



**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2017/610/3816**

**Fachbereich/Aktenzeichen**

**Datum**

**öffentlich**

Fachdienst Planung,  
Stadtentwicklung

31.07.2017

Herr Peter Rauch

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	14.09.2017
Rat	Entscheidung	18.09.2017

**1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette – Südlich der Herzebrocker Straße"**

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

**B) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**  
**Nein**

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 30.03.2017 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, das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.11 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde 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.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde, ist seit dem 06.07.2004 rechtskräftig. Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung soll die Möglichkeit für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Ortsteils Lette nördlich der Katthagenstraße und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 23	Flurstücke 250, 251, 471 und 635.
---------	-----------------------------------

## **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 30.03.2017 ebenfalls beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), öffentlich auszulegen.

### **1. Entscheidungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 26.06.2017, bis einschließlich Mittwoch, den 26.07.2017 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Folgende Hinweise, Bedenken oder Anregungen wurden während der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgetragen:

#### **Einwender 1 vom 22.03.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Form und fristgerecht Widerspruch gegen die „1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette - Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde“ (Beschlussvorschlag des Ausschusses für Planung und Verkehr am 09.03.2017; Sitzungsvorlage B 2016/610/3634) ein.

Durch die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans soll die Möglichkeit für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Der Widerspruch gegen diese Vorhaben begründet sich aus drei Sachverhalten:

1. Investitionsgedanke
2. Angrenzung an Spielplatz
3. Nachteile direkter Anlieger

Zur Begründung

Ad. 1)

Gemäß den Vertragsbedingungen für den Grundstückserwerb im ersten und zweiten Bauabschnitt, sollte der Erwerb aus rein Investitions-technischen Gründen verhindert werden. Die vertraglichen Bedingungen sahen vor, dass der Grundstückserwerb klar an die Errichtung eines Einfamilienhauses zur privaten Nutzung gebunden war. So wurde ein Erwerb aus Investitionsgründen (Rendite-Objekt) kategorisch ausgeschlossen. Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans vor dem Hintergrund einer Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser lässt jedoch einen klaren Investitionsgedanken vermuten. Somit wäre eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern nur vor dem Hintergrund zulässig, dass alle entstehenden Wohneinheiten als Eigentumswohnungen erworben und durch den Besitzer bewohnt werden müssen.

Ad. 2)

Durch die direkte Angrenzung zweier Mehrfamilienhäuser an den Kinderspielplatz erhöht sich automatisch die Wahrscheinlichkeit einer zu bestimmten Tageszeiten auftretenden Lärmbelastigung mit entsprechenden Beschwerdevorgängen. Dies resultiert aus der Tatsache dass anstatt von **zwei** Wohneinheiten Platz für zwölf geschaffen wird. Dadurch bedingt kann auch eine Einschränkung der Nutzung des Kinderspielplatzes

zu bestimmten Tageszeiten nicht ausgeschlossen werden. Für ein „junges Baugebiet“ bei dem eine Ansiedlung von Familien mit Kindern ausdrücklich im Vordergrund stand, wäre dies ein nicht hinnehmbarer Zustand.

Ad. 3)

Vor allem für die direkten Anlieger (Flurstücke: 613, 614, 615, 500) ergeben sich durch die Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser direkte Nachteile. Diese Nachteile resultieren vor allem aus der Änderung der Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit. Durch die erhöhte Geschossigkeit der zwei geplanten Mehrfamilienhäuser, ergibt sich für die Anlieger direkt ein eingeschränkter Sichtschutz, welcher bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern gegeben wäre. Desweiteren führt eine Erhöhung der maximal zulässigen Bauhöhe (möglicherweise) zu einer eingeschränkten Sonneneinstrahlung in die Gärten anliegender Grundstücke. Hier sei darauf verwiesen, dass ein Anspruch auf eine bestimmte Anzahl von Sonnenstunden besteht.

Aus den oben genannten Gründen sehen wir eine erneute Prüfung der geplanten Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Errichtung zweier Einfamilienhäuser als zwingend erforderlich an.

Mit freundlichen Grüßen

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.)

Die Stadt Oelde verfolgt mit der Entwicklung neuer Wohngebiete das Ziel, bedarfsgerecht und kurzfristig neuen Wohnraum zu schaffen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind in städtischen Grundstückskaufverträgen Bauverpflichtungen enthalten. Diese verhindern damit auch, dass ein Grundstück als reines Anlageobjekt verwendet wird. Die beschriebene Aussage, dass beim Grundstückskauf der Erwerb aus rein Investitions-technischen Gründen verhindert werden soll, steht somit nicht im Vordergrund, sondern die kurzfristige Schaffung von Wohnraum. Dies ist auch in Form der Errichtung von Mehrfamilienhäusern möglich. Auch in diesen städtischen Grundstückskaufverträgen sind Bauverpflichtungen enthalten.

Zu 2.)

Eine Problematik durch den Lärm, der durch spielende Kinder auf einer als Kinderspielplatz festgesetzten Fläche verursacht wird, wird nicht gesehen, da Lärm von Kinderspielplätzen grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen ist (§ 22 BImSchG). Hierbei spielt die Anzahl der spielenden Kinder keine Rolle.

Zu 3.)

Für den Bereich der beiden geplanten Mehrfamilienhäuser wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gegenüber der bisherigen Festsetzung um einen Meter von 11,00 m auf 12,00 m erhöht. Zwischen den Grundstücken für die geplanten Mehrfamilienhäuser und den in nordöstlicher Richtung für eine Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern vorgesehenen Grundstücken wird eine Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt, die die Verbindung von der Erschließungsstraße zum Kinderspielplatz sicherstellt. Diese Parzelle vergrößert auch den Abstand zu den Ein- bis Zweifamilienhäusern, so dass eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um einen Meter als nicht nachteilig beurteilt wird. Auch eine zu geringe Sonneneinstrahlung in die Gärten der benachbarten Grundstücke ist aufgrund der lockeren Bebauung nicht erkennbar.

Eine geforderte erneute Prüfung der geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 wird aus den vorgenannten Gründen als nicht erforderlich gesehen.

Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt.

## 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 Montag, den 26.06.2017, bis einschließlich Mittwoch, den 26.07.2017.

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

Institution	Stellungnahme vom
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3	22.06.2017
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Außenstelle Essen	22.06.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 26- Luftverkehr	23.06.2017
Stadt Oelde - Fachdienst Liegenschaften	23.06.2017
Thyssengas GmbH	23.06.2017
PLEdoc	26.06.2017
Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH - Niederlassung Köln - Liegenschaftsmanagement	26.06.2016
Wasserversorgung Beckum GmbH	27.06.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 33- Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	27.06.2017
Kreis Gütersloh	27.06.2017
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	28.06.2017
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster -	28.06.2017
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	28.06.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 32- Regionalentwicklung	29.06.2017
Industrie- und Handelskammer	30.06.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 54- Wasserwirtschaft	30.06.2017
Stadt Oelde - Fachdienst Bauverwaltung	30.06.2017
Handwerkskammer	03.07.2017
Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland	04.07.2017
Evangelische Kirche von Westfalen - Baureferat -	07.07.2017
Untiymedia NRW GmbH	18.07.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 53- Immissionsschutz	18.07.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 25- Verkehr	18.07.2017
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster	20.07.2017
Kreis Warendorf -Bauamt-	24.07.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 52- Abfallwirtschaft	17.07.2017
Handelsverband NRW, Westfalen-Münsterland e.V.	20.07.2017
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Regionalniederlassung Münsterland	22.07.2017

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

### Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 27.06.2017

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. Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im betroffenen Plangebiet sind noch keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes nehmen wir zur Kenntnis.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Eine Abstimmung mit der Stadt Oelde kann im Zuge der notwendigen Erschließungsarbeiten erfolgen.

Die Anregung kann somit berücksichtigt werden.

#### **Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 25.07.2017**

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 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.

- Für Fahrzeuge der Feuerwehr muss die Zufahrt in das Wohngebiet für eine Achslast von 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 Tonnen möglich sein. Sollten Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr im öffentlichen Verkehrsraum genutzt werden, sind diese mit amtlichen Schildern zu kennzeichnen und ganzjährig freizuhalten.

Ansonsten bestehen gegen den Bebauungsplan aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Ich bitte darum, dass diese Stellungnahme mit in die Planung einbezogen wird.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.

Auf Nachfrage zur Löschwasserversorgung teilte die Wasserversorgung Beckum GmbH am 04.08.2017 telefonisch mit, dass Löschwasser für den Grundschutz über vorhandene Hydranten an der Straße „Hövelinger Heide“ und an der „Kathagenstraße“ sichergestellt werden kann. Ein Bebauungsplan legt lediglich die Lage und die Eigenschaft einer Fläche fest, hier: Öffentliche Verkehrsfläche“. Festsetzungen zu einer möglichen Gewichtsbeschränkung oder Mindestbelastbarkeit können nicht getroffen werden.

Die Anregungen werden - soweit auf der Ebene der Bauleitplanung relevant – berücksichtigt, eine Notwendigkeit sonstiger Änderungen oder Beschlüsse sind daher 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 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette - Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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. 1 G zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette - Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1). Die Begründung ist Teil dieses Beschlusses (s. Anlage 3).

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung soll die Möglichkeit für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

**Anlage(n)**

Anlage 1	Geltungsbereich
Anlage 2	Bebauungsplan
Anlage 3	Begründung