, die er durch Wort und Bild ausführlich dokumentiert hat. Zudem war er Förderer des Gemeinschaftslebens und hat mit seinen Bildtafeln und Bildbänden dazu beigetragen, dass Sünninghausen im Bundeswettbewerb 1987 Gold erringen konnte. Unvergessen bleibt auch seine Geschichtsausstellung zum 1100-jährigen Bestehen Sünninghausens.

Anlässlich des 25. Todestages von Heinz Gröne soll der Weg in

„Heinz-Gröne-Pättken“

benannt werden.

Der Bezirksausschussvorsitzende Herr Pötter, der Vorsitzende des Heimatvereines Herr Wagemann sowie Herr Schulze-Sünninghausen schließen sich diesem Vorschlag an. Auch die Familie Gröne ist mit der Namensgebung einverstanden. Seitens der Stadt Oelde, die Eigentümerin des Weges ist, bestehen keine Bedenken gegen eine Benennung des Weges.

Eine Widmung ist aufgrund des fehlenden Verkehrscharakters des Weges nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgen Beschluss:

Der Rat beschließt, den Fußweg, der der nördlich des Kornweges liegt und von der Familie Schulze-Sünninghausen zu der Straße „Brede“ führt, in „**Heinz-Gröne-Pättken**“ zu benennen.

8. Verschiedenes

8.1. Mitteilungen der Verwaltung

8.1.1 Stellplätze / Bauzufahrt Meienbrockstraße

Herr Abel teilt mit, dass zusätzliche Stellplätze an der Meienbrockstraße in Senkrechtaufstellung geschaffen werden, um die Parksituation zu verbessern.

Herr Post erkundigt sich, ob ein Parkverbotsschild für Parken an der Straße aufgestellt werde, da die Straße für Rettungsfahrzeuge sehr eng sei.

Herr Abel antwortet, dass dies sinnvoll sei, aber noch nicht abschließend entschieden worden sei.

8.1.2 Wohnquartier Wibbeltstraße

Herr Abel berichtet, dass die Wohnungen weitgehend vermarktet seien und dass im Sommer 2017 das erste Haus mit 14 Eigentumswohnungen bezugsfertig sein soll. Die Entwicklung schreite gut voran, sodass der Investor gerne den nächsten Bauabschnitt realisieren möchte. Allerdings sei dies momentan nicht möglich, da die Turnhalle hierfür weichen müsste, diese aber derzeit noch benötigt werde. Er weist darauf hin, dass es bereits erste Planungen für einen möglichen Neubau einer Dreifachturnhalle an einem anderen Standort gebe.

8.1.3 Toilettenanlage an der Von-Ketteler-Schule

Herr Abel teilt mit, dass die Toilettenanlagen an der Von-Kettler-Schule einer Sanierung bedürfen und der Auftrag hierfür vergeben worden sei.

8.1.4 Sitzungstermine für 2017

Herr Abel gibt die Sitzungstermine für 2017 bekannt und weist darauf hin, dass evtl. am 26.01.2017 ein zusätzlicher Ausschuss für Planung und Verkehr stattfinden werde.

8.1.5 Nächster Bauabschnitt im Baugebiet Lette – Südlich der Herzebrocker Straße

Herr Abel teilt mit, dass der 3. Bauabschnitt in dem Baugebiet erfolgen soll und dies zunächst im Bezirksausschuss Lette beraten werden soll.

8.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Hellweg informiert, dass die LED-Beleuchtung in Beckum an den Kreisverkehr Hansaring/Lippweg sehr hell und ansprechend sei und schlägt vor, diese Beleuchtung auch in Oelde einzuführen.

Herr Fust erkundigt sich nach dem Stand zum sozialen Wohnungsbau an der Stifterstraße.

Herr Abel verweist die Anfrage aufgrund von Grundstücksangelegenheiten auf den nicht öffentlichen Teil.

Herr Niebusch erkundigt sich, was die Verwaltung bewogen habe, der Politik den Kauf des Postgeländes zu empfehlen. Er erklärt, dass für seine Zustimmung zum Grundstückserwerb die Option dort Pendlerparkplätze zu realisieren, den Ausschlag gegeben habe. Weiter erkundigt er sich was mit dem Gelände und der Immobilie passiere, wenn die Pendlerparkplätze auf der Brachfläche entstehen.

Herr Abel erklärt, dass es ein interessantes zentrales Grundstück sei und dass die Stadt eine mögliche Nutzung mitbestimmen könne. Zudem sei die Immobilie gut vermietet und das Grundstück eröffne die Option dort einen Pendlerparkplatz zu realisieren.

Herr Niebusch bestätigt, dass einerseits der Kauf im Zusammenhang mit der Schaffung von Pendlerparkplätzen sinnvoll gewesen sei, entgegnet aber, dass andererseits das Grundstück nicht so wertvoll sei. Er befürchtet, dass das Grundstück insbesondere für den Einzelhandel nicht vermarktet werde könne und es zu einem Leerstand kommen könnte, wenn die Post ihren Standort verlagere.

Herr Aschhoff erklärt, dass die Politik einen Beschluss über den Kauf des Grundstückes gefasst habe und dass die mögliche Einrichtung von Pendlerparkplätzen nur eine von mehreren Optionen gewesen sei. Zudem verdeutlicht er, dass das Grundstück mit Gebäude über die Mieteinnahmen refinanziert werde. Angesichts des befürchteten Leerstandes betont Herr Aschhoff, dass es weiterhin Nachfragen und Interessenten für dieses Grundstück gäbe.

Herr Wilke erkundigt sich, warum die Letter Straße zwischen Einmündung Osterfelder Straße und Am Landhagen für die Baumaßnahme komplett gesperrt worden sei.

Herr Abel antwortet dass die Berufsgenossenschaft ausreichende Seiten- und Sicherheitsräume für den Baustellenbetrieb vorschreibe, diese auf der Letter Straße allerdings nicht gegeben seien und daher eine Vollsperrung notwendig gewesen sei. Voraussichtlich können die Maßnahmen zum Wochenende abgeschlossen werden, sodass die Straße für den Verkehr wieder frei gegeben werden könne.

Herr Post beklagt, dass aufgrund dieser Sperrung der Verkehr nach Lette über die Straße „Zum Sundern“ deutlich zugenommen habe und es zu lange Wartezeiten beim Abbiegen auf den Berliner Ring komme. Er erkundigt sich in diesem Zusammenhang, ob bei der Sanierung der Warendorfer Straße der Verkehr über eine Baustellenampel geregelt werde.

Herr Abel antwortet, dass der Verkehr über eine Ampel geregelt werden soll. Eine Vollsperrung sei nicht vorgesehen. Das Konzept sei im Moment in der hausinternen Abstimmung.

Herr Wilke merkt an, dass es ungünstig sei im Winter Straßenbaumaßnahmen durchzuführen, da dies zu Straßenschäden führen könnte.

Herr Abel entgegnet, dass man Bauarbeiten aufgrund der milden Winter in den letzten Jahren auch im Winter durchführen konnte. Hier sei eine flexible Vorgehensweise gefragt. Zudem sei die Maßnahme lange überfällig gewesen.

Herr Austrup beklagt, dass die offizielle Umleitungsstrecke über einen Umweg nach Letter führe und daher die Oststraße als Abkürzung stark beansprucht werde. Die Bankette sei eigentlich nicht befahrbar und weise daher mittlerweile teilweise Löcher mit einer Tiefe von 30 cm auf. Er verdeutlicht, dass die Oststraße für den Schwerlastverkehr nicht geeignet sei und fordert die Straße für den LKW-Verkehr zu sperren und Kontrollen durch die Polizei und das Ordnungsamt vornehmen zu lassen.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, warum die taktilen Platten für Blinde an der Kreuzung Warendorfer Straße / Am Bahnhof ins Nirgendwo bzw. zum Schaufenster von Rusche und zum Blumenbeet führen.

Herr Abel antwortet, dass die Verwaltung sich dies vor Ort anschauen und die Ausführung prüfen werde.

Hubert Kobrink
Vorsitzender

Stefanie Schröder
Schriftführerin