



## **Sitzungsniederschrift**

Gremium : **Hauptausschuss**  
Sitzungsort : **Ratsstiege 1, Großer Ratssaal**  
Sitzungstag : **Montag, 18.09.2017**  
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**  
Sitzungsende : **17:50 Uhr**

### **Vorsitz**

Herr Bürgermeister Karl-Friedrich Knop

### **Teilnehmer**

Herr Norbert Austrup	Vertreter für Herrn Hellweg
Herr Achim Berkenkötter	
Herr Wolfgang Bovekamp	
Frau Marita Bromann	
Herr André Drinkuth	
Herr Daniel Hagemeier	
Herr Hubert Kobrink	
Frau Beatrix Koch	
Frau Hiltrud Krause	Vertreterin für Herrn Fust
Herr Ralf Niebusch	
Herr Thomas Populoh	
Herr Juan-Francisco Rodriguez Ramos	
Herr Christoffer Siebert	
Herr Wolf-Rüdiger Soldat	
Herr Peter Sonneborn	
Herr Markus Westbrock	
Herr Florian Westerwalbesloh	
Frau Lena Wickenkamp	Vertreterin für Frau Köß
Herr Martin Wilke	stimmberechtigt in Vertretung für Herrn Kaup

### **Verwaltung**

Herr Matthias Abel  
Herr Klaus Aschhoff  
Herr Michael Jathe

Corinna Michalski  
Frau Isabel Petermann  
Herr Jakob Schmid  
Frau Nadine Steinberg

**Schriftführerin**

Frau Andrea Westenhorst

**Es fehlen entschuldigt:**

Herr Ernst-Rainer Fust  
Herr Peter Hellweg  
Herr Winfried Kaup  
Frau Barbara Köß

## Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>	<b>Seite:</b>
4. Befangenheitserklärungen	4
5. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10. Juli 2017	4
6. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2017/610/3831	4
7. Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2017/610/3830	26
8. Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Oelde über das Offenhalten von Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen Vorlage: B 2017/320/3798	62
9. Verschiedenes	69
9.1. Mitteilungen der Verwaltung	69
9.2. Anfragen an die Verwaltung	69

Herr Bürgermeister Knop begrüßt die Ausschussmitglieder und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung. Er stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

Er stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist. Änderungen oder Ergänzungen zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

## Öffentliche Sitzung

### 4. Befangenheitserklärungen

Es liegen keine Befangenheitserklärungen vor und es werde auch keine abgegeben.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

### 5. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 10. Juli 2017

#### **Beschluss:**

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde genehmigt einstimmig bei einer Enthaltung die Niederschrift über die Sitzung vom 10. Juli 2017.

- 6. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**Vorlage: B 2017/610/3831**

Herr Abel trägt vor:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 06.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) beschlossen, das Verfahren zur 27. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 27. Änderung soll eine rund 6,35 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche westlich des bestehenden Wohngebietes „Zum Benningloh“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Zwischen der geplanten „Wohnbaufläche“ und dem westlich liegenden Wald „Benningloh“ soll eine „Grünfläche - Retentionsraum“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene möglichst naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltung geschaffen werden.

Gleichzeitig bildet dieser breite Grünstreifen einen ausreichenden Puffer zum Waldrand. Mit diesen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Baugebietes in Oelde geschaffen werden.

Der insgesamt rund 8,65 ha große Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich wird das Plangebiet im Norden, um weitere Wohnflächen ausweisen zu können, um etwa 1.500m<sup>2</sup> erweitert (siehe Anlage 1).

## **A) Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 31. Mai 2017 bis 16. Juni 2017. Darüber hinaus hat am 30. Mai 2017 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Es sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit folgende Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden:

### **1.) Stellungnahme von Bürgern vom 04.04.2017**

Leider musste ich in der Sitzung feststellen, dass hinter meinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe geplant wird. Dieses hätte zur Folge, dass die Privatsphäre und die Wohnqualität der angrenzenden Anwohner sehr beeinträchtigt würden.

Dass die Blumenwiese bebaut würde, war schon beim Kauf des Grundstückes kein Problem, da es ja schon ein Bebauungsplan von Frau Johanna Tippkemper gab. Warum es damals nicht zu der Bebauung kam ist mir nicht bekannt. Das von mir 1998 erworbene Baugrundstück hatte durch seine Form und der Einhaltung der Grundstücksgrenzen nur ein weit nach hinten verschobenes Bauen ermöglicht.

Um einen größtmöglichen Abstand zu bestehenden Gebäuden wäre ich sehr dankbar. Dieses wurde auch bei Anwohnern der Paul-Keller-Straße berücksichtigt, als man das Baufenster so nah wie möglich an die Stifterstrasse gelegt hat, um einen akzeptablen Abstand zu erreichen.

Diese Ablehnung richtet sich nicht generell gegen das Baugebiet Benningloh II, sondern speziell gegen das in zweiter Reihe geplante Mehrfamilienhaus auf der Blumenwiese.

Darum würde ich Sie bitten, auf das Mehrfamilienhaus zu verzichten, und eine dahingehende veränderte Planung vorzunehmen.

### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

### **2.) Stellungnahme von Bürgern vom 07.06.2017**

#### **1. Entwässerung**

Ein großes Problem im bestehenden Baugebiet Benningloh I besteht darin, dass die Regenwasserkanäle in Zeiten ohne Niederschlag nicht leer laufen. Dies sei am Beispiel des Kanalschachts Halterung Nr. 1162 erläutert. Der Kanal hat an dieser Stelle eine Nennweite von 400 mm. Der Rohrquerschnitt ist aber stets 100 bis 200 mm mit Wasser gefüllt. Dies bedeutet, dass bis zu 50% des Rohrquerschnitts nicht als Puffer genutzt werden können. Der Grund dafür ist, dass der Wasserspiegel im Kanal mit dem Wasserspiegel des Rückhaltebeckens kommuniziert. Und das Rückhaltebecken kommuniziert wiederum mit dem Wasserspiegel des Maibaches -über das oben erwähnte 300er Rohr (Drossel)-, der je nach Grundwassersituation einen höheren oder niedrigeren Pegel hat. Es gibt demnach in den Zuleitungsrohren ein Puffervolumen, welches systembedingt nicht genutzt werden kann.

Fragen hierzu:

- Wie will man dieses Problem dauerhaft lösen?
- Bitte erläutern Sie uns konkret, wie dieses fehlende Puffervolumen in die Berechnung des zukünftig notwendigen Volumens der RHB eingeflossen ist.

Eigentlich müsste der Maibach tiefer gelegt werden, damit Rückhaltebecken und Zuleitungen weiter entwässern, um mehr Puffervolumen zu schaffen.

Allerdings wäre damit die Frage zu klären, ob der Maibach dann noch genügend Gefälle hat, um die anfallenden Wassermengen auch tatsächlich abzuführen. Hat der Maibach überhaupt genug Gefälle, um die anfallenden Wassermengen abzuleiten?

- Bitte teilen Sie uns hierzu Ihre konkreten Messergebnisse mit.

Herr Abel hat in der Planungsausschusssitzung am 9. März 2017 vorgeschlagen, im Zuge des zu erneuernden Kanals in der Warendorfer Straße das Abflussrohr des Maibaches von derzeit 500 mm Nennweite auf mindestens 1000 mm Nennweite zu vergrößern. In der folgenden Ratssitzung am 10. März 2017 wurde diese Aussage mit dem Hinweis revidiert, dass eine technische Überprüfung bzgl. der ausreichenden Oberdeckung der neu zu verlegenden, größeren Rohre vorzunehmen sei. Außerdem werden durch die Vergrößerung der Rohre die zu erwartenden zusätzlich abzuleitenden Wassermengen lt. Herrn Abel (öffentliche Anhörung am 30.5.2017) zu Problemen in den dem Maibach folgenden Gebieten (ab Landhagen) führen.

Alternativ wurde in der Ratssitzung am 30. März 2017 nunmehr vorgeschlagen, eine weitere Retentionsfläche am nördlichen Waldrand zur Entlastung des Maibaches zu bauen.

- Wie tief soll die Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in  $m^3$  ist hierfür rechnerisch vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Was passiert bei einem Wasserstau des Maibaches vor der Durchleitung zur Warendorfer Straße, wenn keine Kanalvergrößerung vorgenommen wird?
- Wie ist der Überlauf für diese Retentionsfläche gelöst, über den Weppelbach oder Maibach?
- Wie tief soll diese Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in  $m^3$  ist hierfür vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Welches Regelwerk kam bei der Berechnung zur Anwendung, die DWA-118?
- Wie sind die Notüberläufe der neuen Rückhaltebecken gestaltet?
- Wohin fließt das anfallende Wasser, denn in weniger als 2 Stunden muss bei Starkregen mit einem Überlauf gerechnet werden?
- Wie werden die Notüberläufe gestaltet?
- Wie sieht die dauerhafte Pflege aus?
- Wohin wird der Notüberlauf abgeleitet: In den Maibach?

Baden-Württemberg und Bayern rechnen heute schon mit Regenmengen von mind. 300 l/s\*ha. In Beckum rechnet man gemäß uns vorliegender Auskunft bereits heute zur Kanalauslegung mit 500 s\*ha, also mit einem Jahrhundertereignis. Wir halten dies ebenfalls für sinnvoll.

- Können Sie bestätigen, ob das in Beckum wie oben beschrieben gehandhabt wird? Wir halten diese Vorgehensweise auch für die Stadt Oelde zum Wohle der Bürger aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse langfristig für einen sinnvollen und nachhaltigen Weg!

Wir würden nach wie vor gerne auf das Angebot von dem Ing. -Büro Bockermann & Fritze zurückkommen, uns das den Berechnungen zugrundeliegende computergesteuerte Simulationsmodell vorzustellen, um einen rechnerischen Nachweis zu erhalten.

- Wann können wir damit rechnen?
- Ist mit diesem Modell sichergestellt, dass eine getrennte Betrachtung der Baugebiete Benningloh I und II ausgeführt werden kann, um die vom Bürgermeister zugesagte Verbesserung im Altgebiet nachweisen zu können?
- Mit welcher Regenmenge l/s\*ha rechnet das Büro Bockermann & Fritze?
- Mit welcher Regenereignisdauer wird gerechnet (15 Minuten, 1 Stunde etc.)?

Eine weitere wichtige Frage stellt sich zur Bodenbeschaffenheit (Sickerungsfähigkeit, da in dem geplanten Neubaugebiet widrige Lehmbodenverhältnisse vorhanden sind).

- Ist es richtig, dass die Berater in ihren Berechnungen 10% als abzuleitende Wassermenge ansetzen?
- Welche Prämissen wurden hinsichtlich Sickerungsfähigkeit in dem Rechenmodell zugrundegelegt?

Die Versiegelungsflächen, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand mit 50% gerechnet wurden, sollten aus unserer Sicht eher auf mind. 65% erhöht werden, da die Grundstücke immer kleiner werden, die Häuser (qm/Bewohner) aber nachweislich größer werden. Lt. Herrn Abel (öffentliche Anhörung am 30.5.2017) haben viele Bauwillige kein Interesse Altbauten zu kaufen, weil eben diese den erhöhten Ansprüchen (qm/ Anwohner) nicht mehr gerecht werden.

- Halten Sie es nicht auch für sinnvoll, eher mit mind. 65 % zu rechnen?
- Wurde bei der Bodenbeschaffenheitsprüfung (Schurf) berücksichtigt, dass das Gelände bei Entstehung von Benningloh I aufgefüllt wurde und sich darunter verdichteter Lehmboden befindet, der kaum Versickerung zulässt?

- Bitte erläutern Sie uns die angewendete Methodik, an welchen Stellen wurde wie tief gebohrt und wie sehen die konkreten Ergebnisse der Proben aus?

Die Pflege und Wartung der Rückhaltebecken und des Maibaches müssen stets durchgeführt werden. Die gesamte Strecke des Maibaches (verrohrte Strecke) ist nicht ausreichend gepflegt. Es ist zu erwähnen, dass die Pflege sehr kostenintensiv ist und vermutlich zu Lasten der Allgemeinheit erfolgt.

- Wer trägt die Verantwortung für die nachhaltige Pflege?
- Wie hoch sind die dafür zu erwartenden Kosten/ Jahr und wer trägt diese Kosten?

Die Angaben lt. Kanalplan (Maibach und Maibachkanal) stimmen nach unseren Messungen nicht mit der Situation vor Ort überein. Die Maßangaben der Kastenkanäle im Kanalplan entsprechen nicht den tatsächlichen Abmessungen und würden demnach 20-40 cm über Niveau liegen (Haltepunkt 1170S/914HL). Ein Kanalrohr mit DN 2000 ist nicht vorhanden. Die Haltepunkt-Höhe am Haltepunkt 914 HL stimmt nicht -wir haben ca. 1.400 mm gemessen. Am Haltepunkt 1170S konnte die Höhe durch unsere Nachmessung bestätigt werden. Der offene Maibach liegt nach unseren Messungen ca. 10-15 cm höher als der Haltepunkt 914HL. Eine ordnungsgemäße Entwässerung in den Maibach ist dadurch nicht möglich!

- Sind an diesen Stellen Nachmessungen Ihrerseits vorgenommen worden und können Sie uns hierzu Ihre Ergebnisse /Einschätzungen mitteilen? Zu bedenken ist, dass der Maibachkanal nur zu 90% gefüllt sein darf, bei einer max. Strömungsgeschwindigkeit von 5 m/s im Kanalrohr.
- Ist es möglich, die von den übergeordneten Behörden gemachten, schriftlichen Einschränkungen bezüglich der Regenwasser-Einleitungen in die entsprechenden Gewässer (Weppelbach und Maibach) einzusehen?

## 2.Verkehrsführung/Bebauung

Die geplante Erschließung und die Verkehrsführung gefährdet die Sicherheit aller Anwohner. Das externe Planungsbüro geht von täglich 1.000 Verkehrsbewegungen aus. In den ersten Planungen sollte dieser Verkehr über 4 Zugangsstraßen geleitet werden. In der neuesten Version wird noch von den Zugängen Friedrich-Harkort-Str. und Willy-Brandt-Str. (das erhöhte Verkehrsaufkommen gefährdet auch hier die Kinder, die die schön ausgelegte Spielinsel nutzen) ausgegangen. Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits heute Nadelöhr (u. a. Parkplatz für die angrenzenden Mehrfamilienhäuser). Der zusätzliche Verkehrsfluss gefährdet somit die Sicherheit aller Kinder, auch der Bauwilligen, auf dem Weg zur Von-Ketteler-Grundschule und zum St. Hedwig-Kindergarten.

- Ist für die Anwohner sichergestellt, dass nachhaltig keine Durchgangsstraße (kleine Westumgehung) als Verbindung zwischen Ostenfelder Straße und Friedrich-Harkort-Straße (bzw. entlang der Schrebergärten) entstehen kann?
- Die bisher geplante Straßenführung scheint hier alle Möglichkeiten offen zu lassen?

Sind die Dichte der Bebauung sowie die Anzahl der Mehrfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Baugebiet zwingend erforderlich? Da uns eine ähnliche Situation in Oelde nicht bekannt ist, sollte hierüber nochmals nachgedacht werden. Da die Zufahrtswege im Planungsverlauf von 4 auf 2 Straßen reduziert wurden, halten wir eine entsprechende Anpassung der Anzahl von Mehrfamilienhäusern für sinnvoll, um die geplanten Verkehrsbewegungen (1.000 täglich), die zu einem erheblichen Anteil durch die MfH ausgelöst werden, zu reduzieren. Da derzeit im Oelder Norden ohnehin schon viele Objekte (Wibbelt-Carree, Warendorfer Straße-Fläche neben B. Tohermes etc.) entstehen, halten wir den Bau einer großen Anzahl von Mehrfamilienhäusern nicht für zwingend notwendig.

- Können wir im nächsten Planungsentwurf mit einer Reduzierung der vorgesehenen MFH rechnen?
- In welchem Umfang ist sozialer Wohnungsbau im Benningloh II vorgesehen?
- Wir halten es für sinnvoll, die Standorte der MFH und möglichst vieler EFH in Südausrichtung (Ausnutzung Sonnenenergie) festzulegen.
- Wie beurteilt die Klimaschutzbeauftragte der Stadt Oelde die Bebauung?
- Mit welchen Bauauflagen müssen die Bauwilligen rechnen, wie z.B. mehrstufiger Hauseingang, gegossener Betonkeller, weitere Absicherungen gegen Hochwasser?

## Beschluss:

Die Anregungen betreffen Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

## 3.) Stellungnahme eines Bürgers vom 07.06.2017

### 1. Wunsch nach größeren Grundstücken für Einfamilienhäuser:

In der Bürgerversammlung am 30.05.2017 wurde unter anderem über die Grundstücksgröße der Einfamilienhäusern gesprochen. Dort hieß es von der Stadt Oelde, dass die Grundstücke zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup> sein sollen.

Wenn ich mir den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans „BP131-version01.dwg“ anschau und die einzelnen Parzellen vermesse, dann muss ich feststellen, dass die Grundstücke kleiner sind als auf der Bürgerversammlung bekanntgegeben. Die südlichen Grundstücke am äußeren Rand zum Feld scheinen nur eine Größe von 470 – 510 m<sup>2</sup> zu haben. Die Grundstücke westlich zum Wald gelegen, haben eine Größe von etwa 500 – 550 m<sup>2</sup>. Einzig das Grundstück auf der unteren linken Ecke hat eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup>. Auch im inneren des Baugebietes finden sich kaum Grundstücke die größer als 550 m<sup>2</sup> sind. Wenn die Maßstäbe in der Zeichnung richtig sind und ich die Grundstücksgrößen richtig abgeleitet habe, dann deckt sich dieses nicht mit der oben genannten Aussage.

Meine Frau und ich wünschen uns daher, dass insbesondere im äußeren Rand des Baugebietes wenigstens 3-4 Grundstücke auf ca. 650-700 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Wir haben bereits eine Tochter und wünschen uns noch zwei weitere Kinder dazu. Entsprechend planen wir ein Haus mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Doppelgarage um auch genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zwei PKW's zu gewährleisten. Auf einem 500 m<sup>2</sup> Grundstück wäre unser Traum nicht realisierbar.

Wenn wir einen Wunsch äußern dürfen, dann wären es unter anderem die zwei nachfolgend mit einer Notizblase gekennzeichneten Grundstücke die etwas größer sein dürfen.

## 2. Baueinschränkung Satteldach/Zeltdach

Derzeit gibt es die Einschränkung, dass im äußeren Randgebiet nur mit Satteldach gebaut werden darf. Hier möchten wir gerne die Anregung äußern die Bauvorgabe zu lockern und für das gesamte Baugebiet eine Mischbebauung sowohl mit Satteldach oder Zeltdach zuzulassen.

## 3. Keller

Es sollte keine Baueinschränkung geben die sich gegen einen Keller richtet. Auch wenn es sich um ein „feuchtes“ Baugebiet handelt sollte die Entscheidung beim Hausbauer liegen ob er mit oder ohne Keller bauen möchte und ob er das Risiko eines nassen Kellers eingehen möchte. Familien mit 2-3 Kindern brauchen Abstellmöglichkeiten und genau hierfür ist ein Keller da.

## Beschluss:

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

## 4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017

Unsere Familie, wir sind Anwohner der Willy-Brandt-Straße, gibt Folgendes zu überdenken:

### 1. Zufahrt zum neuen Baugebiet über die Willy-Brandt-Straße

Von der Warendorfer Straße erreicht man über den Kreisverkehr am Rewe die Gustav-Stresemann-Straße, die sich als schmale Gasse mit einer herrlichen Schwingung durch das Gelände zieht. Durch diese schön geschwungene Linie ist die Straßenführung recht unüberschaubar, und die Autos quälen sich bis zu ihrem Ziel. So manche Vollbremsung ist notwendig, wenn im letzten Augenblick der Gegenverkehr sichtbar wird. Die Unüberschaubarkeit wird durch den Verkehr der einmündenden Carl-von-Ossietzky-Straße und der Ludwig-Quide-Straße weiter erhöht.

Will man von der Gustav-Stresemann-Straße auf die Warendorfer Straße gelangen, staut sich der Verkehr heute schon zu bestimmten Stoßzeiten.

Dann die schöne Park- und Spielinsel der Willy-Brandt-Straße, die als Ruheoase von so einigen Leuten genutzt wird und den Kindern noch Spielmöglichkeiten bietet. Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind die Zeiten wohl vorbei, dass glückliche Kinder ihre Hüpfkästchen auf die Straße malen, Fangen spielen oder herumtoben. Wie schnell könnte ein Kind übersehen werden. Diese Kinder werden dann wohl oder übel demnächst aus Sicherheitsgründen ihre Freizeit vor der Glotze verbringen.

Schauen Sie sich gerne mal die Situation vor Ort an. Zu empfehlen wäre ein Montag, wenn neben parkenden Autos noch die Mülleimer die Durchfahrt verengen.

2. Zufahrtsmöglichkeit über die Friedrich-Harkort-Straße  
Auch hier müsste auf eine Verbesserung hin gewirkt werden, denn auch hier erhöht sich die Unübersichtlichkeit durch die Straßenführung. Ein Mehraufkommen von Fahrzeugen führt bedingt auch durch die parkenden Autos zu einer höheren Gefährdungstufe aller Verkehrsteilnehmer.
3. Schaffung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit über die Carl-von-Ossietzky-Straße  
Das sollte angestrebt werden zur Entlastung der Willy-Brandt- und Friedrich-Harkort-Straße.
4. Steigende Umweltbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen  
Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigt die Umweltbelastung (CO<sub>2</sub>-, Feinstaub- und Lärmbelästigung) und vergiftet das jetzige Wohlfühlklima. Die Abgase und der Feinstaub werden sich in den Gassen durch den Stopp- und Go-Verkehr erheblich erhöhen, zumal der Wind nicht optimal durch die schmalen Gassen fegen kann.  
Wir befürchten, dass wegen der vorgesehenen Errichtung der Mehrfamilienhäuser der notwendige Luftaustausch zur Senkung der Umweltbelastung zusätzlich behindert wird.
5. Mehrfamilienhäuser als Störelemente in der Landschaft  
Wir fragen uns, ob die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht als Störfaktor in diesem hochwertigen Gebiet empfunden werden. Warum kann man nicht wie in dem Baugebiet Stromberg bei der Errichtung von Einfamilienhäusern bleiben, die sich besser optisch in die Landschaft integrieren lassen. Selbst Aga Khan hat auf Sardinien erheblichen Wert auf eine Bauweise gelegt, die sich ideal in die Landschaft einbindet.
6. Entwässerungsproblematik  
Die jetzige Entwässerung von Benningloh I weist erhebliche Defizite auf, mit der Folge, dass Keller voll Wasser laufen, wenn es feuchter wird. Die Planungen sind damals durch ein Ing.-Büro in Enger ausgeführt worden. Das Vertrauen in die Fähigkeiten des Büros seitens der Stadt scheint ungebrochen zu sein. Wir Bürger sind da argwöhnisch. Warum holt man nicht parallel eine zweite Meinung ein? Unseres Wissens gibt es einen versierten Gutachter, mit dem auf einer Messe durch einen Anwohner Kontakte geknüpft wurden, der bereit wäre, die Situation des Baugebiets kostengünstig zu durchleuchten.
7. Erhalt des Fahrradwegs nebst eines Grünstreifens  
Entlang des Fahrradwegs gibt es aktuell einen Grünstreifen teilweise mit ganz tollem Baumbewuchs. Der Grünstreifen mit den Bäumen sollte erhalten werden.
8. Kostenpunkt  
Wegen der Verbesserung der Entwässerung und Lösung der Verkehrsproblematik rechnen wir mit erheblichen Kosten, die um einiges über den üblichen Erschließungskosten im Oelder Bereich liegen dürften. Wir sind nicht bereit, dass diese Mehrkosten durch unsere Steuergelder subventioniert werden.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Punkte:

- Zufahrtsmöglichkeiten über die Gustav-Stresemann-Straße/Willy-Brandt-Straße/Friedrich-Harkort-Straße werden verkehrstechnisch als sehr bedenklich eingestuft,
- Schaffung einer weiteren Zufahrtsstraße über die Carl-von-Ossietzky-Straße als zusätzliche Entlastung,
- Steigende Umweltbelastung, da die Windkanäle zu schmal sind,
- Errichtung nur von Einfamilienhäusern, die sich besser in die Landschaft integrieren lassen als Mehrfamilienhäuser,
- Wegen der Entwässerungsproblematik wäre die Einholung eines zweiten Gutachtens wünschenswert,
- Erhalt des Grünstreifens mit Baumbestand entlang des Fahrradwegs,
- Kostenproblematik.

### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

### **5.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017**

Im aktuellen Bebauungsplan ist die maximale Traufhöhe für Häuser mit Satteldach mit 4,50 m angegeben. In der Bürgerversammlung am 30.05. sprach Herr Abel an, dass darüber nachgedacht wird die Vorgabe aufzunehmen, dass die Häuser 1 oder 2 Stufen „hochgesetzt“ werden sollen, um der problematischen Bewässerung zu begegnen. Sinn macht das in meinen Augen auf jeden Fall, und es ist ja ohnehin üblich, vor dem Hauseingang 1 oder 2 Stufen zu haben. Ich habe mich dazu auch schon mit einem Architekten unterhalten. Er sagte, dass bei

einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m der Kniestock im Obergeschoss dann aber sehr niedrig ausfallen würde (deutlich unter 1 m).

Daher meine Anregung: Ist es möglich, die maximale Traufhöhe zu erhöhen?

Je nach Größe des Hauses würde man bei einer Dachneigung von 35-40° ja trotzdem unterhalb der maximalen Firsthöhe von 9,50 m bleiben.

Ich kann mir vorstellen, dass dies auch weitere Bauherren motivieren würde, die Stufen vor ihren Häusern zu realisieren und das Haus so „höher zu setzen“.

#### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

### **6.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017**

Am 13.06.2017 war die Eigentümerin der Grundstücke: Flurstücke 301 und 91 der Flur beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung hat den Wunsch geäußert, auf den beiden Grundstücken 2 Bauplätze zu schaffen und diese in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

#### **Beschluss:**

Eine Erweiterung des Plangebietes wird vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnraum begrüßt und der Planentwurf angepasst. Da die Fläche im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt ist, ist die Erweiterung des Geltungsbereiches und somit die Änderung des Flächennutzungsplanes aus raumordnerischer Sicht unproblematisch.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

### **7.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017**

Im Zuge der Detailplanungen für das Neubaugebiet "Benningloh II" mussten wir bei den stattfindenden Ratssitzungen feststellen, dass in diesem Neubaugebiet kein Spielplatz vorgesehen ist. Grundsätzlich sollte bei der Gestaltung eines neuen Baugebietes darauf geachtet werden, bei der Platzierung eines Spielplatzes einen Standort festzulegen, der möglichst zentral zu den zu versorgenden Baugrundstücken liegt und andererseits zu möglichst geringen Geräuschbelastungen für die Anwohner führt.

Für das Neubaugebiet „Benningloh II“ ist aber vorgesehen, den vorhandenen, alten Spielplatz im „Benningloh I“ zu nutzen! Wie sie sicherlich wissen, existiert neben dem Spielplatz noch eine „Spielanlage“, auch Funnsportanlage genannt. Übrigens die einzige Funnsportanlage in Oelde, die sich in einem ruhigen Wohngebiet befindet!!

Über diesen unhaltbaren Zustand durch die nahezu tägliche Lärmbelästigung (Spielanlage, nicht Spielplatz) wurde bereits in der Vergangenheit zur Genüge diskutiert, mit einem für uns Anwohner noch immer unbefriedigendem Ergebnis.

Durch das Entstehen des Neubaugebietes „Benningloh II“ wird diese „Spielanlage“ wie er verstärkt frequentiert und wieder verstärkt zu dem altbekannten Ärgernis werden, welches es in der Vergangenheit war und auch noch immer ist. Hier beginnt also alles wieder von vorn. Denn an festgelegte Nutzungsvorgaben bzw. vorgegebene Nutzungszeiten wird sich, das hat die Vergangenheit mehr als deutlich gezeigt, niemand halten.

Daher folgender Vorschlag

Eliminierung der Spielanlage (nicht Spielplatz) und neue Nutzung der Fläche durch ohnehin geplante, weitere Vergrößerung / Erweiterung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens.

Vorteile:

- a.) Erhöhung des Rückstauvolumens
- b.) weitere Gefahrenreduzierung bei Starkregen
- c.) Reduzierung der Lärmbelästigung im Allgemeinen.
- d.) Kein Pflege- und Wartungsaufwand mehr (Kosten?) für eine deplatzierte Spielanlage

e.) zukünftig geschälerte Wohnqualität wird lokal nicht noch weiter reduziert.

Ein solidarisches Zusammenleben ist ein wichtiger Baustein für eine Partnerschaftlich Nachbarschaft

zwischen den Wohngebieten „Benningloh I“ und „Benningloh II“. Wir glauben nicht, dass es im Sinne der Stadtverwaltung liegt, bereits im Vorfeld ein Keil dazwischen zu schieben.

### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

## **8.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017**

Im konstruktiven Dialog mit der Stadt wurde bisher vorrangig das Thema Entwässerung in den Fokus gerückt. Seitens der Stadtverwaltung wurde den Ratsmitgliedern und interessierten Bürgern gegenüber erklärt, dass zunächst nur über die Gesamtfläche des Baugebietes und noch nicht über die detaillierte Bebauung an sich entschieden worden sei.

Bezugnehmend auf das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bitten wir nunmehr um kritische Prüfung der bisherigen Bebauungsplanung sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch der Anordnung der Mehrfamilienhäuser.

Wir glauben, dass die massive Aneinanderreihung von MFH an ein Bestandsgebiet bisher in Oelde und auch Umgebung beispiellos ist.

Wir sind daher der Meinung, dass diese, wenn überhaupt in diesem Umfang erforderlich, in der "Flucht" der bereits vorhandenen MFH zu errichten sind. Alternativ käme auch die Lage westlich des Spielplatzes in Frage. Die Anwohner der Ludwig-Quidde-Straße mit nördlicher Ausrichtung stehen bereits heute schon unter der "Beobachtung" von MFH.

Wir möchten Sie daher bitten,

- die Anzahl der vielen MFH deutlich zu reduzieren: Relation 64 EFH-Einheiten zu 70 Parteien in MFH ist aus unserer Sicht unangemessen. Wie beim neu geplanten MFH an der Osterfelder Straße, insb. wegen der waldrandnahen Lage des Baugebiets, grundsätzliche eine zweigeschossige Bauweise vorzugeben. Derzeit werden ohnehin viele MFH in Oelde errichtet bzw. sind in Planung: Wibbelt-Carree, 1 MFH auf dem Nachbargrundstück der Warendorfer Straße 129, ein MFH Robert-Koch -Straße 2, 32 WE in der Stifterstraße, zusätzlich Potential auf dem ehemaligen Hammelmann-Gelände, Paulsburg 3 x MFH, ehemaliges Gelände Feuerwehrwache, Potential aus den frei werdenden WE in den MFH der Bauwilligen Benningloh II usw.)
- die max. notwendigen MFH, wenn überhaupt in der "Flucht" des Altbestandes bzw. alternativ westlich des Spielplatzes zu errichten, um die "Störung" der Anwohner des Altbestandes Benningloh I möglichst gering zu halten. Somit die Anordnung grundsätzlich zu überplanen und die MFH mehr in das Neubaugebiet zu verlagern. Ansatzweise war dies bereits in einem der ersten Planentwürfe (s. Anlage) auch so vorgesehen. Warum auch immer dieser dann verworfen wurde, entzieht sich unserer Kenntnis.
- auf dem weiterhin bestehenden und eingeplanten Grünstreifen zwischen Benningloh I und II für eine zusätzliche durchgängige Baum- und Strauchbepflanzung zu sorgen, die für eine optisch stärkere räumliche Trennung und deutlich höheren Sichtschutz und somit auch höherer Akzeptanz im Bestandsgebiet führen dürfte.

Sehr geehrter Herr Knop, Sie haben zu recht mehrfach in den verschiedenen Sitzungen/Ausschüssen darauf hingewiesen, dass Sie selber akzeptieren mussten, dass an Ihrem Grundstück angrenzend ein neues Baugebiet entstand. Daher gehen wir auch davon aus, dass Sie sehr gut nachvollziehen können, was wir mit unserem Anliegen meinen. Im Planungsverlauf wurde bereits südlich der Osterfelder Straße eine Reduzierung der MFH umgesetzt. Dadurch ermutigt, hoffen wir ebenfalls auf eine wohlgesonnene Beurteilung unseres Anliegens.

### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

## 9.) Stellungnahme von Bürgern vom 14.06.2017

Wir, die Unterzeichnenden dieses Schreibens, beantragen hiermit:

- 1.) Eine Zufahrt zum geplanten Baugebiet Benningloh II von der Friedrich-Harkort-Straße aus nicht zu erstellen.
- 2.) Begründungen:
  - a) Ein Bolzplatz mit spielenden Kindern ist in direkter Angrenzung an eine Zufahrtstrasse mit den geschätzten 1000 Bewegungen pro Tag sicherheitstechnisch nicht vertretbar.
  - b) Ebenso ist es auch für die Autofahrer eine Zumutung, ständig mit Bällen und den Bällen nachlaufenden Kindern rechnen zu müssen.
  - c) Zusätzlich zu den neuen Anwohnern werden weitere Autobewegungen stattfinden, insbesondere Zufahrten aus der Harkort-Straße zum Rewe-Markt und zurück.
  - d) Hinzu kommt auch LKW-Verkehr durch Möbel-Anlieferungen, Paketdienste usw.
  - e) Die Harkort-Straße ist aus Erfahrung schon jetzt ein Nadelöhr für den Verkehr mit der entsprechenden Sicherheitsproblematik. Dass diese Straße zusätzlich 1000 Fahrten täglich aufnehmen soll, ist unvorstellbar.
  - f) Wir sehen hohe Unfallrisiken für die Schul- und Kindergarten-Kinder.
- 3.) Ein Baugebiet an dieser Stelle insgesamt neu zu überdenken und nach Alternativen zu suchen.
 

Begründungen:

  - a) Die immer noch ungeklärte bzw. nur vermeintlich gelöste Hochwasser-Problematik.
  - b) Der tiefe Eingriff in ein naturnahes Gebiet, welches Teil des einzigen Naherholungsgebietes im Oelder Norden ist.
  - c) Den „echten“ Baubedarf über reine unverbindliche „Interessentenlisten“ abzuleiten ist höchst zweifelhaft.

Weitere Anmerkungen zur Hochwasser-Problematik:

Es erscheint uns schon sehr ungewöhnlich, dass sich Bürger und Anlieger zwecks Wahrung Ihrer berechtigten Interessen derart tief in die Thematik einarbeiten müssen, dass sie

- in Kanäle einsteigen müssen,
- Messungskontrollen überprüfen (lassen) müssen,
- Alternativen erarbeiten,
- Falschberechnungen aufzudecken versuchen usw.

Die Diskussionen auf der Planungsausschusssitzung am 08.06.2017 und auch der Ratssitzung am 30.05.2017 haben deutlich gezeigt, wie schlecht die gesamte Thematik sowohl von der Stadtverwaltung als auch von den beratenden Unternehmen beherrscht wird. Wir haben den Eindruck gewonnen, (auch am Beispiel der Diskussion um die Kanalsanierung der Harkort-Straße), dass man von fundierten, abgesicherten Informationen weit entfernt ist. Allein die Tatsache, dass man Soll-Zustände als Ist-Zustände deklariert, zeugt nicht unbedingt von fachgerechter Arbeitsweise. Wir haben ebenso den Eindruck, dass teilweise mit „alternativen Fakten“ gearbeitet wird.

### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft teilweise Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Aspekte mit Bezug zur Flächennutzungsplanänderung:

#### Bedarf an Wohnraum:

Ein Bedarf an Wohnraum, der über die hier geplanten Flächen noch hinausgeht, und damit die Erforderlichkeit neuer Bauflächen wird seitens der Stadt Oelde gesehen. Für das Baugebiet liegen weit mehr Anfragen für Bauplätze vor, als durch das Gebiet bereitgestellt werden könnten. Somit ist selbst unter der Annahme, dass ein Teil dieser Interessenten die Bewerbung zurückzieht, ein deutlicher Bedarf gegeben.

#### Alternativer Standort:

Vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnraum hat der Rat der Stadt Oelde den Bereich Benningloh für die Entwicklung eines neuen Baugebietes unter Abwägung mehrerer Alternativen präferiert.

#### Eingriff in naturnahes Gebiet

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Durch die frühzeitige Berücksichtigung ökologischer Belange sollen die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering gehalten werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

### **10.) Stellungnahme eines Bürgers vom 14.06.2017**

Wie in der Ratssitzung versprochen, sollen für das Wohngebiet Benningloh I keine zusätzlichen Kosten durch das geplante Baugebiet Benningloh II anfallen. Da wir an der neuen Zufahrt von der Friedrich-Harkort-Str. wohnen, möchten wir gerne schriftlich bestätigt haben, dass auf uns keine anteiligen Anliegerkosten zukommen.

#### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen bzw. die nachgelagerten Verwaltungsverfahren verwiesen.

### **11.) Stellungnahme eines Bürgers vom 16.06.2017**

Ich zähle zu den Interessenten für das Baugebiet Benningloh 2 und möchte gerne den Wunsch äußern, dass ebenfalls auf den außenliegenden Grundstücken der Bau von Stadtvilla/Bauhausstil ermöglicht werden sollte.

#### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

### **12.) Stellungnahme eines Bürgers vom 05.07.2017**

Ich fahre täglich mehrere Male die Friedrich-Harkort-Straße entlang und ärgere mich schon heute, was für eine schlechte Verkehrsführung die Straße hat: unübersichtlich, relativ eng, durch parkende Autos ein schlechtes Durchkommen. Das Durchkommen auf dieser Straße verschlechtert sich merklich

- bei regnerischem Wetter, wenn alle mit dem Auto fahren,
- wenn auf dem Nordring Halteverbotsschilder aufgestellt sind für Großraumtransporte der Firmen GEA und Venti Oelde, und die Bewohner des Nordrings und deren Besucher zum Parken auf die Friedrich-Harkort-Straße ausweichen,
- wenn die Müllabfuhr die Entsorgung vornimmt
- wenn die Warendorfer Straße verkehrstechnisch - aus welchen Gründen auch immer - nicht benutzt werden kann.

Wenn nun noch weitere Fahrten durch das neue Baugebiet dazukommen, wird das Nadelöhr „Friedrich-Harkort-Straße“ für Verkehrsteilnehmer sowie für die Anwohner noch schlimmer werden wie es schon ist und wird für die Verkehrsteilnehmer noch gefährlicher werden, selbst wenn das Tempo beschränkt ist auf 30 km/h. Wie stellen sich die Herren Stadtplaner vor, dieses Problem in den Griff zu bekommen? Wie sieht da die Lösung der Stadtplaner aus?

Auch die Gustav-Stresemann-Straße ist in ihrem Verlauf auch nicht besser und wird durch parkende Auto auch zu einem Nadelöhr. Was hat die Stadt Oelde hier vorgesehen, damit der Verkehr fließen kann und nicht im Stop and Go nur vorankommt und somit die Umwelt dadurch noch mehr belasten wird. Die Anwohner der Gustav-Stresemann-Straße werden sich dann auch bei den Herren Stadtplaner bedanken, wenn keine Lösung gefunden wird.

Was mich auch weiterhin verwundert, dass bei dem kleineren Baugebiet Zur Polterkuhle 3 Zufahrten geplant wurden und bei dem größeren Baugebiet Benningloh II der Verkehr nur über 2 Zufahrten geregelt werden soll. Wenn das Baugebiet Benningloh II größer ist als das Zur Polterkuhle, so sehe ich es, dass doch wohl besser 3 Zufahrten in das geplante Baugebiet Benningloh II vorzusehen. Durchgangsverkehr – so vielleicht von der Osterfelder Straße - sollte jedoch durch entsprechende Vorrichtungen vermieden werden.

Bitte diese Punkte bei Ihren Überlegungen und Planung zum Wohle aller einfließen lassen. Vielen Dank im Voraus.

**Beschluss:**

Durch das Neubaugebiet entstehen insg. lt. Prognose des Ingenieurbüros Bockermann/Fritze vom Juli 2017 zusätzliche 630 Kfz-Fahrten pro Tag. Hiervon wird etwas mehr als die Hälfte über die Willy-Brandt-Straße sowie etwa ein Drittel über die Friedrich-Harkort-Straße abgewickelt. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße werden beide genannten Straßen eine Entlastung erfahren. Eine Verbindung zwischen der Friedrich-Harkort-Straße und der Ostenfelder Straße ist nicht vorgesehen. Der Anregung wird somit gefolgt.

Die Anregungen zur Verkehrsregelung auf der Friedrich-Harkort-Straße bzw. zu erforderlichen baulich-verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu prüfen und umzusetzen und werden von der Verwaltung als allgemeiner Prüfauftrag bearbeitet.

**13.) Stellungnahme eines Bürgers vom 10.07.2017**

Ich möchte noch einmal zum Ausdruck bringen, dass wir sowie weitere Paare (Namen folgen) eine flexiblere Handhabe hinsichtlich der Bauvorgaben, spez. die Möglichkeit der zweigeschossigen Bauweise mit Zeltdach im Außenbereich des Baugebiets, sehr begrüßen würden.

**Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

**14.) Stellungnahme eines Bürgers vom 13.07.2017**

Zur Verkehrssituation/Verkehrsberuhigung der Friedrich-Harkort-Str. nach dem Anschluss des Baugebiets Benningloh II, stelle ich im Auftrag der Anwohner der Fr.-Harkort-Str. und der einmündenden Straßen folgenden Antrag:

1. An den Anfängen der Fr.-Harkort-Str. (Warendorfer-Straße/Nordring) Anbringung von Verkehrsschildern „Anlieger frei“ oder „Durchfahr nur für Anlieger“
2. Kennzeichnung der Regelung „rechts vor links“ an den jeweiligen Einmündung der Straßen durch weiße Linien (hier bitte Vorfahrt von rechts gewähren)
3. Parkverbot links und rechts auf den letzten 100m der Fr.-Harkort-Str von und zum Nordring (bis zum Beginn der Langen Parkbucht auf der östlichen Seite)
4. Aufstellung einer Fußgänger/Radfahrer-Ampelüberquerung zwischen der westlichen Elisabethstr. Und der Zufahrt zum neuen Baugebiet Benningloh II

**Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Die erforderlichen baulich-verkehrlichen bzw. verkehrsrechtlichen Anordnungen und Anpassungsmaßnahmen werden von der Verwaltung als allgemeiner Prüfauftrag bearbeitet.

Darüber hinaus hat am 30.05.2017 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

**15.) Niederschrift****über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde**

**Termin:** Dienstag, dem 30. Mai 2017  
**Ort:** Rathaus (Großer Ratssaal), Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
**Beginn:** 18.00 Uhr  
**Ende:** 19.50 Uhr

**Anwesende:** Von der Verwaltung:

Herr Abel, Technischer Beigeordneter  
 Herr Kingma, FD Tiefbau und Umwelt  
 Frau Köstens, FD Planung und Stadtentwicklung  
 Frau Schröder, Schriftführerin, FD Planung und Stadtentwicklung

Als Gast:

Frau Becker, Bockermann Fritze, IngenieurConsult GmbH  
 Herr Fritze, Bockermann Fritze, IngenieurConsult GmbH

laut Anwesenheitsliste 78 Bürger

Herr Abel eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt die Mitarbeiter/innen der Verwaltung sowie Frau Becker und Herrn Fritze von der Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH vor.

Herr Abel erläutert einleitend, dass zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs das aktuelle wie auch zukünftige Wohnungsangebot und die entsprechende Nachfrage in Oelde näher betrachtet worden seien. Die Nachfrage an Wohnraum sei sehr hoch. Es gebe derzeit in Oelde selbst keine freien Bauplätze, in den Ortsteilen stehen nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung. Neue (private) Baugrundstücke werden in kurzer Zeit vermarktet. Die Anzahl der registrierten Interessenten bei den städtischen Liegenschaften steige. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, Preisanstiegen bei Gebrauchtimmobilien und Abwanderungen von Bauwilligen in Nachbarstädte sei die Neuausweisung eines Baugebietes unverzichtbar. Demzufolge hat der Rat der Stadt Oelde für die Entwicklung der Baugebietserweiterung „Zum Benningloh II“ am 06.02.2017 den Einleitungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde gefasst.

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete stehe aber die Füllung von Baulücken und die Nutzung anderer Flächenreserven an. Daher sei seit Jahren auch die maßvolle bauliche Innenverdichtung eine Daueraufgabe der Stadt. Herr Abel erklärt, dass die Stadt vor diesem Hintergrund ein Baulückenkataster führe. Es wurden bereits Nachverdichtungsmaßnahmen südlich der Lindenstraße, nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße, auf der ehemaligen Zurbrüggen-Fläche „Zum Sundern“ sowie in Sünninghausen am Suerkamp realisiert. In der Realisierung befinden sich noch Nachverdichtungsmaßnahmen in folgenden Bereichen: Wibbeltstraße, Zum Eichenbusch, Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, Meienbrockstraße und Stifterstraße. In Summe entstehen bei diesen Vorhaben insgesamt 150 neue Wohneinheiten im Bestand. Dies entspricht der Größe eines neuen Baugebietes. Dennoch reichen diese Maßnahmen nicht, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Weiter stellt Herr Abel den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss vor. Er betont, dass der aktuelle Verfahrensstand, die so genannte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, auf Basis eines Vorentwurfs durchgeführt wird. Er weist darauf hin, dass die Pläne bis zum 16. Juni 2017 auf der Homepage der Stadt Oelde sowie beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung einsehbar seien. In dieser Zeit können Anregungen und Hinweise vorgebracht werden, die anschließend geprüft, abgewogen und gegebenenfalls in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Der überarbeitete Plan wird in einer zweiten Beteiligungsrunde nochmals öffentlich ausgelegt. Die Bürger können dann erneut ihre Bedenken und Hinweise äußern bevor, nach erneuter Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, der Rat der Stadt Oelde den Bebauungsplan als Satzung beschließt.

Herr Abel erläutert die Entwürfe der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II". Mit Hilfe dieser Verfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Baugebietes auf eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des bestehenden Wohngebietes „Zum Benningloh“ geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, das durch einen als Grünfläche sich darstellenden Retentionsraum vom westlich angrenzenden Wald „Benningloh“ getrennt wird. Die Fläche des Erweiterungsgebietes beträgt etwa 8 ha. Geplant ist der Bau von 64 Einfamilienwohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Sattel- bzw. Zeltdächern und sieben Mehrfamilienwohnhäuser mit rund 70 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Die Kfz-Erschließung des Baugebiets soll über die Friedrich-Harkort-Straße sowie die Willy-Brandt-Straße erfolgen. Von der Osterfelder Straße soll temporär eine Baustraße entstehen, die zunächst ebenfalls das neue Baugebiet erschließt, aber nach Ende der Bauphase zu einer Fuß- und Radwegeverbindung zurückgebaut werden soll.

Herr Abel verdeutlicht, dass die hier vorgestellte Erweiterung des bestehenden Baugebietes Benningloh die Chance bietet, durch zusätzliche bauliche Maßnahmen wie die Herstellung der Retentionsräume eine Verbesserung der Gesamtsituation, auch in dem bestehenden Wohngebiet herzustellen. Er übergibt das Wort an Herrn Fritze, der die entwässerungstechnischen Details vorstellt.

Herr Fritze erläutert, dass das Büro beauftragt wurde, Lösungen für die tiefbautechnische Entwässerung des neuen Baugebietes zu entwickeln. Darin enthalten ist auch die Analyse und Verbesserung der vorhandenen Entwässerung im bestehenden Wohngebiet „Benningloh“.

Herr Fritze erklärt, dass es in dem Bestandsgebiet hydraulischen Optimierungsbedarf gäbe und dass der Entwässerungskomfort auch hier verbessert werden müsse. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolge zur Warendorfer Straße und sei unproblematisch. Die Problematik liege bei dem Niederschlagswasser: Er erläutert, dass der Maibach ein offenes Gewässer sei. Das Regenwasser aus dem Wohngebiet werde durch eine Verrohrungsstrecke mit einem Durchmesser von 0,5 m, das für 154 l/s ausgelegt ist, in den Maibach geleitet. Bei starken Wassermengen sei dies ein Engpass, der zu Problemen führe. Zudem seien sowohl das Regenrückhaltebecken I (zweiteiliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nach heutigen Maßstäben zu klein. Ein weiteres gravierendes Problem sei der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I, was dazu führe, dass bei einem Starkregenereignis die Becken bis zur Geländeoberkante volllaufen. Herr Fritze betont, dass die seinerzeit beim Bau des Gebietes „Benningloh“ zugrunde liegende Berechnung nach den damaligen Standards ordnungsgemäß durchgeführt worden seien. Nicht zuletzt durch die Veränderungen beim Ablauf von Regenereignissen (mehr Wasser innerhalb einer kürzeren Zeit) wurden die Anforderungen an hydraulische Berechnungen in den letzten Jahren deutlich erhöht, weshalb nach aktuellen Berechnungen wie auch aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre weitere Maßnahmen angeraten seien.

Herr Fritze erläutert, welche Maßnahmen erforderlich sind, um sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine größtmögliche Sicherheit zu schaffen: Das Neubaugebiet Benningloh II wird ein Trennsystem erhalten. Von zentraler Bedeutung ist beim Umgang mit dem Regenwasser eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung der Regenrückhaltebecken. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 930 m<sup>3</sup> verfügen (bisher 750 m<sup>3</sup>), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m<sup>3</sup> Wasser (bisher 770 m<sup>3</sup>) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird. Des Weiteren soll der Zufluss zum Maibach optimiert und begrenzt werden. Ein natürliches Teileinzugsgebiet, das heute in den Maibach entwässere, solle künftig wieder dem Weppelbach zugeführt werden, was den Maibach entlaste und gleichzeitig die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse wiederherstelle. In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet

soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt von Kaskaden mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Bachs an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

Im Folgenden stellt Herr Abel die Bauleitpläne und die Entwässerungsthematik zur Diskussion. Folgende Fragen, Hinweise und Anregungen sowie Antworten werden gegeben:

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Abel und Herrn Fritze</b>
Da der Teich immer zur Hälfte gefüllt ist, sei es fraglich, ob die 2600 m <sup>3</sup> für die Regenrückhaltung ausreichen.	Das erforderliche Volumen ist berechnet worden. Demnach ist es für die Regenrückhaltung ausreichend.
Wer übernimmt die Kosten für die Umbaumaßnahmen an den Regenrückhaltebecken.	Für die Eigentümer des Bestandsgebietes entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen werden auf die Erschließungskosten des neuen Erweiterungsgebietes „Benningloh II“ umgelegt, da diese Maßnahme anlassgebend sei.
Die Verwaltung hat damals einen Fehler gemacht und nicht ausreichend Retentionsflächen geschaffen.	Das Gebiet ist seinerzeit anhand des damals zugrunde liegenden Regelwerks berechnet und auch genehmigt worden. Nach heutigen Standards kommt man jedoch zu anderen Ergebnissen.
Es ist unfair, dass künftige Bauwillige für einen Fehler im Altgebiet zahlen müssten.	Nach damaligen Erkenntnissen wurde richtig berechnet, allerdings hat man kaum Reserven berücksichtigt. Durch das neue Baugebiet werden die Reserven aufgebraucht. Es kann insofern nur umgesetzt werden, wenn zusätzliche Maßnahmen unternommen werden. Insofern ist es auch richtig, dass die Bauherren des neuen Wohngebietes die Kosten für Schutzmaßnahmen tragen.
Wie sieht die Größenordnung der Mehrkosten pro m <sup>2</sup> aus?	Das kann man zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen.
Die Mulde zwischen der Verbindung von dem RRB I und RRB II wird heute schon nicht gepflegt. Zudem ist der Radweg entlang der Grundstücke nicht optimal ausgebaut, so dass das Wasser von hier schon zwei direkt angrenzende Grundstücke überflutet hat. Wird die Mulde weiter vertieft?	Der Graben wird Bestandteil der Entwässerung. Er wird ausgebaut und ist unterhaltungspflichtig. Das Gefälle des Weges wurde bereits 2015 nach dem Hochwasser gedreht. Der Niveausprung werde in der Planung berücksichtigt. Zudem werden genügend Ausgleichsflächen entstehen.
In Benningloh I gibt es bereits jetzt mit 1,9 % ein unzureichendes Gefälle. Bei einer Vergrößerung des Schwanenteiches erhöhe sich das Gefälle, so dass die Anwohner in Benningloh I wieder absaufen. Vor dem Hintergrund, dass bereits fünfmal Wasser im Keller gewesen sei, erscheint es unwahrscheinlich, dass die Größe des Schwanenteiches ausreichend ist und die Entwässerungsproblematik so gelöst werde. Man müsse sich dies noch einmal genau vor Ort ansehen.	Vor dem Erfahrungshintergrund sind die Sorgen verständlich. Hier tritt Gefühl auf Berechnung. Die Entwässerung baut auf einem Regelwerk auf und wird technisch funktionieren. Die Berechnungen wurden sorgfältig erarbeitet. Das Gefälle wird verbessert und das Regenwasser wird in 3 Teilnetze aufgeteilt. Es besteht das Angebot, in einem persönlichen Gespräch die Situation unter anderem mit Hilfe einer Überflutungssimulation erklärt zu bekommen.

<p>Das Angebot mit dem Gespräch und der Darstellung einer Überflutungssimulation nehme er gerne an.</p> <p>Möglicherweise könne durch die Notüberläufe die Situation entschärft werden. Dennoch ist es fraglich, ob die Entwässerung dann funktioniere.</p> <p>Welche Berechnungsgrundlage haben Sie verwendet; A 118?</p>	<p>Die Berechnungsgrundlage ist DWA-Blatt A118.</p>
<p>Sie wissen aber schon, dass seit Dezember 2016 das Regelwerk A 119 gültig sind?</p>	<p>Es gibt diverse Regelwerke, die vom Fachbüro als Grundlage für die Berechnungen gewissenhaft verwendet werden. Das A 118 hat weiterhin Bestand. Das Regelwerk A 119 ist für einen anderen Bereich gültig und nicht Grundlage für diese Berechnungen.</p>
<p>Wo genau ist bei den Häusern in Benningloh I das Wasser eingedrungen. Er hatte selbst öfters Wasser im Keller und habe seine Fenster so abdichten lassen, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Vor Ort habe er sich ein Bild gemacht und festgestellt, dass einige Keller tiefer liegen als die Straße. Vor dem Hintergrund müssen sich die Leute auch nicht wundern, wenn sie Wasser im Keller haben.</p>	<p>Das ist auch ein Teil der Wahrheit. Die Eigentümer sind in der Pflicht, Schutzmaßnahmen zu treffen und an die Örtlichkeit angepasst zu bauen. Für die Überflutungen im Sommer 2015 kamen aber verschiedene Faktoren zusammen.</p>
<p>Könnte die Entwässerung auch zum Weppelbach erfolgen? Ist eine Verrohrung geplant?</p>	<p>Eine Entwässerung zum Weppelbach ist nicht möglich, da einerseits aufgrund des Gegengefälles im Gelände die Baumaßnahme zu aufwendig wäre. Andererseits würde die Untere Wasserbehörden dem nicht zustimmen, da so gebietsfremdes Wasser eingeleitet werden würde, dass möglicherweise dort zu Problemen führen würde. Es dürfe nur der ehemals natürliche Einzugsbereich in den Weppelbach entwässert werden.</p>
<p>Eine offene Wasserführung ist problematisch, da es beim Schwanenteich tief runter geht. Daher ist zu bedenken, ob aus Sicherheitsgründen ein Geländer sinnvoll sei.</p>	<p>Die Anregung wird geprüft. Grundsätzlich gibt es verschiedene zulässige und erprobte technische Bauwerke. Bei dem am Waldrand verlaufenden kaskadenförmig ausgebildeten Retentionsraum besteht aufgrund der flachen Böschung und dem geringen Wasserstand keine Gefährdung.</p>
<p>Kommt die Lösung, das als Engstelle identifizierte Rohr aufzuweiten, um den Maibach unter der Warendorfer Straße hindurchzuführen?</p>	<p>Die Vermessungsergebnisse liegen noch nicht vor. Es zeichnet sich aber ab, dass dies nicht funktionieren werde, da es voraussichtlich Probleme im Unterlauf geben würde und die Maßnahme bautechnisch sehr anspruchsvoll wäre. Die Entwässerungsproblematik sollte im Gebiet gelöst werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung nicht zuletzt mit der zusätzlichen geplanten Rückstaufäche nördlich des Waldes gut dimensioniert ist. Diesbezüglich laufen die Grundstücksverhandlungen. Für die Herstellung dieses Retentionsraums gebe es Fördermittel.</p>

Da es so viele Probleme mit der Entwässerung gibt und erhebliche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen ist es die Frage, warum ausgerechnet ein Baugebiet in dem Bereich entstehen soll. Gibt es alternative Flächen?	Es wurden sieben bis acht Standorte geprüft. Eine Alternative gibt es aus verschiedenen Gründen nicht. Oftmals war der Grunderwerb nicht möglich. Grundsätzlich sind die angedachten Maßnahmen aber beherrschbar. Es darf nicht vergessen werden, dass die Ereignisse in 2015 außergewöhnlich waren. Für einen solchen Katastrophenregen sind Regenrückhaltebecken nicht ausgelegt.
Der Lehmboden wurde vom Benningloh I auf die Flächen für das neue Baugebiet geschoben. Er ist sehr kittig.	Dies ist bekannt und durch Bodengutachten und Schürfe verifiziert und qualifiziert.
Wie hoch sind die Mehrkosten für die Entwässerungsmaßnahmen pro m <sup>2</sup> ?	Zu diesem frühen Zeitpunkt können noch keine Angaben zu den Grundstückspreisen gemacht werden. Es werden marktübliche Preise angestrebt.
Kann man bei dem Lehmboden überhaupt mit einem Keller bauen?	Dies ist möglich, aber aufwendiger und teurer.
Das Volleyballfeld könnte als Regenrückhaltefläche dienen. Richtung Ostenfelde könnte die Ackerfläche unterroht werden, so dass ein Teil des Wassers in den Weppelbach entwässert könnte.	Eine Entwässerung zum Weppelbach ist aus zwei Gründen nicht möglich: a.) Der Höhenunterschied ist sehr groß, so dass man zu tief in die Erde gehen müsste. B.) Die Untere Wasserbehörde stimmt einer Einleitung von gebietsfremdem Wasser nicht zu.
Sind im Gebiet „Benningloh II“ wie in „Benningloh I“ Zisternen verpflichtend vorgesehen?	Dies ist noch nicht entschieden.
Es wird angeregt eine Zisterne als Auflage in den Bebauungsplan festzusetzen.	Eine Verlagerung der öffentlichen Retention auf die Grundstücke ist nicht sinnvoll, sie ist aber als zusätzlicher Puffer eine gute Lösung. Über die Auflage einer Zisterne wird beraten.
Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits jetzt ein Nadelöhr, sehr eng und für Radfahrer gefährlich. Durch das neue Baugebiet nehme der Verkehr deutlich zu. Zu erwarten seien 1.000 zusätzliche Fahrten. Wurde dies durchdacht?	Es gibt mindestens zwei äußere Erschließungsanbindungen. Zudem wird eine kleine Parzelle an die Ostenfelder Straße angebunden. Der Bauverkehr soll zunächst über die Zufahrt von der Ostenfelder Straße erfolgen. Die Baustraße werde jedoch nach Abschluss der Bauphase zurückgebaut. Sie soll später als Fuß- und Radweg dienen. Im Rahmen der Verkehrsplanung werden auch die jetzigen Verkehrsverhältnisse vor Ort geprüft und berücksichtigt.
Die Parkmöglichkeiten in der Willy-Brandt-Straße sind jetzt schon unzureichend. Des Weiteren spielen dort viele Kinder. Durch zusätzlichen Autoverkehr werden die Kinder deutlich gefährdet. Was geschieht mit der Verkehrsinsel?	An dem Bestand wird nichts verändert. In der Verlängerung soll auf das mittige Parken verzichtet werden.
Die Willy-Brandt-Straße ist sehr eng und es sind zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.	Die Gehwege sollen befahrbar sein. Die Querschnitte sind großzügig und komfortabel. Zudem handelt es sich zunächst um einen Entwurf. Die Verkehrsinteressen seien noch abschließend abzuwägen.

Die Carl-von-Ossietzky-Straße ist sehr kurvig und hat flache Bürgersteige. Viele Autofahrer schneiden die Kurven und fahren über die Gehwege, sodass Fußgänger gefährdet werden.	Die Anregung wird geprüft.
Die Eigentümer könnten auf dem Grundstück einen zweiten Stellplatz errichten.	Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hierüber lässt sich viel steuern. Zudem sollen auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.
Bleibt der stark frequentierte Bolzplatz erhalten?	Der Sportplatz bleibt erhalten.
Bleibt der Spielplatz auch erhalten?	Dies wird bestätigt.
Der Bolzplatz ist ein Ärgernis. Es ist laut und ungepflegt. Zudem urinieren viele Leute in die angrenzenden Gärten. Daher wäre ein Dixi-Klo sinnvoll. Ein Bolzplatz gehört nicht in ein Wohngebiet.	Der Hinweis wird an den Fachdienst Sicherheit und Ordnung weitergegeben und ist im Übrigen nicht Thema des Bauleitplanverfahrens.
Wie ist die Aussage zu verstehen, dass bei einem Katastrophenregen, der alle 20 Jahre vorkommt, die Regenrückhaltebecken die Starkregenmengen nicht aufnehmen können und ein Überlaufen nicht zu verhindern sei? Was heißt das für mich als Bauinteressenten?	Urbane Sturzfluten liegen weit außerhalb der Statistik. Wenn der Kanal voll ist, können extreme Regenmengen nicht aufgenommen werden. Dies sei auch in anderen Städten so. Demnach sei es erforderlich wassersensitiv zu planen, damit das Wasser oberflächlich ablaufen könne. Zudem sind die Eigentümer verpflichtet, auf ihren Grundstücken Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine hundertprozentige Sicherheit gebe es dennoch nicht. Der Objektschutz ist ein wichtiges Thema. Es wird überlegt, im Bebauungsplan die „Oberkante Fertigfußboden“ in einer Höhe von zwei Stufen als Sicherheit festzusetzen. Dies muss aber insbesondere unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit noch geklärt werden.
Bekommt man vor dem Hintergrund der Entwässerungsproblematik für den Bereich überhaupt eine Elementarschadensversicherung?	Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist der Bereich nicht ausgeschlossen. Dies sollte mit der jeweiligen Versicherung geklärt werden.
Im Bebauungsplan sind Sattel- und Zeltmäntel festgesetzt. Steht auch der Bauhausstil zur Debatte?	Dieser Aspekt wird als Anregung aufgenommen.
Der Fuß- und Radweg entlang des Grünstreifens wird intensiv genutzt. Bleibt das Grün erhalten oder entsteht bald ein Zauntunnel?	Es gibt einen Mindestabstand zu den Grünflächen. Der Grünpuffer bleibt erhalten.
Mit der Errichtung von Rigolen könnte Rückstauraum geschaffen werden.	Eine Rigole ist ähnlich wie eine Zisterne. Rigolen als Retention sind für große Baugebiete nicht ausreichend und könnten allerdings zusätzlich auf den Grundstücken gefordert werden.
Sind die Planentwürfe auch im Internet einsehbar?	Dies wird bestätigt.

<p>Wie sieht der Zeitplan aus? Wann erfolgt die Grundstücksvergabe?</p>	<p>Derzeit läuft die frühzeitige Beteiligung. Im Ausschuss für Planung und Verkehr und abschließend im Hauptausschuss wird im September über die Anregungen und Hinweise beraten sowie die zweite Beteiligungsrunde, die öffentliche Auslegung, beschlossen, die dann im Oktober beginnen könne. Im Dezember soll der Satzungsbeschluss erfolgen. Anschließend muss die Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung genehmigt werden. Diese hat eine Dreimonatsfrist.</p> <p>Wenn es das weitere Verfahren planmäßig verläuft, soll im Frühjahr mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Baubeginn ist für Sommer/Herbst 2018 geplant.</p>
<p>Ist es notwendig so viele Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten?</p>	<p>Es wurde bedarfsgerecht geplant. Auch im Segment von (Miet-) Wohnungen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Ursprünglich waren noch weitere Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen.</p>
<p>In Oelde gibt es kein weiteres Baugebiet mit so vielen Mehrfamilienwohnhäusern. Das ehemalige Hammelmanngelände ist ideal für Mehrfamilienwohnhäuser. Warum müssen ausgerechnet in Benningloh II so viele dieser Objekte entstehen?</p>	<p>Auf die Entwicklung des Hammelmanngeländes hat die Stadt keinen direkten Einfluss, da es sich im Privateigentum befindet. Sie kann nur begleitend und steuernd tätig werden. Die Stadt habe die Verpflichtung nicht nur Einfamilienwohnhäuser anzubieten, sondern auch den restlichen Wohnungsmarkt bedarfsgerecht zu versorgen.</p>
<p>In der Glocke stand, dass die Mehrfamilienhäuser westlich am Radweg entstehen. In dem Bebauungsplan ist dies aber anders dargestellt.</p>	<p>Die Anordnung der Mehrfamilienwohnhäuser wurde in den Plänen nicht geändert.</p>
<p>Wie hoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken? Lohnt es sich, sich in die Interessentenliste eintragen zu lassen?</p>	<p>Es gibt eine Warteliste mit weit über 100 Interessenten. Das heißt aber nicht, dass alle noch Bedarf haben bzw., wenn die Rahmenbedingungen klar sind, an ihrer Interessensbekundung festhalten. Sie haben eine realistische Chance. Bewerben Sie sich daher.</p>
<p>Gibt es bei der Grundstücksvergabe bestimmte Kriterien?</p>	<p>Bitte wenden Sie sich hierzu an den Fachdienst Liegenschaften, da von dort die Grundstücksvergabe erfolgt.</p>
<p>Wurde über Tiefgaragen oder Parkhäuser für die Mehrfamilienwohnhäuser nachgedacht?</p>	<p>Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 je Wohneinheit, das heißt, dass für Mehrfamilienhäuser entsprechend viele Stellplätze zur Verfügung stehen müssen. Diese werden in der Regel auf Gemeinschaftsstellplätze errichtet, da Tiefgaragen sehr aufwändig sind.</p>
<p>Ist nach Benningloh II noch eine Erweiterung des Gebiets geplant und was ist dann mit dem Wasser?</p>	<p>Eine über Benningloh II hinausgehende Entwicklung ist äußerst unwahrscheinlich.</p>
<p>Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?</p>	<p>Voraussichtlich im Sommer 2018.</p>

Gibt es für das Gebiet auch besondere Ausstattungselemente ähnlich wie beim Wibbeltcarré?	Es ist ein reines Wohngebiet mit unmittelbarer naturnaher Lage geplant. Weitere Ausstattungselemente sind nicht erforderlich, da das Gebiet aufgrund der geringen Verdichtung und der unmittelbar angrenzenden Grünbereiche ein begehrter Wohnstandort ist.
Wie sehen die Grundstückgrößen aus?	Die Grundstücke haben eine Größe von etwa 500 – 700 m <sup>2</sup> .
Werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten oder gibt es auch Erbpachtgrundstücke?	Überwiegend werden Kaufgrundstücke angeboten. Einige Erbpachtgrundstücke wird es aber auch geben.
Sind die Randgrundstücke teurer?	Das steht noch nicht fest.
Müssen die angrenzenden Schrebergärten für eine mögliche weitere Bebauung weichen.	Dies ist äußerst unwahrscheinlich.
Die Autofahrer werden die Verbindung als Abkürzung nutzen. Können Sie zusichern, dass die Baustraße nach der Bauphase zurückgebaut wird?	In dem Bebauungsplan ist nur eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Ostenfelder Straße festgesetzt und ist mit Bekanntmachung rechtsgültig. Vorbehaltlich des Ratsbeschlusses wird zugesichert, dass die Baustraße zurück gebaut werde. Zudem ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, als Eigentümer der Ostenfelder Straße gegen eine Anbindung an das Baugebiet. Auch die Wasser- und Naturschutzbehörden sind gegen eine Anbindung an die Ostenfelder Straße.

Herr Abel sichert den anwesenden Bürger/innen zu, dass sich der Ausschuss für Planung und Verkehr sowie der Rat der Stadt Oelde mit sämtlichen abwägungsrelevanten Belangen bzw. den von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschlägen auseinandersetzen werde. Bis zum 16.06.2017 habe die Öffentlichkeit noch Gelegenheit, persönlich beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, über die Internetseite der Stadt Oelde oder auf dem Postweg Stellungnahmen einzureichen. Außerdem erfolge in einem späteren zweiten Beteiligungsverfahren über die die Dauer eines Monats die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, in der erneut Stellungnahmen abgegeben werden können.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Abel um 19.50 Uhr die Bürgerversammlung.

gez. Matthias Abel  
Stadtbaurat

gez. Stefanie Schröder  
Schriftführerin

### **Beschluss:**

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen.

Die Fragen betreffen im Wesentlichen Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Sofern Fragen aus der Versammlung unbeantwortet blieben bzw. Anregungen noch einer Abwägung unterliegen und dem Regelungsinhalt der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes unterliegen, so werden diese nachfolgend aufgeführt:

### Entwässerung

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Fachbüro Bockermann/Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar ist.

Die Belange der Entwässerung werden auf Grundlage der Flächennutzungsplanung durch die Festsetzung von Flächen für die Regenrückhaltung sowie von öffentlichen Grünflächen (Retentionsräumen) berücksichtigt.

#### Planungsalternative

Vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnraum hat der Rat der Stadt Oelde diesen Bereich für die Entwicklung eines neuen Baugebietes unter Abwägung mehrerer Alternativen präferiert.

#### Verkehrsführung

Durch das Neubaugebiet entstehen insg. lt. Prognose des Ingenieurbüros Bockermann/Fritze vom Juli 2017 zusätzliche 630 Kfz-Fahrten pro Tag. Hiervon wird etwas mehr als die Hälfte über die Willy-Brandt-Straße sowie etwa ein Drittel über die Friedrich-Harkort-Straße abgewickelt. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße werden beide genannten Straßen eine Entlastung erfahren.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

## **2. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 14.07.2017. bis zum 14.08.2017.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Stadt Rheda-Wiedenbrück	14.07.2017
LWL-Archäologie für Westfalen	14.07.2017
Wasserversorgung Beckum GmbH	18.07.2017
Thyssengas GmbH	17.07.2017
Stadt Beckum	18.07.2017
Bundeseisenbahnvermögen	18.07.2017
Kreis Gütersloh	18.07.2017
PLEdoc GmbH	19.07.2017
Deutsche Bahn AG	19.07.2017
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	19.07.2017
Amprion GmbH	20.07.2017
Ericsson GmbH	21.07.2017
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr, Planfeststellung und Plangenehmigung	26.07.2017
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	28.07.2017
IHK Nord Westfalen	28.07.2017
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen – Regionalforstamt Münsterland	31.07.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	31.07.2017
Bezirksregierung Münster- Dez. 52 –	01.08.2017

Abfallwirtschaft, Bodenschutz	
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	07.08.2017
Unitymedia NRW GmbH	07.08.2017
Straßen.NRW – Autobahnniederlassung Hamm	09.08.2017
Gemeinde Langenberg	10.08.2017
Straßen.NRW – Regionalniederlassung NRW	10.08.2017
Kreis Warendorf	10.08.2017
Bischöfliches Generalvikariat Münster	11.08.2017
Handwerkskammer Münster	14.08.2017

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

### 1.) Stellungnahme der EVO Energieversorgung Oelde GmbH vom 24.07.2017

Mit Schreiben vom 12.07.2017 haben Sie uns gebeten, zu den o.g. Planungen eine Stellungnahme abzugeben.

Zusätzlich zu Ihren Unterlagen erhielten wir von Ing. Büro Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH einen Plan zur Entwässerung des Plangebietes.

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir folgende Aussagen treffen:

Eine Erschließung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie mit elektrischer Straßenbeleuchtung ist grundsätzlich möglich.

Für die Stromversorgung bitten wir eine Fläche von ca. 5m x 5m für die Errichtung und dem Betrieb einer Trafostation möglichst an der in der Anlage 1 beschriebenen Stelle zur Verfügung zu stellen.

Aus dem Entwässerungsplan geht hervor, dass an einigen Stellen nach Fertigstellung der Oberflächen nicht genügend Überdeckung der Strom- und Gasleitungen zu erwarten ist. Dieses kann insbesondere den Straßenverlauf kreuzende Hausanschlussleitungen betreffen.

Ein Dükern der Leitungen schließen wir zum jetzigen Stand der Planung aus, da mit nicht unerheblichen Mehrkosten für Tiefbauarbeiten zu rechnen ist.

Sollten zusätzlich noch Maßnahmen zur Bodenstabilisierung durchgeführt werden, ist eine Verlegung der Strom- und Gasanschlüsse ausschließlich in offener Bauweise möglich. Somit kann der Straßenendausbau aus unserer Sicht erst nach Fertigstellung aller Häuser erfolgen.

Diese Stellungnahme gilt für unser Strom- und Gasnetz.

#### **Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

### 2.) Stellungnahme der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster vom 31.07.2017

Als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes 10-kV-, 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel der Energie Versorgung Oelde (EVO) befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH befindlichen Anlagen der Verteilernetze Strom und Gas.

**Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

**3.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster – Dez. 54 Wasserwirtschaft vom 01.08.2017**

Zu dem Vorhaben werden von Dez. 54 Wasserwirtschaft keine Bedenken vorgebracht. Es ist aber folgendes zu beachten.

Die Entwässerungsplanung des Neubaugebietes ist frühzeitig mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen. Das Schmutzwassernetz ist bei der Bezirksregierung Münster, Dez. 54 und das Regenwassernetz bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf nach § 57.1 LWG rechtzeitig anzuzeigen.

**Beschluss:**

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

**4.) Stellungnahme der Umweltverbände vom 08.08.2017**

im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir wie folgt Stellung.

Der bundes-, landes- und kreisweite Flächenverbrauch ist nach wie vor viel zu groß. Dieser Entwicklung ist u.a. für den Grundwasserschutz, den Erhalt der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und der Sicherstellung der Ernährungssicherheit durch Eigenproduktion entgegenzuwirken. Ziel der Bundesregierung ist es die Flächenversiegelung auf 30ha pro Tag zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen müssen alle Kommunen Ihren Beitrag leisten.

Zudem findet seit Jahren ein Konkurrenzkampf der Gemeinden untereinander um die Bürger, vor allem um junge Familien, statt. Diese Entwicklung sorgt u.a. für eine Zunahme der Versiegelung und angebotene Bauflächen zu Dumpingpreisen. Die Erschließung dieser Flächen und Bereithaltung von Infrastruktur aus Steuergeldern wird meist nicht durch die erhofften Steuermehreinnahmen und Schlüsselzuweisungen wieder eingespielt und belastet nicht nur den Gemeindehaushalt.

Dies sind nur einige Gründe die gegen die Neuausweisung von Wohnbauflächen sprechen. Daher stellen die Umweltverbände das Vorhaben grundsätzlich infrage.

Wir weisen an dieser Stelle auf die in diesem Bereich schon vorhandene Entwässerungsproblematik hin, die vermutlich durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erheblich verschärft werden würde

**Beschluss:**

Die Belange der Umwelt wurden seitens der Stadt Oelde berücksichtigt. Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wird eine bereits baulich vorgeprägte Fläche der Bebauung zugeführt. Gleichwohl entsteht jedoch durch die neue Siedlung eine unvermeidbare Umweltbelastung. Eine Ausweisung von Flächen ist jedoch aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum erforderlich. Die Ausweisung von Flächen in der Stadt Oelde erfolgt nur nach Bedarf, um die angesprochenen Kosten für die Bereithaltung von Infrastruktur so gering wie möglich zu halten.

Der Hinweis zur Entwässerungsproblematik wird zur Kenntnis genommen, die Untersuchungen des Ingenieurbüros Bockermann Fritze kommen zu dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes möglich ist.

Den Anregungen wird somit nicht gefolgt.

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) öffentlich auszulegen. Die von der

Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Herr Rodriguez erklärt, dass die SPD-Fraktion nicht beantragt habe, den Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung abzusetzen. Gleichwohl wolle er eine Stellungnahme dazu abgeben. Es sei gut, dass eine Verbesserung der Entwässerungssituation mit weitergehenden Planungen und Maßnahmen erreicht werde, es stelle sich aber doch die Frage, welcher Plan ausgelegt werde, denn es würden ja zwei Alternativen bestehen. Ferner stehe noch die Frage im Raum, ob ein 100-jähriges Niederschlagsereignis in die Berechnungen einzubeziehen sei. Den Beschlussvorlagen könne seitens der SPD-Fraktion so nicht zugestimmt werden

Herr Abel erläutert dazu, dass ein 100-jähriges Niederschlagsereignis mit der Schaffung des Hochwasserrückhaltebeckens (zusätzliche Retentionsfläche am nördlichen Waldrand) schadlos abgeleitet werden könne. Das Hochwasserrückhaltebecken werde in jedem Fall gebaut und sei Inhalt des Planverfahrens. Der Austausch des Profils unter der Warendorfer Straße durch zum Maibach jedoch liege außerhalb des Geltungsbereiches des Planverfahrens. Diese Maßnahme würde mit bedacht, sei aber nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Herr Drinkuth teilt mit, dass die CDU-Fraktion die Planung für fundiert, gut nachvollziehbar und insgesamt für schlüssig halte und den Beschlussvorschlägen daher folge.

### **Beschlüsse:**

Die Beschlüsse zu A) „Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB“ und B) „Beschluss zur öffentlichen Auslegung“ werden mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen und 7 Gegenstimmen gefasst.

- |  |
|--|
| <p><b>7. Bebauungsplan Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde</b><br/> <b>A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB</b><br/> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b><br/> <b>Vorlage: B 2017/610/3830</b></p> |
|--|

Herr Abel trägt den Sachverhalt vor:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 06.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Zum Benningloh II“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines Neubaugebietes auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich des bestehenden Wohngebietes „Zum Benningloh“ geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, das durch einen als „Grünfläche“ ausgewiesenen Retentionsraum vom westlich angrenzenden Wald „Benningloh“ getrennt wird.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll auch die vorhandene Niederschlagsentwässerung im bestehenden Baugebiet Benningloh betrachtet und rechnerisch nach den aktuellen Maßgaben überprüft werden. Sich ergebende Verbesserungspotentiale (bspw. die Schaffung weiteren Rückhaltevolumens) sollen möglichst im zu erarbeitenden Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt werden.

Der insgesamt rund 8,65 ha große Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich wird das Plangebiet im Norden, um weitere Wohnflächen ausweisen zu können, um etwa 1.500m<sup>2</sup> erweitert (siehe Anlage 1).

## **A) Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

### **1. Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 31. Mai 2017 bis 16. Juni 2017. Darüber hinaus hat am 30. Mai 2017 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Es sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von der Öffentlichkeit folgende Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden:

#### **1.) Stellungnahme von Bürgern vom 04.04.2017**

Leider musste ich in der Sitzung feststellen, dass hinter meinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe geplant wird. Dieses hätte zur Folge, dass die Privatsphäre und die Wohnqualität der angrenzenden Anwohner sehr beeinträchtigt würde.

Dass die Blumenwiese bebaut würde, war schon beim Kauf des Grundstückes kein Problem, da es ja schon einen Bebauungsplan von Frau Johanna Tippkemper gab. Warum es damals nicht zu der Bebauung kam ist mir nicht bekannt. Das von mir 1998 erworbene Baugrundstück hatte durch seine Form und der Einhaltung der Grundstücksgrenzen nur ein weit nach hinten verschobenes Bauen ermöglicht.

Um einen größtmöglichen Abstand zu bestehenden Gebäuden wäre ich sehr dankbar. Dieses wurde auch bei Anwohnern der Paul-Keller-Straße berücksichtigt, als man das Baufenster so nah wie möglich an die Stifterstrasse gelegt hat, um einen akzeptablen Abstand zu erreichen.

Diese Ablehnung richtet sich nicht generell gegen das Baugebiet Benningloh II, sondern speziell gegen das in zweiter Reihe geplante Mehrfamilienhaus auf der Blumenwiese.

Darum würde ich Sie bitten, auf das Mehrfamilienhaus zu verzichten, und eine dahingehende veränderte Planung vorzunehmen.

#### **Beschluss:**

Um einen größtmöglichen Abstand zwischen den Neubauten sowie den bestehenden Gebäuden (hier insbesondere Carl-von-Ossietzky-Straße 37 und 39) zu wahren, wurde das betreffende Baufeld bereits soweit wie möglich nach Norden abgerückt. Ebenfalls wurden die Festsetzungen dergestalt angepasst, dass jene Bereiche, die an den Wohnbestand grenzen, nicht mehr für Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind.

Der Anregung wird somit gefolgt.

#### **2.) Stellungnahme von Bürgern vom 07.06.2017**

##### **1. Entwässerung**

Ein großes Problem im bestehenden Baugebiet Benningloh I besteht darin, dass die Regenwasserkanäle in Zeiten ohne Niederschlag nicht leer laufen. Dies sei am Beispiel des Kanalschachts Halterung Nr. 1162 erläutert. Der Kanal hat an dieser Stelle eine Nennweite von 400 mm. Der Rohrquerschnitt ist aber stets 100 bis 200 mm mit Wasser gefüllt. Dies bedeutet, dass bis zu 50% des Rohrquerschnitts nicht als Puffer genutzt werden können. Der

Grund dafür ist, dass der Wasserspiegel im Kanal mit dem Wasserspiegel des Rückhaltebeckens kommuniziert. Und das Rückhaltebecken kommuniziert wiederum mit dem Wasserspiegel des Maibaches -über das oben erwähnte 300er Rohr (Drossel)-, der je nach Grundwassersituation einen höheren oder niedrigeren Pegel hat. Es gibt demnach in den Zuleitungsrohren ein Puffervolumen, welches systembedingt nicht genutzt werden kann.

Fragen hierzu:

- Wie will man dieses Problem dauerhaft lösen?
- Bitte erläutern Sie uns konkret, wie dieses fehlende Puffervolumen in die Berechnung des zukünftig notwendigen Volumens der RHB eingeflossen ist.

Eigentlich müsste der Maibach tiefer gelegt werden, damit Rückhaltebecken und Zuleitungen weiter entwässern, um mehr Puffervolumen zu schaffen.

Allerdings wäre damit die Frage zu klären, ob der Maibach dann noch genügend Gefälle hat, um die anfallenden Wassermengen auch tatsächlich abzuführen. Hat der Maibach überhaupt genug Gefälle, um die anfallenden Wassermengen abzuleiten?

- Bitte teilen Sie uns hierzu Ihre konkreten Messergebnisse mit.

Herr Abel hat in der Planungsausschusssitzung am 9. März 2017 vorgeschlagen, im Zuge des zu erneuernden Kanals in der Warendorfer Straße das Abflussrohr des Maibaches von derzeit 500 mm Nennweite auf mindestens 1000 mm Nennweite zu vergrößern. In der folgenden Ratssitzung am 10. März 2017 wurde diese Aussage mit dem Hinweis revidiert, dass eine technische Überprüfung bzgl. der ausreichenden Oberdeckung der neu zu verlegenden, größeren Rohre vorzunehmen sei. Außerdem werden durch die Vergrößerung der Rohre die zu erwartenden zusätzlich abzuleitenden Wassermengen lt. Herrn Abel (öffentliche Anhörung am 30.5.2017) zu Problemen in den dem Maibach folgenden Gebieten (ab Landhagen) führen.

Alternativ wurde in der Ratssitzung am 30. März 2017 nunmehr vorgeschlagen, eine weitere Retentionsfläche am nördlichen Waldrand zur Entlastung des Maibaches zu bauen.

- Wie tief soll die Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in  $m^3$  ist hierfür rechnerisch vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Was passiert bei einem Wasserstau des Maibaches vor der Durchleitung zur Warendorfer Straße, wenn keine Kanalvergrößerung vorgenommen wird?
- Wie ist der Überlauf für diese Retentionsfläche gelöst, über den Weppelbach oder Maibach?
- Wie tief soll diese Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in  $m^3$  ist hierfür vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Welches Regelwerk kam bei der Berechnung zur Anwendung, die DWA-118?
- Wie sind die Notüberläufe der neuen Rückhaltebecken gestaltet?
- Wohin fließt das anfallende Wasser, denn in weniger als 2 Stunden muss bei Starkregen mit einem Überlauf gerechnet werden?
- Wie werden die Notüberläufe gestaltet?
- Wie sieht die dauerhafte Pflege aus?
- Wohin wird der Notüberlauf abgeleitet: In den Maibach?

Baden-Württemberg und Bayern rechnen heute schon mit Regenmengen von mind. 300 l/s\*ha. In Beckum rechnet man gemäß uns vorliegender Auskunft bereits heute zur Kanalauslegung mit 500 s\*ha, also mit einem Jahrhundertereignis. Wir halten dies ebenfalls für sinnvoll.

- Können Sie bestätigen, ob das in Beckum wie oben beschrieben gehandhabt wird? Wir halten diese Vorgehensweise auch für die Stadt Oelde zum Wohle der Bürger aufgrund der zunehmenden Starkregenereignisse langfristig für einen sinnvollen und nachhaltigen Weg!

Wir würden nach wie vor gerne auf das Angebot von dem Ing.-Büro Bockermann & Fritze zurückkommen, uns das den Berechnungen zugrundeliegende computergesteuerte Simulationsmodell vorzustellen, um einen rechnerischen Nachweis zu erhalten.

- Wann können wir damit rechnen?
- Ist mit diesem Modell sichergestellt, dass eine getrennte Betrachtung der Baugebiete Benningloh I und II ausgeführt werden kann, um die vom Bürgermeister zugesagte Verbesserung im Altgebiet nachweisen zu können?
- Mit welcher Regenmenge l/s\*ha rechnet das Büro Bockermann & Fritze?
- Mit welcher Regenereignisdauer wird gerechnet (15 Minuten, 1 Stunde etc.)?

Eine weitere wichtige Frage stellt sich zur Bodenbeschaffenheit (Sickerungsfähigkeit, da in dem geplanten Neubaugebiet widrige Lehmbodenverhältnisse vorhanden sind).

- Ist es richtig, dass die Berater in ihren Berechnungen 10% als abzuleitende Wassermenge ansetzen?
- Welche Prämissen wurden hinsichtlich Sickerungsfähigkeit in dem Rechenmodell zugrundegelegt?

Die Versiegelungsflächen, die nach unserem derzeitigen Kenntnisstand mit 50% gerechnet wurden, sollten aus unserer Sicht eher auf mind. 65% erhöht werden, da die Grundstücke immer kleiner werden, die Häuser (qm/Bewohner) aber nachweislich größer werden. Lt. Herrn Abel (öffentliche Anhörung am 30.5.2017) haben viele Bauwillige kein Interesse Altbauten zu kaufen, weil eben diese den erhöhten Ansprüchen (qm/ Anwohner) nicht mehr gerecht werden.

- Halten Sie es nicht auch für sinnvoll, eher mit mind. 65 % zu rechnen?
- Wurde bei der Bodenbeschaffenheitsprüfung (Schurf) berücksichtigt, dass das Gelände bei Entstehung von Benningloh I aufgefüllt wurde und sich darunter verdichteter Lehm Boden befindet, der kaum Versickerung zulässt?
- Bitte erläutern Sie uns die angewendete Methodik, an welchen Stellen wurde wie tief gebohrt und wie sehen die konkreten Ergebnisse der Proben aus?

Die Pflege und Wartung der Rückhaltebecken und des Maibaches müssen stets durchgeführt werden. Die gesamte Strecke des Maibaches (verrohrte Strecke) ist nicht ausreichend gepflegt. Es ist zu erwähnen, dass die Pflege sehr kostenintensiv ist und vermutlich zu Lasten der Allgemeinheit erfolgt.

- Wer trägt die Verantwortung für die nachhaltige Pflege?
- Wie hoch sind die dafür zu erwartenden Kosten/ Jahr und wer trägt diese Kosten?

Die Angaben lt. Kanalplan (Maibach und Maibachkanal) stimmen nach unseren Messungen nicht mit der Situation vor Ort überein. Die Maßangaben der Kastenkanäle im Kanalplan entsprechen nicht den tatsächlichen Abmessungen und würden demnach 20-40 cm über Niveau liegen (Haltepunkt 1170S/914HL). Ein Kanalrohr mit DN 2000 ist nicht vorhanden. Die Haltepunkt-Höhe am Haltepunkt 914 HL stimmt nicht -wir haben ca. 1.400 mm gemessen. Am Haltepunkt 1170S konnte die Höhe durch unsere Nachmessung bestätigt werden. Der offene Maibach liegt nach unseren Messungen ca. 10-15 cm höher als der Haltepunkt 914HL. Eine ordnungsgemäße Entwässerung in den Maibach ist dadurch nicht möglich!

- Sind an diesen Stellen Nachmessungen Ihrerseits vorgenommen worden und können Sie uns hierzu Ihre Ergebnisse /Einschätzungen mitteilen? Zu bedenken ist, dass der Maibachkanal nur zu 90% gefüllt sein darf, bei einer max. Strömungsgeschwindigkeit von 5 m/s im Kanalrohr.
- Ist es möglich, die von den übergeordneten Behörden gemachten, schriftlichen Einschränkungen bezüglich der Regenwasser-Einleitungen in die entsprechenden Gewässer (Weppelbach und Maibach) einzusehen?

## 2.Verkehrsführung/Bebauung

Die geplante Erschließung und die Verkehrsführung gefährdet die Sicherheit aller Anwohner. Das externe Planungsbüro geht von täglich 1.000 Verkehrsbewegungen aus. In den ersten Planungen sollte dieser Verkehr über 4 Zugangsstraßen geleitet werden. In der neuesten Version wird noch von den Zugängen Friedrich-Harkort-Str. und Willy-Brandt-Str. (das erhöhte Verkehrsaufkommen gefährdet auch hier die Kinder, die die schön ausgelegte Spielfläche nutzen) ausgegangen. Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits heute Nadelöhr (u. a. Parkplatz für die angrenzenden Mehrfamilienhäuser). Der zusätzliche Verkehrsfluss gefährdet somit die Sicherheit aller Kinder, auch der Bauwilligen, auf dem Weg zur Von-Ketteler-Grundschule und zum St. Hedwig-Kindergarten.

- Ist für die Anwohner sichergestellt, dass nachhaltig keine Durchgangsstraße (kleine Westumgehung) als Verbindung zwischen Ostfelder Straße und Friedrich-Harkort-Straße (bzw. entlang der Schrebergärten) entstehen kann?
- Die bisher geplante Straßenführung scheint hier alle Möglichkeiten offen zu lassen?

Sind die Dichte der Bebauung sowie die Anzahl der Mehrfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden Baugebiet zwingend erforderlich? Da uns eine ähnliche Situation in Oelde nicht bekannt ist, sollte hierüber nochmals nachgedacht werden. Da die Zufahrtswege im Planungsverlauf von 4 auf 2 Straßen reduziert wurden, halten wir eine entsprechende Anpassung der Anzahl von Mehrfamilienhäusern für sinnvoll, um die geplanten Verkehrsbewegungen (1.000 täglich), die zu einem erheblichen Anteil durch die MFH ausgelöst werden, zu reduzieren. Da derzeit im Oelder Norden ohnehin schon viele Objekte (Wibbelt-Carree, Warendorfer Straße-Fläche neben B. Tohermes etc.) entstehen, halten wir den Bau einer großen Anzahl von Mehrfamilienhäusern nicht für zwingend notwendig.

- Können wir im nächsten Planungsentwurf mit einer Reduzierung der vorgesehenen MFH rechnen?
- In welchem Umfang ist sozialer Wohnungsbau im Benningloh II vorgesehen?
- Wir halten es für sinnvoll, die Standorte der MFH und möglichst vieler EFH in Südausrichtung (Ausnutzung Sonnenenergie) festzulegen.
- Wie beurteilt die Klimaschutzbeauftragte der Stadt Oelde die Bebauung?
- Mit welchen Bauauflagen müssen die Bauwilligen rechnen, wie z.B. mehrstufiger Hauseingang, gegossener Betonkeller, weitere Absicherungen gegen Hochwasser?

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

Entwässerung

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Ingenieurbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind.

Nicht zuletzt durch die Veränderungen beim Ablauf von Regenereignissen (mehr Wasser innerhalb einer kürzeren Zeit) wurden die Anforderungen an hydraulische Berechnungen und die technischen Vorkehrungen in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Benningloh I wurde seinerzeit nach den damals gültigen Standards geplant. Bei starken Niederschlagsmengen genügen jedoch sowohl das Regenrückhaltebecken I (zweiteiliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nicht den heutigen Maßstäben; auch der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I stellt ein Problem dar.

Daher sollen sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine deutlich erhöhte Sicherheit, unter anderem in Form von Puffern für Regenwasser, geschaffen werden:

- Vorgesehen ist u.a. eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung der Regenrückhaltebecken. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 990 m<sup>3</sup> verfügen (bisher 750 m<sup>3</sup>), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m<sup>3</sup> Wasser (bisher 770 m<sup>3</sup>) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.
- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 30 bis 40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs Ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Bachs an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

Die Bodenverhältnisse wurden in der Berechnung berücksichtigt und durch Bodengutachten qualifiziert und verifiziert.

Zu 2)

„Verkehrsführung“

Um mögliche Verlagerungen der Verkehrsströme infolge des Neubaugebietes Benningloh II zu quantifizieren, wurde durch die Stadt Oelde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt auf der Grundlage von durchgeführten Zählungen zu dem Ergebnis, dass durch das Neubaugebiet mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von insgesamt 630 Kfz-Fahrten am Tag zu rechnen sei. Für die Knotenpunkte Warendorfer Str./Gustav-Stresemann-Straße sowie Warendorfer Straße/Friedrich-Harkort-Straße ergibt sich keine Verschlechterung der Verkehrsqualität (Stufen B und C).

Eine direkte verkehrliche Verbindung zwischen der Ostfelder Straße sowie der Friedrich-Harkort-Straße ist nicht gegeben.

Darüber hinaus wird der Plan dahingehend angepasst, dass – um den Verkehr zu entzerren – die Carl-von-Ossietzky-Straße als weitere Anbindung des Plangebiets genutzt werden kann.

**„Bebauung“**

Gegenüber dem in der Bürgerversammlung vorgestellten Planentwurf wurde die Anzahl der Mehrfamilienhäuser reduziert. Ein kompletter Verzicht auf Mehrfamilienhäuser ist vor dem Hintergrund, dass weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum in Oelde besteht, nicht ratsam. Hierbei ist auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zu berücksichtigen. Der konkrete Umfang kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden, soll aber im ausgewogenen Verhältnis zu den übrigen Wohnformen stehen.

Die Anordnung der Grundstücke sowie der Baufenster erfolgte auch unter der Prämisse, Sonnenenergie möglichst effektiv ausnutzen zu können. Sofern z.B. der Garten in Ausnahmefällen nördlich des Wohngebäudes anzulegen ist, so ist dies durch verkehrliche oder städtebauliche Erfordernisse bedingt.

Die entsprechenden Bauauflagen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

**3.) Stellungnahme eines Bürgers vom 07.06.2017****2. Wunsch nach größeren Grundstücken für Einfamilienhäuser:**

In der Bürgerversammlung am 30.05.2017 wurde unter anderem über die Grundstücksgröße der Einfamilienhäusern gesprochen. Dort hieß es von der Stadt Oelde, dass die Grundstücke zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup> sein sollen.

Wenn ich mir den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans „BP131-version01.dwg“ anschau und die einzelnen Parzellen vermesse, dann muss ich feststellen, dass die Grundstücke kleiner sind als auf der Bürgerversammlung bekanntgeben. Die südlichen Grundstücke am äußeren Rand zum Feld scheinen nur eine Größe von 470 – 510 m<sup>2</sup> zu haben. Die Grundstücke westlich zum Wald gelegen haben eine Größe von etwa 500 – 550 m<sup>2</sup>. Einzig das Grundstück auf der unteren linken Ecke hat eine Größe von ca. 600 m<sup>2</sup>. Auch im inneren des Baugebietes finden sich kaum Grundstücke die größer als 550 m<sup>2</sup> sind. Wenn die Maßstäbe in der Zeichnung richtig sind und ich die Grundstücksgrößen richtig abgeleitet habe, dann deckt sich dieses nicht mit der oben genannten Aussage.

Meine Frau und ich wünschen uns daher, dass insbesondere im äußerem Rand des Baugebietes wenigstens 3-4 Grundstücke auf ca. 650-700 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Wir haben bereits eine Tochter und wünschen uns noch zwei weitere Kinder dazu. Entsprechend planen wir ein Haus mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Doppelgarage um auch genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zwei PKW's zu gewährleisten. Auf einem 500m<sup>2</sup> Grundstück wäre unser Traum nicht realisierbar.

Wenn wir einen Wunsch äußern dürfen, dann wären es unter anderem die zwei nachfolgend mit einer Notizblase gekennzeichneten Grundstücke die etwas größer sein dürfen.

**3. Baueinschränkung Satteldach/Zeltdach**

Derzeit gibt es die Einschränkung, dass im äußeren Randgebiet nur mit Satteldach gebaut werden darf. Hier möchten wir gerne die Anregung äußern die Bauvorgabe zu lockern und für das gesamte Baugebiet eine Mischbebauung sowohl mit Satteldach oder Zeltdach zuzulassen.

**4. Keller**

Es sollte keine Baueinschränkung geben die sich gegen einen Keller richtet. Auch wenn es sich um ein „feuchtes“ Baugebiet handelt sollte die Entscheidung beim Hausbauer liegen ob er mit oder ohne Keller bauen möchte und ob er das Risiko eines nassen Kellers eingehen möchte. Familien mit 2-3 Kindern brauchen Abstellmöglichkeiten und genau hierfür ist ein Keller da.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

Der Planentwurf zeigt eine beispielhafte Grundstücksaufteilung. Sollte sich bei der Vermarktung ein Bedarf an größeren Grundstücken herausstellen, so besteht die Möglichkeit – sofern umsetzbar – auch größere Grundstücke zu veräußern. Gleichwohl gilt jedoch das Gebot des flächenschonenden Umgangs mit Freiflächen, um einerseits weitere Neuversiegelungen zu minimieren und andererseits vielen Interessenten Bauland anbieten zu können.

Zu 2)

Eine generelle Durchmischung von verschiedenen Dachformen wird aus städtebaulichen und – gestalterischen Gründen nicht verfolgt. Gleichwohl wird die Anregung aufgenommen und der Plan dahingehend geändert, dass auch in bestimmten Teilflächen im Randbereich des Bebauungsplanes als Dachform ein Zeltdach ermöglicht wird.

Zu 3)

Eine Festsetzung, wonach keine Keller erlaubt sind, ist nicht vorgesehen. Gleichwohl befindet sich ein Hinweis auf dem Bebauungsplan, wonach eine überflutungssichere Bauausführung angeregt wird.

Den Anregungen wird wie teilweise gefolgt.

#### 4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017

Unsere Familie, wir sind Anwohner der Willy-Brandt-Straße, gibt Folgendes zu überdenken:

##### 1. Zufahrt zum neuen Baugebiet über die Willy-Brandt-Straße

Von der Warendorfer Straße erreicht man über den Kreisverkehr am Rewe die Gustav-Stresemann-Straße, die sich als schmale Gasse mit einer herrlichen Schwingung durch das Gelände zieht. Durch diese schön geschwungene Linie ist die Straßenführung recht unüberschaubar, und die Autos quälen sich bis zu ihrem Ziel. So manche Vollbremsung ist notwendig, wenn im letzten Augenblick der Gegenverkehr sichtbar wird. Die Unüberschaubarkeit wird durch den Verkehr der einmündenden Carl-von-Ossietzky-Straße und der Ludwig-Quide-Straße weiter erhöht.

Will man von der Gustav-Stresemann-Straße auf die Warendorfer Straße gelangen, staut sich der Verkehr heute schon zu bestimmten Stoßzeiten.

Dann die schöne Park- und Spielinsel der Willy-Brandt-Straße, die als Ruheoase von so einigen Leuten genutzt wird und den Kindern noch Spielmöglichkeiten bietet. Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind die Zeiten wohl vorbei, dass glückliche Kinder ihre Hüpfkästchen auf die Straße malen, Fangen spielen oder herumtoben. Wie schnell könnte ein Kind übersehen werden. Diese Kinder werden dann wohl oder übel demnächst aus Sicherheitsgründen ihre Freizeit vor der Glotze verbringen.

Schauen Sie sich gerne mal die Situation vor Ort an. Zu empfehlen wäre ein Montag, wenn neben parkenden Autos noch die Mülleimer die Durchfahrt verengen.

##### 2. Zufahrtsmöglichkeit über die Friedrich-Harkort-Straße

Auch hier müsste auf eine Verbesserung hin gewirkt werden, denn auch hier erhöht sich die Unübersichtlichkeit durch die Straßenführung. Ein Mehraufkommen von Fahrzeugen führt bedingt auch durch die parkenden Autos zu einer höheren Gefährdungstufe aller Verkehrsteilnehmer.

##### 3. Schaffung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit über die Carl-von-Ossietzky-Straße

Das sollte angestrebt werden zur Entlastung der Willy-Brandt- und Friedrich-Harkort-Straße.

##### 4. Steigende Umweltbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigt die Umweltbelastung (CO<sub>2</sub>-, Feinstaub- und Lärmbelästigung) und vergiftet das jetzige Wohlfühlklima. Die Abgase und der Feinstaub werden sich in den Gassen durch den Stopp- und Go-Verkehr erheblich erhöhen, zumal der Wind nicht optimal durch die schmalen Gassen fegen kann.

Wir befürchten, dass wegen der vorgesehenen Errichtung der Mehrfamilienhäuser der notwendige Luftaustausch zur Senkung der Umweltbelastung zusätzlich behindert wird.

##### 5. Mehrfamilienhäuser als Störelemente in der Landschaft

Wir fragen uns, ob die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht als Störfaktor in diesem hochwertigen Gebiet empfunden werden. Warum kann man nicht wie in dem Baugebiet Stromberg bei der Errichtung von

Einfamilienhäusern bleiben, die sich besser optisch in die Landschaft integrieren lassen. Selbst Aga Khan hat auf Sardinien erheblichen Wert auf eine Bauweise gelegt, die sich ideal in die Landschaft einbindet.

6. Entwässerungsproblematik

Die jetzige Entwässerung von Benningloh I weist erhebliche Defizite auf, mit der Folge, dass Keller voll Wasser laufen, wenn es feuchter wird. Die Planungen sind damals durch ein Ing.-Büro in Enger ausgeführt worden. (*Anmerkung der Verwaltung: Benningloh I wurde seinerzeit nicht durch Bockermann/Fritze geplant*) Das Vertrauen in die Fähigkeiten des Büros seitens der Stadt scheint ungebrochen zu sein. Wir Bürger sind da argwöhnisch. Warum holt man nicht parallel eine zweite Meinung ein? Unseres Wissens gibt es einen versierten Gutachter, mit dem auf einer Messe durch einen Anwohner Kontakte geknüpft wurden, der bereit wäre, die Situation des Baugebiets kostengünstig zu durchleuchten.

7. Erhalt des Fahrradwegs nebst eines Grünstreifens

Entlang des Fahrradwegs gibt es aktuell einen Grünstreifen teilweise mit ganz tollem Baumbewuchs. Der Grünstreifen mit den Bäumen sollte erhalten werden.

8. Kostenpunkt

Wegen der Verbesserung der Entwässerung und Lösung der Verkehrsproblematik rechnen wir mit erheblichen Kosten, die um einiges über den üblichen Erschließungskosten im Oelder Bereich liegen dürften. Wir sind nicht bereit, dass diese Mehrkosten durch unsere Steuergelder subventioniert werden.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Punkte:

- Zufahrtsmöglichkeiten über die Gustav-Stresemann-Straße/Willy-Brandt-Straße/Friedrich-Harkort-Straße werden verkehrstechnisch als sehr bedenklich eingestuft,
- Schaffung einer weiteren Zufahrtsstraße über die Carl-von-Ossietzky-Straße als zusätzliche Entlastung,
- Steigende Umweltbelastung, da die Windkanäle zu schmal sind,
- Errichtung nur von Einfamilienhäusern, die sich besser in die Landschaft integrieren lassen als Mehrfamilienhäuser,
- Wegen der Entwässerungsproblematik wäre die Einholung eines zweiten Gutachtens wünschenswert,
- Erhalt des Grünstreifens mit Baumbestand entlang des Fahrradwegs,
- Kostenproblematik.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

Durch das Neubaugebiet entstehen insg. lt. Prognose des Ingenieurbüros Bockermann/Fritze vom Juli 2017 zusätzliche 630 Kfz-Fahrten pro Tag. Hiervon wird etwas mehr als die Hälfte über die Willy-Brandt-Straße abgewickelt. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße wird die Willy-Brandt-Straße eine Entlastung erfahren.

Eine Zuwegung über die Willy-Brandt-Straße wird vor diesem Hintergrund als geeignet eingestuft.

Eventuell erforderliche baulich-verkehrliche Anpassungsmaßnahmen werden durch die Verwaltung außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft und umgesetzt.

Zu 2)

Gemäß der Prognose wird etwa ein Drittel des zusätzlichen Kfz-Verkehrs die Anbindung über die Friedrich-Harkort-Straße nutzen. Im Fazit kommt das Büro zu dem Ergebnis, dass die Friedrich-Harkort-Straße einschließlich der bestehenden Anbindung an das Straßenverkehrsnetz diese zusätzliche Belastung aufnehmen kann.

Zu 3)

Der Anregung wird nachgekommen.

Zu 4)

Die Belange der Umwelt werden wie folgt berücksichtigt:

- Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wird eine bereits durch den bisherigen Siedlungsrand vorgeprägte Fläche der Bebauung zugeführt. Gleichwohl entsteht jedoch durch die neue Siedlung eine steigende Umweltbelastung – dies wäre auch an alternativen Standorten nicht zu vermeiden.
- Durch die vorgesehene Verkehrsführung wird vermieden, dass das neue Baugebiet sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von gebietsfremden Verkehrsteilnehmern zum Zwecke der Abkürzung genutzt werden.

Zu 5)

Die Auffassung wird nicht geteilt. Gerade auch für Wohnraum in Mehrfamilienhäusern ist ein Bedarf vorhanden. Durch die Mischung verschiedener Bauformen sollen möglichst alle Wohnsegmente bedient werden und eine Konzentration von Mehrfamilienhäusern an einzelnen Standorten vermieden werden. Eine harmonische Angliederung an die Landschaft erfolgt durch die Festsetzung von geringeren Baudichten sowie bestimmten Dachformen im westlichen und südlichen Teilbereich.

Zu 6)

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Fachbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar ist.

Nicht zuletzt durch die Veränderungen beim Ablauf von Regenereignissen (mehr Niederschlag innerhalb einer kürzeren Zeit) wurden die Anforderungen an hydraulische Berechnungen in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Benningloh I wurde seinerzeit, jedoch nicht durch das Ingenieurbüro Bockermann/Fritze, ordnungsgemäß nach den damals gültigen Standards geplant. Bei starken Niederschlagsmengen genügen jedoch sowohl das Regenrückhaltebecken I (zweiteiliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nicht den heutigen Maßstäben; auch der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I stellt ein Problem dar.

Daher soll sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine deutlich erhöhte Sicherheit, u.a. in Form von Puffern für Regenwasser, geschaffen werden:

- Vorgesehen ist u.a. eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 990 m<sup>3</sup> verfügen (bisher 750 m<sup>3</sup>), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m<sup>3</sup> Wasser (bisher 770 m<sup>3</sup>) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.
- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch einen Abschlag in den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit kaskadenförmiger Aufteilung und mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 30-40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs, ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Baches an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

Die Bodenverhältnisse wurden in der Berechnung berücksichtigt und durch Bodengutachten qualifiziert und verifiziert.

Zu 7)

Der vorhandene Geh- und Radweg einschließlich des Grünstreifens sowie der Bewuchs bleiben weitestgehend erhalten.

Zu 8)

Durch die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan werden keine Maßnahmen vorbereitet, die zu Kosten für die umliegenden Gebiete führen.

Den Anregungen wird somit teilweise gefolgt.

### 5.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017

Im aktuellen Bebauungsplan ist die maximale Traufhöhe für Häuser mit Satteldach mit 4,50 m angegeben. In der Bürgerversammlung am 30.05. sprach Herr Abel an, dass darüber nachgedacht wird, die Vorgabe aufzunehmen, dass die Häuser 1 oder 2 Stufen „hochgesetzt“ werden sollen, um der problematischen Bewässerung zu begegnen. Sinn macht das in meinen Augen auf jeden Fall, und es ist ja ohnehin üblich, vor dem Hauseingang 1 oder 2 Stufen zu haben. Ich habe mich dazu auch schon mit einem Architekten unterhalten. Er sagte, dass bei einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m der Kniestock im Obergeschoss dann aber sehr niedrig ausfallen würde (deutlich unter 1 m).

Daher meine Anregung: Ist es möglich, die maximale Traufhöhe zu erhöhen?

Je nach Größe des Hauses würde man bei einer Dachneigung von 35-40° ja trotzdem unterhalb der maximalen Firsthöhe von 9,50 m bleiben. Ich kann mir vorstellen, dass dies auch weitere Bauherren motivieren würde, die Stufen vor ihren Häusern zu realisieren und das Haus so „höher zu setzen“.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erhöhung der in einigen Teilbereichen festgesetzten Traufhöhe von 4,50 m wird nicht befürwortet. Auch eine Traufhöhe von 4,50 m ermöglicht die Anlage einer Sockelhöhe von max. 0,50 m sowie eine hinreichende bauliche Ausnutzung des Daches. Darüber hinaus ist ohnehin in jenen Bereichen, in denen eine Traufhöhe von 4,50 m vorgesehen ist, eine teilweise Überschreitung dieser Höhen zulässig.

Der Anregung wird wie dargelegt nicht gefolgt.

### 6.) Stellungnahme eines Bürgers vom 12.06.2017

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für das o.g. Baugebiet möchte ich folgenden Vorschlag machen: Um den individuellen Hochwasserschutz zu verbessern wird vorgeschlagen, Sockelhöhen anstatt mit 0,5 m mit bis zu 0,8 m zuzulassen.

Um Anreize für den individuellen Hochwasserschutz zu setzen wird vorgeschlagen, die Traufhöhe und Firsthöhe auf die Sockelhöhe anstatt auf OK fertige Straße zu beziehen. So kann jeder ohne Einschränkungen beim Ausbau der Geschosse Vorsorge treffen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erhöhung der Sockelhöhe auf max. 0,80 m wird, da die bisherige max. Höhe von 0,5 m als ausreichend angesehen wird, nicht befürwortet.

Der Bezugspunkt für die Traufhöhe bleibt, um eine städtebaulich gewünschte gleichmäßige Höhenlage der Gebäude zu gewährleisten, weiterhin die Oberkante Straße (Endausbau).

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird eine Sockelhöhe von 0,3 bis 0,5m empfohlen.

Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.

### 7.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017

Am 13.06.2017 war die Eigentümerin der Grundstücke: Flurstücke 301 und 91 der Flur beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung hat den Wunsch geäußert, auf den beiden Grundstücken zwei Bauplätze zu schaffen und diese in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung des Plangebietes wird vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnraum begrüßt und der Planentwurf angepasst.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

### **8.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017**

Wir möchten uns heute als Anwohner der Gustav-Stresemann-Str. 19 zum geplanten Bauvorhaben Benningloh 2 äußern.

Natürlich sind wir nicht begeistert darüber, dass in unserem nahen Umfeld ein neues Baugebiet entsteht, das uns viel unserer jetzigen Lebensqualität nehmen wird. Der allmorgendliche Blick aus dem Fenster in den Wald wird uns schon fehlen. Auch war es immer schön zu sehen, ob beim Spaziergang mit dem Hund oder beim joggen wie Rehe, Hasen und Fasane sich auf dem freien Feld trafen. Das wird eine erhebliche Umstellung und auch eine heftige Minderung der genannten Lebensqualität zur Folge haben. Aber nichts ist für die Ewigkeit, das ist der Lauf der Dinge, dass Gegebenheiten sich ändern. Man wird sich wohl oder übel daran gewöhnen müssen.

Wie sich das Bauvorhaben auf die Hochwassersituation bei Starkregen noch auswirken wird, bei noch mehr versiegelter Fläche bleibt abzuwarten. Wir denken, da können wir unserer Stadt und deren Planung wohl trauen, die nun alles veranlassen wird, dass wir an der Gustav Stresemann Str. in Zukunft nicht "untergehen" werden.

Was uns als dritten Punkt aber völligen Unmut und Unverständnis aufkommen lässt, ist das Vorhaben die Willy Brandt Straße als offizielle Zufahrt zum neuen Baugebiet zu öffnen. Ist so etwas überhaupt erlaubt und rechters, dass ein bestehendes Wohngebiet als Entlastungsstrecke für ein neues Wohngebiet "herhalten" darf. Uns ist kein weiteres Beispiel in Oelde bekannt wo genauso gehandelt wurde.

Im Gegenteil.

Ob die Baugebiete am Sundern, wo Durchfahrten vom 1 Anschnitt in den 2 verhindert wurden, durch Absperrvorrichtungen um erhöhtes Verkehrsaufkommen zu unterbinden, oder Edith-Stein-Str. zur Paulaschwichtenhövel-Str., um nur 2 Beispiele zu nennen.

Die Gustav-Stresemann-Str. hat sich in den letzten Jahren, mit dem immer stärker zunehmenden Verkehr, als stark befahrende Straße verändert. Zu Stoßzeiten kommt man sich als Anwohner vor, wie auf einer Hauptverkehrsstraße, aber nicht wie in einem Wohngebiet.

Kunden, die den REWE von Seiten der Friedrich-Harkort-Straße, besuchen, fahren nicht bis zur Warendorfer Str. sondern nehmen die Abkürzung durch das Wohngebiet.

Ebenfalls wird unser Wohngebiet als Abkürzung durch sämtliche Autofahrer der Firmen, die am Robert-Schumann-Ring ansässig sind, genutzt. Um die Wartezeit beim links abbiegen auf die Warendorfer Str. am Ende der Friedrich-Harkort-Str. zu umgehen, fahren sie durch das Wohngebiet, um durch den Kreisverkehr am Ende schnell Richtung Warendorf weiter zukommen. Dass bei der Durchfahrt durch unser Wohngebiet Verkehrsregeln, wie Tempo 30 oder Rechts vor Links dabei so gut wie gar nicht beachtet werden sei nur am Rande erwähnt. Hinzu kommt noch der Verkehr der täglich zu den Arztpraxen Dr. Hubbertz, Dr. Püthe und Dr. Scheich führt. Auch Kunden des Gesundheitszentrums Reckmann nutzen die Gustav-Stresemann-Str.

Und nun soll noch der Verkehr eines weiteren Baugebietes mit ca. 60 Wohneinheiten durch unsere Straße führen??? Diese Vorstellung löst blankes Entsetzen bei uns aus. Die Willy-Brandt-Str. ist durch aufgestellte Bänke und Tischtennisplatten in der Mitte der Straße auch als Treffpunkt für Kinder und Erwachsene aus den umliegenden Mehrfamilienhäusern gestaltet worden. Wie soll das denn in Zukunft noch umgesetzt werden können, wenn Drumherum der Straßenverkehr stark zunehmen wird?

Wir können so etwas nicht begreifen!

Wenn die eigentliche Zufahrt über die Friedrich-Harkort-Str. in Höhe des jetzigen Fußballplatzes geplant ist, dann soll diese auch benutzt werden und die Bewohner sollen an diese Stelle einfahren und auch dort das Wohngebiet wieder verlassen.

Wie kommt man darauf, den Verkehr durch die Willy-Brandt-Straße zu leiten???

Wohngebiete sind unser Erachtens verkehrsberuhigte Zonen und nicht dafür gedacht als Entlastungsstraßen zu fungieren.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Entwässerung:

Aus Sicht der Stadt Oelde wird sich die Entwässerungssituation für das bestehende Wohngebiet Benningloh I infolge der Entwässerungsplanung, bei der auch die Situation im vorhandenen Siedlungsbestand untersucht und berücksichtigt wurde, für das Neubaugebiet Benningloh II verbessern.

### Erschließung:

Durch das Neubaugebiet entstehen insg. lt. Prognose des Ingenieurbüros Bockermann/Fritze vom Juli 2017 zusätzliche 630 Kfz-Fahrten pro Tag. Hiervon wird etwas mehr als die Hälfte über die Willy-Brandt-Straße abgewickelt. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße wird die Willy-Brandt-Straße eine Entlastung erfahren.

Eine Zuwegung über die Willy-Brandt-Straße wird vor diesem Hintergrund als geeignet eingestuft. Eine alleinige Zuwegung über die Friedrich-Harkort-Straße würde zu einer einseitigen Belastung der dortigen Anlieger führen.

Um die Durchfahrt von gebietsfremden Kfz-Verkehren zu minimieren, sind bauliche Anpassungsmaßnahmen im Straßenraum möglich; diese werden durch die Verwaltung außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft und umgesetzt.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

## **9.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017**

Im Zuge der Detailplanungen für das Neubaugebiet "Benningloh II" mussten wir bei den stattfindenden Ratssitzungen feststellen, dass in diesem Neubaugebiet kein Spielplatz vorgesehen ist. Grundsätzlich sollte bei der Gestaltung eines neuen Baugebietes darauf geachtet werden, bei der Platzierung eines Spielplatzes einen Standort festzulegen, der möglichst zentral zu den zu versorgenden Baugrundstücken liegt und andererseits zu möglichst geringen Geräuschbelastungen für die Anwohner führt.

Für das Neubaugebiet „Benningloh II“ ist aber vorgesehen, den vorhandenen, alten Spielplatz im „Benningloh I“ zu nutzen! Wie sie sicherlich wissen, existiert neben dem Spielplatz noch eine „Spielanlage“, auch Funsportanlage genannt. Übrigens die einzige Funsportanlage in Oelde, die sich in einem ruhigen Wohngebiet befindet!!

Über diesen unhaltbaren Zustand durch die nahezu tägliche Lärmbelästigung (Spielanlage, nicht Spielplatz) wurde bereits in der Vergangenheit zur Genüge diskutiert, mit einem für uns Anwohner noch immer unbefriedigendem Ergebnis.

Durch das Entstehen des Neubaugebietes „Benningloh II“ wird diese „Spielanlage“ wieder verstärkt frequentiert und wieder verstärkt zu dem altbekannten Ärgernis werden, welches es in der Vergangenheit war und auch noch immer ist. Hier beginnt also alles wieder von vorn. Denn an festgelegte Nutzungsvorgaben bzw. vorgegebene Nutzungszeiten wird sich, das hat die Vergangenheit mehr als deutlich gezeigt, niemand halten.

Daher folgender Vorschlag

Eliminierung der Spielanlage (nicht Spielplatz) und neue Nutzung der Fläche durch ohnehin geplante, weitere Vergrößerung / Erweiterung des angrenzenden Regenrückhaltebeckens.

Vorteile:

- a.) Erhöhung des Rückstauvolumens
- b.) weitere Gefahrenreduzierung bei Starkregen

- c.) Reduzierung der Lärmbelästigung im Allgemeinen.
- d.) Kein Pflege- und Wartungsaufwand mehr (Kosten?) für eine deplatzierte Spielanlage
- e.) zukünftig geschmälerter Wohnqualität wird lokal nicht noch weiter reduziert.

Ein solidarisches Zusammenleben ist ein wichtiger Baustein für eine Partnerschaftlich Nachbarschaft zwischen den Wohngebieten „Benningloh I“ und „Benningloh II“. Wir glauben nicht, dass es im Sinne der Stadtverwaltung liegt, bereits im Vorfeld ein Keil dazwischen zu schieben.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von der Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes wurde und wird abgesehen, da sich im unmittelbaren Umfeld des neuen Baugebietes bereits ein Spielplatz befindet.

Auch die genannte Funsportanlage, welche nördlich des Spielplatzes liegt, wird als erforderlich angesehen. Sofern Konflikte bestehen, die bisher nicht hinreichend ausgeräumt werden konnten, können im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden.

Der Anregung wird wie dargelegt nicht gefolgt.

## **10.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017**

Im konstruktiven Dialog mit der Stadt wurde bisher vorrangig das Thema Entwässerung in den Fokus gerückt. Seitens der Stadtverwaltung wurde den Ratsmitgliedern und interessierten Bürgern gegenüber erklärt, dass zunächst nur über die Gesamtfläche des Baugebietes und noch nicht über die detaillierte Bebauung an sich entschieden worden sei.

Bezugnehmend auf das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bitten wir nunmehr um kritische Prüfung der bisherigen Bebauungsplanung sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch der Anordnung der Mehrfamilienhäuser.

Wir glauben, dass die massive Aneinanderreihung von MFH an ein Bestandsgebiet bisher in Oelde und auch Umgebung beispiellos ist.

Wir sind daher der Meinung, dass diese, wenn überhaupt in diesem Umfang erforderlich, in der "Flucht" der bereits vorhandenen MFH zu errichten sind. Alternativ käme auch die Lage westlich des Spielplatzes in Frage. Die Anwohner der Ludwig-Quidde-Straße mit nördlicher Ausrichtung stehen bereits heute schon unter der "Beobachtung" von MFH.

Wir möchten Sie daher bitten,

- die Anzahl der vielen MFH deutlich zu reduzieren: Relation 64 EFH-Einheiten zu 70 Parteien in MFH ist aus unserer Sicht unangemessen. Wie beim neu geplanten MFH an der Ostenfelder Straße, insb. wegen der waldrandnahen Lage des Baugebiets, grundsätzliche eine 2-geschossige Bauweise vorzugeben. Derzeit werden ohnehin viele MFH in Oelde errichtet bzw. sind in Planung: Wibbelt-Carree, 1 MFH auf dem Nachbargrundstück der Warendorfer Straße 129, ein MFH Robert-Koch -Straße 2, 32 WE in der Stifterstraße, zusätzlich Potential auf dem ehemaligen Hammelmann-Gelände, Paulsburg 3 x MFH, ehemaliges Gelände Feuerwehrwache, Potential aus den frei werdenden WE in den MFH der Bauwilligen Benningloh II usw.)
- die max. notwendigen MFH, wenn überhaupt in der "Flucht" des Altbestandes bzw. alternativ westlich des Spielplatzes zu errichten, um die "Störung" der Anwohner des Altbestandes Benningloh I möglichst gering zu halten. Somit die Anordnung grundsätzlich zu überplanen und die MFH mehr in das Neubaugebiet zu verlagern. Ansatzweise war dies bereits in einem der ersten Planentwürfe (s. Anlage) auch so vorgesehen. Warum auch immer dieser dann verworfen wurde, entzieht sich unserer Kenntnis.
- auf dem weiterhin bestehenden und eingeplanten Grünstreifen zwischen Benningloh I und II für eine zusätzliche durchgängige Baum- und Strauchbepflanzung zu sorgen, die für eine optisch stärkere räumliche Trennung und deutlich höheren Sichtschutz und somit auch höherer Akzeptanz im Bestandsgebiet führen dürfte.

Sehr geehrter Herr Knop, Sie haben zu recht mehrfach in den verschiedenen Sitzungen/Ausschüssen darauf hingewiesen, dass Sie selber akzeptieren mussten, dass an Ihrem Grundstück angrenzend ein neues Baugebiet

entstand. Daher gehen wir auch davon aus, dass Sie sehr gut nachvollziehen können, was wir mit unserem Anliegen meinen. Im Planungsverlauf wurde bereits südlich der Ostenfelder Straße eine Reduzierung der MFH umgesetzt. Dadurch ermutigt, hoffen wir ebenfalls auf eine wohlgesonnene Beurteilung unseres Anliegens.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber den bisher vorgestellten Planentwürfen wurde die Anzahl der Mehrfamilienhäuser reduziert. Ein kompletter Verzicht auf Mehrfamilienhäuser ist vor dem Hintergrund, dass weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum in Oelde besteht, nicht ratsam. Hierbei ist auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum zu berücksichtigen. Der konkrete Umfang kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden, soll aber im ausgewogenen Verhältnis zu den übrigen Wohnformen stehen.

Die im Planentwurf vorgesehenen Standorte für die Mehrfamilienhäuser sind aus Sicht der Stadt als geeignet einzustufen: Die Standorte nehmen die Flucht der vorhandenen Mehrfamilienhäuser bereits teilweise auf, auch sind die Standorte durch die direkte Nachbarschaft zum Spielplatz sowie zu dem Grünstreifen, welcher den Baubestand vom Neubaugebiet trennt, als umfeldverträglich zu bewerten.

Die Gestaltung des o.g. Grünstreifens wird im Bebauungsplan Nr. 58 geregelt und ist als Sukzessionsfläche (Wildwiese) mit einzelnen standortgerechten Sträucher und Bäumen zu entwickeln. Die Anlage einer durchgängigen Baum- und Strauchbepflanzung ist daher nicht möglich.

Den Anregungen wird wie dargelegt somit teilweise gefolgt.

### **11.) Stellungnahme von Bürgern vom 14.06.2017**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gern. § 3 (1) BauGB legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 131, Zum Benningloh II ein.

Folgende Punkte wurden aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt:

1. Nach hydraulischer Berechnung der IngenieurConsult GmbH Bockermann / Fritze ist der Abfluss des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken RRB 2 nach heutigem Stand nicht ausreichend. Der verrohrte Gewässerabschnitt (DN 500 im Bereich der Warendorfer Str. / Rote Erde, Volumen Q voll = 154 1/s bei einem Gefälle vom 1,6 Promille) begrenzt die Abflusskapazitäten des Gewässers maßgeblich und führt ggf. zu Rückstau / Überflutung vor der Verrohrung. Der Regenwasserkanal muss den neuen Anforderungen (z.B. DN 1000) im gesamten Verlauf angepasst/ erhöht und das Gefälle (3 Promille nach DWA A 118) angepasst werden, um auch eine Verlagerung des Rückstaus/ Überflutung in den nachfolgenden Gebieten „Am Landhagen“ zu verhindern. Eine einseitige Betrachtung und Regenrückhaltung des Regenwassers nur im Baugebiet Benningloh 1 +2 zu realisieren ist daher nicht ausreichend. Eine nachträgliche Verrohrung des gesamten Maibaches vom Regenrückhaltebecken RRB2 zum verrohrten Teil ist zu prüfen, um einer Verschmutzung vorzubeugen und den ungehinderten Abfluss in den Maibach sicherzustellen. Der Kanal DN 500 ist bereits jetzt schon durch Schmutz und stehendem Wasser ca. 10 cm gefüllt.
2. Ein wildes Überlaufen des Regenrückhaltebeckens RRB 2 ist durch einen geeigneten Notüberlauf zu realisieren. Ein erneuter Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens 2 auf unser Grundstück, Flurstück 455, nach einem Starkregenereignis ist daher zu verhindern / auszuschließen. Eine Überprüfung durch einen unabhängigen Sachverständigen / Gutachter behalten wir uns ausdrücklich vor und werden gegebenenfalls den daraus entstehenden Schadensersatz mit einer Klage gegen die Stadt Oelde geltend machen.
3. Die Regenrückhaltebecken sind möglichst groß auszubauen, um die Anzahl der Überstauereignisse und des Notüberlaufes zu begrenzen. Aufgrund der Untergrundverhältnisse in Benningloh 1 + 2 und der damit eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens sind die Rückhaltevolumen der Regenrückhaltebecken bei der Berechnung zu berücksichtigen. Der hohe Grundwasserspiegel muss bei der Berechnung ebenfalls berücksichtigt werden.
4. Die Erschließung des Baugebietes soll durch eine zusätzliche Anbindung an die Ostenfelder Str. erfolgen. Eine Durchgangsstraße bis zur Friedrich-Harkort-Straße muss verhindert werden, um eine Umgehung der Warendorfer Str. zu verhindern. Die Baustraße muss spätestens beim Endausbau von Benningloh 2 als geplanten Rückbau zu einem Fuß- und Radweg, nach Bebauungsplan Nr. 131, erfolgen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1) bis 3)

Entwässerung

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Ingenieurbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind.

Nicht zuletzt durch die Veränderungen beim Ablauf von Regenereignissen (mehr Wasser innerhalb einer kürzeren Zeit) wurden die Anforderungen an hydraulische Berechnungen und die technischen Vorkehrungen in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Benningloh I wurde seinerzeit nach den damals gültigen Standards geplant. Bei starken Niederschlagsmengen genügen jedoch sowohl das Regenrückhaltebecken I (zweiteiliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nicht den heutigen Maßstäben; auch der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I stellt ein Problem dar.

Daher sollen sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine deutlich erhöhte Sicherheit, unter anderem in Form von Puffern für Regenwasser, geschaffen werden:

- Vorgesehen ist u.a. eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 990 m<sup>3</sup> verfügen (bisher 750 m<sup>3</sup>), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m<sup>3</sup> Wasser (bisher 770 m<sup>3</sup>) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.
- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit kaskadenförmiger Aufteilung und mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs Ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Bachs an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

Die Bodenverhältnisse wurden in der Berechnung berücksichtigt und durch Bodengutachten qualifiziert und verifiziert.

Zu 4)

Verkehrsführung

Eine dauerhafte Verbindung zwischen der Ostfelder Str. und der Friedrich-Harkort-Straße ist nicht vorgesehen.

Ein Rückbau der Baustraße zum Fuß- und Radweg wird sichergestellt.

Den Anregungen wird somit teilweise gefolgt.

**12.) Stellungnahme von Bürgern vom 14.06.2017**

Wir, die Unterzeichnenden dieses Schreibens, beantragen hiermit:

- 4.) Eine Zufahrt zum geplanten Baugebiet Benningloh II von der Friedrich-Harkort-Straße aus nicht zu erstellen.

Begründungen:

- g) Ein Bolzplatz mit spielenden Kindern ist in direkter Angrenzung an eine Zufahrtstrasse mit den geschätzten 1000 Bewegungen pro Tag sicherheitstechnisch nicht vertretbar.
- h) Ebenso ist es auch für die Autofahrer eine Zumutung, ständig mit Bällen und den Bällen nachlaufenden Kindern rechnen zu müssen.
- i) Zusätzlich zu den neuen Anwohnern werden weitere Autobewegungen stattfinden, insbesondere Zufahrten aus der Harkort-Straße zum Rewe-Markt und zurück.
- j) Hinzu kommt auch LKW-Verkehr durch Möbel-Anlieferungen, Paketdienste usw.
- k) Die Harkort-Straße ist aus Erfahrung schon jetzt ein Nadelöhr für den Verkehr mit der entsprechenden Sicherheitsproblematik. Dass diese Straße zusätzlich 1000 Fahrten täglich aufnehmen soll, ist unvorstellbar.
- l) Wir sehen hohe Unfallrisiken für die Schul- und Kindergarten-Kinder.

5.) Ein Baugebiet an dieser Stelle insgesamt neu zu überdenken und nach Alternativen zu suchen.

Begründungen:

- d) Die immer noch ungeklärte bzw. nur vermeintlich gelöste Hochwasser-Problematik.
- e) Der tiefe Eingriff in ein naturnahes Gebiet, welches Teil des einzigen Naherholungsgebietes im Oelder Norden ist.
- f) Den „echten“ Baubedarf über reine unverbindliche „Interessentenlisten“ abzuleiten ist höchst zweifelhaft.

6.) Weitere Anmerkungen zur Hochwasser-Problematik:

Es erscheint uns schon sehr ungewöhnlich, dass sich Bürger und Anlieger zwecks Wahrung Ihrer berechtigten Interessen derart tief in die Thematik einarbeiten müssen, dass sie

- in Kanäle einsteigen müssen,
- Messungskontrollen überprüfen (lassen) müssen,
- Alternativen erarbeiten,
- Falschberechnungen aufzudecken versuchen usw.

Die Diskussionen auf der Planungsausschusssitzung am 08.06.2017 und auch der Ratssitzung am 30.05.2017 haben deutlich gezeigt, wie schlecht die gesamte Thematik sowohl von der Stadtverwaltung als auch von den beratenden Unternehmen beherrscht wird. Wir haben den Eindruck gewonnen, (auch am Beispiel der Diskussion um die Kanalsanierung der Harkort-Straße), dass man von fundierten, abgesicherten Informationen weit entfernt ist. Allein die Tatsache, dass man Soll-Zustände als Ist-Zustände deklariert, zeugt nicht unbedingt von fachgerechter Arbeitsweise. Wir haben ebenso den Eindruck, dass teilweise mit „alternativen Fakten“ gearbeitet wird.

## **Beschluss:**

Zu 1)

### Verkehr:

Die Anbindung des Baugebiets an mehr als einer Stelle wird als erforderlich angesehen um den zu erwartenden Verkehr gleichmäßiger zu verteilen. Von den laut Gutachten prognostizierten 630 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag werden ca. ein Drittel über die Friedrich-Harkort-Straße abgewickelt werden. Dies wird als verträglich bewertet.

Zu 2)

### Bedarf an Wohnraum:

Ein Bedarf an Wohnraum wird seitens der Stadt Oelde gesehen. Für das Baugebiet liegen weit mehr Anfragen für Bauplätze vor, als durch das Gebiet bereitgestellt werden könnten. Somit ist selbst unter der Annahme, dass ein Teil dieser Interessenten die Bewerbung zurückzieht, ein Bedarf gegeben.

Seitens der Stadt Oelde soll die Ausweisung eines neuen Wohngebietes auch als eine Reaktion auf den gestiegenen Bedarf an Wohngrundstücken in Oelde, u.a. bedingt durch die jüngste leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen sowie die gewandelten Wohnformbedürfnisse, erfolgen.

### Alternativer Standort:

Vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnraum hat der Rat der Stadt Oelde diesen Bereich für die Entwicklung eines neuen Baugebietes unter Abwägung mehrerer Alternativen präferiert.

Eingriff in naturnahes Gebiet:

Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die frühzeitige Berücksichtigung ökologischer Belange sollen die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering gehalten werden.

Entwässerung:

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Ingenieurbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind.

Nicht zuletzt durch die Veränderungen beim Ablauf von Regenereignissen (mehr Wasser innerhalb einer kürzeren Zeit) wurden die Anforderungen an hydraulische Berechnungen und die technischen Vorkehrungen in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Benningloh I wurde seinerzeit nach den damals gültigen Standards geplant. Bei starken Niederschlagsmengen genügen jedoch sowohl das Regenrückhaltebecken I (zweitelliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nicht den heutigen Maßstäben; auch der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I stellt ein Problem dar.

Daher sollen sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine deutlich erhöhte Sicherheit, unter anderem in Form von Puffern für Regenwasser, geschaffen werden:

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

**13.) Stellungnahme von Bürgern vom 14.06.2017**

Wie in der Ratssitzung versprochen, sollen für das Wohngebiet Benningloh I keine zusätzlichen Kosten durch das geplante Baugebiet Benningloh II anfallen. Da wir an der neuen Zufahrt von der Friedrich-Harkort-Str. wohnen, möchten wir gerne schriftlich bestätigt haben, dass auf uns keine anteiligen Anliegerkosten zukommen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Prüfung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Oelde hat ergeben, dass eine Beteiligung an den Kosten für die Erschließung des neuen Baugebietes nicht erfolgt.

Der Anregung wird somit nachgekommen.

**14.) Stellungnahme eines Bürgers vom 15.06.2017**

Als Bauinteressierter für das Baugebiet Benningloh 2 habe ich an vielen Sitzungen des Rates und Ausschusses teilgenommen um mich bestmöglich zu informieren. Ebenso auch an der Informationsveranstaltung vom 30.05.

Der Bebauungsplan ist sehr gut gelungen und nutzt gut das vorhandene Areal. Zusammen mit meiner Lebenspartnerin möchten wir jedoch sehr gerne barrierefrei bauen und so für die Zukunft planen. Gerade Benningloh 2 mit seiner ruhigen Lage und Nähe zum Lebensmittelgeschäft bietet sich an, auch langfristig das Wohnen dort zu ermöglichen.

Wir würden daher sehr gern einen Bungalow bauen auf einem ca. 600-700qm Grundstück um hier die Hauptwohnräume bodengleich zu gestalten. Für maximal ein Büro und ein Kinderzimmer wird das Dachgeschoss ausgebaut. Hierbei aber nur Dachflächenfenster. Diese Räume würden aber im Alter nicht mehr benötigt. Gerade auch die Eltern meiner Lebensgefährtin leben in einem Bungalow und wir favorisieren diese Wohnart.

Beim durchschauen des Bebauungsplanentwurfes ist uns aber aufgefallen das in den Bereichen der normalen EFH für 1-2 geschossige Bebauung nur Satteldach oder Krüppelwalmdach erlaubt ist. Für einen Bungalow würde sich ein Walmdach aber mehr anbieten. Das Landschaftsbild wäre weiterhin einheitlich und ein Walmdach fügt sich zu Satteldächern harmonisch ins Bild.

Da an der Friedrich-Harkort-Straße auch einige Bungalows stehen, wäre es ein ähnliches Erscheinungsbild für die Region von Oelde.

Wir bitten daher zu prüfen ob eine Ausnahme bei der Dachform gewährt werden kann, sobald es sich um einen Bungalow handelt für den Bereich wo die 1-2 geschossige Bebauung vorgesehen ist

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Plan wird dahingehend geändert, dass in jenen Bereichen, in denen in Ausnahmefällen bisher nur Krüppelwalmdächer zulässig sind, zusätzlich - da keine nachteiligen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu erwarten sind - Walmdächer zulässig sind.

Der Anregung wird somit gefolgt.

#### **15.) Stellungnahme eines Bürgers vom 16.06.2017**

Ich zähle zu den Interessenten für das Baugebiet Benningloh 2 und möchte gerne den Wunsch äußern, dass ebenfalls auf den außenliegenden Grundstücken der Bau von Stadtvilla/Bauhausstil ermöglicht werden sollte.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine generelle Durchmischung von verschiedenen Dachformen wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht verfolgt. Gleichwohl wird die Anregung aufgenommen und der Plan dahingehend geändert, dass auch in bestimmten Teilflächen im Randbereich des Bebauungsplanes als Dachform ein Zeltdach ermöglicht wird.

Der Anregung wird somit gefolgt.

#### **16.) Stellungnahme eines Bürgers vom 16.06.2017**

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 131 "Zum Benningloh II" wird festgesetzt, dass negative Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.

Diese Festsetzung steht in direktem Widerspruch zu den Planungszielen, die im Rahmen des bestehenden Wohngebietes (s. Begründung zum B-Plan Nr. 58 "Zum Benningloh" vom 20.09.1996) festgesetzt und auch umgesetzt, d.h. von den dort wohnenden Bürgern bezahlt wurden. Diese Ziele wurden wie folgt formuliert:

Durch die öffentlichen Grünflächen soll eine landschaftstypische Eingrünung als Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft erreicht werden. Durch die Einbeziehung der Flächen der Hofstelle in der Mitte des Plangebietes wird ein von Ost nach West liegender Biotopverbund entwickelt.

Durch die nun vorliegende Entwurfsplanung werden diese Ziele nachträglich ad absurdum geführt. Darüber hinaus ist von der Verwaltung bereits im Rahmen der Standortwahl zu einem neuen Baugebiet geäußert worden, dass man der Nähe zum einzigen Naherholungsraum im Norden der Stadt und zur freien Landschaft durch z.B. eine stärkere Durchgrünung des Gebietes Rechnung tragen würde. Wir fordern hiermit, dass die ökologischen Ziele der "alten" Fläche nicht nur erhalten bleiben, sondern darüber hinaus auch auf die "neue" Fläche übertragen werden und ein Teil des ökologischen Eingriffes in diesem Sinne und mindestens in dem gleichen Maße wie im B-Plan Nr. 58 "Zum Benningloh" auf der Fläche selber korrekt ausgeglichen wird.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der vorliegende Planentwurf hat den Anspruch, den ökologischen Belangen hinreichend Rechnung zu tragen und den Grad der Versiegelung gering zu halten: Die Festsetzung von Grünflächen sowie Vorgaben zur Grundflächenzahl spiegeln diesen Ansatz wider.

Da der Ausgleichsbedarf nicht vollständig im Plangebiet gedeckt werden kann, erfolgt dieser auf Flächen außerhalb des Plangebietes. Dieses war auch für Benningloh I erforderlich, da auch hier der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes möglich war.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

### **17.) Stellungnahme eines Bürgers vom 05.07.2017**

Ich fahre täglich mehrere Male die Friedrich-Harkort-Straße entlang und ärgere mich schon heute, was für eine schlechte Verkehrsführung die Straße hat: unübersichtlich, relativ eng, durch parkende Autos ein schlechtes Durchkommen. Das Durchkommen auf dieser Straße verschlechtert sich merklich

- bei regnerischem Wetter, wenn alle mit dem Auto fahren,
- wenn auf dem Nordring Halteverbotschilder aufgestellt sind für Großraumtransporte der Firmen GEA und Venti Oelde, und die Bewohner des Nordrings und deren Besucher zum Parken auf die Friedrich-Harkort-Straße ausweichen,
- wenn die Müllabfuhr die Entsorgung vornimmt
- wenn die Warendorfer Straße verkehrstechnisch - aus welchen Gründen auch immer - nicht benutzt werden kann.

Wenn nun noch weitere Fahrten durch das neue Baugebiet dazukommen, wird das Nadelöhr „Friedrich-Harkort-Straße“ für Verkehrsteilnehmer sowie für die Anwohner noch schlimmer werden wie es schon ist und wird für die Verkehrsteilnehmer noch gefährlicher werden, selbst wenn das Tempo beschränkt ist auf 30 km/h. Wie stellen sich die Herren Stadtplaner vor, dieses Problem in den Griff zu bekommen? Wie sieht da die Lösung der Stadtplaner aus?

Auch die Gustav-Stresemann-Straße ist in ihrem Verlauf auch nicht besser und wird durch parkende Autos auch zu einem Nadelöhr. Was hat die Stadt Oelde hier vorgesehen, damit der Verkehr fließen kann und nicht im „Stop and Go“ vorankommt und somit die Umwelt dadurch noch mehr belasten wird. Die Anwohner der Gustav-Stresemann-Straße werden sich dann auch bei den Herren Stadtplaner bedanken, wenn keine Lösung gefunden wird.

Was mich auch weiterhin verwundert, dass bei dem kleineren Baugebiet Zur Polterkuhle 3 Zufahrten geplant wurden und bei dem größeren Baugebiet Benningloh II der Verkehr nur über 2 Zufahrten geregelt werden soll. Wenn das Baugebiet Benningloh II größer ist als das Zur Polterkuhle, so sehe ich es, dass doch wohl besser 3 Zufahrten in das geplante Baugebiet Benningloh II vorzusehen. Durchgangsverkehr – so vielleicht von der Ostenfelder Straße - sollte jedoch durch entsprechende Vorrichtungen vermieden werden.

Bitte diese Punkte bei Ihren Überlegungen und Planung zum Wohle aller einfließen lassen. Vielen Dank im Voraus.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch das Neubaugebiet entstehen insgesamt laut Prognose des Ingenieurbüros Bockermann/Fritze vom Juli 2017 zusätzliche 630 Kfz-Fahrten pro Tag. Hiervon wird etwas mehr als die Hälfte über die Willy-Brandt-Straße sowie etwa ein Drittel über die Friedrich-Harkort-Straße abgewickelt. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße werden beide genannten Straßen eine Entlastung erfahren.

Eine Verbindung zwischen der Friedrich-Harkort-Straße und der Ostenfelder Straße ist nicht vorgesehen.

Der Anregung wird somit gefolgt.

### **18.) Stellungnahme eines Bürgers vom 10.07.2017**

Ich möchte noch einmal zum Ausdruck bringen, dass wir sowie weitere Paare (Namen folgen) eine flexiblere Handhabe hinsichtlich der Bauvorgaben, spez. die Möglichkeit der zweigeschossigen Bauweise mit Zeltdach im Außenbereich des Baugebiets, sehr begrüßen würden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine generelle Durchmischung von verschiedenen Dachformen wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht verfolgt. Gleichwohl wird die Anregung aufgenommen und der Plan dahingehend geändert, dass auch in bestimmten Teilflächen im Randbereich des Bebauungsplanes als Dachform ein Zeltdach ermöglicht wird.

Der Anregung wird somit gefolgt.

**19.) Stellungnahme eines Bürgers vom 13.07.2017**

Zur Verkehrssituation/Verkehrsberuhigung der Friedrich-Harkort-Str. nach dem Anschluss des Baugebiets Benningloh II, stelle ich im Auftrag der Anwohner der Fr.-Harkort-Str. und der einmündenden Straßen folgenden Antrag:

5. An den Anfängen der Fr.-Harkort-Str. (Warendorfer-Straße/Nordring) Anbringung von Verkehrsschildern „Anlieger frei“ oder „Durchfahrt nur für Anlieger“
6. Kennzeichnung der Regelung „rechts vor links“ an den jeweiligen Einmündung der Straßen durch weiße Linien (hier bitte Vorfahrt von rechts gewähren)
7. Parkverbot links und rechts auf den letzten 100m der Fr.-Harkort-Str von und zum Nordring (bis zum Beginn der Langen Parkbucht auf der östlichen Seite)
8. Aufstellung einer Fußgänger/Radfahrer-Ampelüberquerung zwischen der westlichen Elisabethstr. Und der Zufahrt zum neuen Baugebiet Benningloh II

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch das Neubaugebiet entstehen insgesamt laut Prognose des Ingenieurbüros Bockermann/Fritze vom Juli 2017 zusätzliche 630 Kfz-Fahrten pro Tag. Hiervon wird etwas mehr als die Hälfte über die Willy-Brandt-Straße sowie etwa ein Drittel über die Friedrich-Harkort-Straße abgewickelt. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße werden beide genannten Straßen eine Entlastung erfahren.

Die erforderlichen baulich-verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu prüfen und umzusetzen.

Die Anregungen können im Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden, sondern werden von der Verwaltung als allgemeiner Prüfauftrag bearbeitet.

Darüber hinaus hat am 30.05.2017 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

**20.) Niederschrift**

**über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde**

<b>Termin</b>	Dienstag, dem 30. Mai 2017
<b>Ort</b>	Rathaus (Großer Ratssaal), Ratsstiege 1, 59302 Oelde
<b>Beginn:</b>	18.00 Uhr
<b>Ende:</b>	19.50 Uhr

**Anwesende:** Von der Verwaltung:

Herr Abel, Technischer Beigeordneter  
 Herr Kingma, FD Tiefbau und Umwelt  
 Frau Köstens, FD Planung und Stadtentwicklung  
 Frau Schröder, Schriftführerin, FD Planung und Stadtentwicklung

Als Gast:

Frau Becker, Bockermann Fritze, IngenieurConsult GmbH  
 Herr Fritze, Bockermann Fritze, IngenieurConsult GmbH

laut Anwesenheitsliste 78 Bürger

Herr Abel eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt die Mitarbeiter/innen der Verwaltung sowie Frau Becker und Herrn Fritze von der Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH vor.

Herr Abel erläutert einleitend, dass zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs das aktuelle wie auch zukünftige Wohnungsangebot und die entsprechende Nachfrage in Oelde näher betrachtet worden seien. Die Nachfrage an Wohnraum sei sehr hoch. Es gebe derzeit in Oelde selbst keine freien Bauplätze, in den Ortsteilen stehen nur noch wenige Baugrundstücke zur Verfügung. Neue (private) Baugrundstücke werden in kurzer Zeit vermarktet. Die Anzahl der registrierten Interessenten bei den städtischen Liegenschaften steige. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, Preisanstiegen bei Gebrauchtimmobilien und Abwanderungen von Bauwilligen in Nachbarstädte sei die Neuausweisung eines Baugebietes unverzichtbar. Demzufolge hat der Rat der Stadt Oelde für die Entwicklung der Baugebietserweiterung „Zum Benningloh II“ am 06.02.2017 den Einleitungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde gefasst.

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete stehe aber die Füllung von Baulücken und die Nutzung anderer Flächenreserven an. Daher sei seit Jahren auch die maßvolle bauliche Innenverdichtung eine Daueraufgabe der Stadt. Herr Abel erklärt, dass die Stadt vor diesem Hintergrund ein Baulückenkataster führe. Es wurden bereits Nachverdichtungsmaßnahmen südlich der Lindenstraße, nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße, auf der ehemaligen Zurbrüggen-Fläche „Zum Sundern“ sowie in Sünninghausen am Suerkamp realisiert. In der Realisierung befinden sich noch Nachverdichtungsmaßnahmen in folgenden Bereichen: Wibbeltstraße, Zum Eichenbusch, Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, Meienbrockstraße und Stifterstraße. In Summe entstehen bei diesen Vorhaben insgesamt 150 neue Wohneinheiten im Bestand. Dies entspricht der Größe eines neuen Baugebietes. Dennoch reichen diese Maßnahmen nicht, um den aktuellen Bedarf zu decken.

Weiter stellt Herr Abel den Ablauf des Bauleitplanverfahrens bis zum Satzungsbeschluss vor. Er betont, dass der aktuelle Verfahrensstand, die so genannte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, auf Basis eines Vorentwurfs durchgeführt wird. Er weist darauf hin, dass die Pläne bis zum 16. Juni 2017 auf der Homepage der Stadt Oelde sowie beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung einsehbar seien. In dieser Zeit können Anregungen und Hinweise vorgebracht werden, die anschließend geprüft, abgewogen und gegebenenfalls in den Bebauungsplan eingearbeitet werden. Der überarbeitete Plan wird in einer zweiten Beteiligungsrunde nochmals öffentlich ausgelegt. Die Bürger können dann erneut ihre Bedenken und Hinweise äußern bevor, nach erneuter Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, der Rat der Stadt Oelde den Bebauungsplan als Satzung beschließt.

Herr Abel erläutert die Entwürfe der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II". Mit Hilfe dieser Verfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Baugebietes auf eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des bestehenden Wohngebietes „Zum Benningloh“ geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“, das durch einen als Grünfläche sich darstellenden Retentionsraum vom westlich angrenzenden Wald „Benningloh“ getrennt wird. Die Fläche des

Erweiterungsgebietes beträgt etwa 8 ha. Geplant ist der Bau von 64 Einfamilienwohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Sattel- bzw. Zeltdächern und sieben Mehrfamilienwohnhäuser mit rund 70 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Die Kfz-Erschließung des Baugebiets soll über die Friedrich-Harkort-Straße sowie die Willy-Brandt-Straße erfolgen. Von der Osterfelder Straße soll temporär eine Baustraße entstehen, die zunächst ebenfalls das neue Baugebiet erschließt, aber nach Ende der Bauphase zu einer Fuß- und Radwegeverbindung zurückgebaut werden soll.

Herr Abel verdeutlicht, dass die hier vorgestellte Erweiterung des bestehenden Baugebietes Benningloh die Chance bietet, durch zusätzliche bauliche Maßnahmen wie die Herstellung der Retentionsräume eine Verbesserung der Gesamtsituation, auch in dem bestehenden Wohngebiet herzustellen. Er übergibt das Wort an Herrn Fritze, der die entwässerungstechnischen Details vorstellt.

Herr Fritze erläutert, dass das Büro beauftragt wurde, Lösungen für die tiefbautechnische Entwässerung des neuen Baugebietes zu entwickeln. Darin enthalten ist auch die Analyse und Verbesserung der vorhandenen Entwässerung im bestehenden Wohngebiet „Benningloh“.

Herr Fritze erklärt, dass es in dem Bestandsgebiet hydraulischen Optimierungsbedarf gäbe und dass der Entwässerungskomfort auch hier verbessert werden müsse. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolge zur Warendorfer Straße und sei unproblematisch. Die Problematik liege bei dem Niederschlagswasser: Er erläutert, dass der Maibach ein offenes Gewässer sei. Das Regenwasser aus dem Wohngebiet werde durch eine Verrohrungsstrecke mit einem Durchmesser von 0,5 m, das für 154 l/s ausgelegt ist, in den Maibach geleitet. Bei starken Wassermengen sei dies ein Engpass, der zu Problemen führe. Zudem seien sowohl das Regenrückhaltebecken I (zweiteiliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nach heutigen Maßstäben zu klein. Ein weiteres gravierendes Problem sei der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I, was dazu führe, dass bei einem Starkregenereignis die Becken bis zur Geländeoberkante volllaufen. Herr Fritze betont, dass die seinerzeit beim Bau des Gebietes „Benningloh“ zugrunde liegende Berechnung nach den damaligen Standards ordnungsgemäß durchgeführt worden seien. Nicht zuletzt durch die Veränderungen beim Ablauf von Regenereignissen (mehr Wasser innerhalb einer kürzeren Zeit) wurden die Anforderungen an hydraulische Berechnungen in den letzten Jahren deutlich erhöht, weshalb nach aktuellen Berechnungen wie auch aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre weitere Maßnahmen angeraten seien.

Herr Fritze erläutert, welche Maßnahmen erforderlich sind, um sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine größtmögliche Sicherheit zu schaffen: Das Neubaugebiet Benningloh II wird ein Trennsystem erhalten. Von zentraler Bedeutung ist beim Umgang mit dem Regenwasser eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung der Regenrückhaltebecken. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 930 m<sup>3</sup> verfügen (bisher 750 m<sup>3</sup>), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m<sup>3</sup> Wasser (bisher 770 m<sup>3</sup>) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird. Des Weiteren soll der Zufluss zum Maibach optimiert und begrenzt werden. Ein natürliches Teileinzugsgebiet, das heute in den Maibach entwässere, solle künftig wieder dem Weppelbach zugeführt werden, was den Maibach entlaste und gleichzeitig die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse wiederherstelle. In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt von Kaskaden mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Bachs an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

Im Folgenden stellt Herr Abel die Bauleitpläne und die Entwässerungsthematik zur Diskussion. Folgende Fragen, Hinweise und Anregungen sowie Antworten werden gegeben:

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Abel und Herrn Fritze</b>
Da der Teich immer zur Hälfte gefüllt ist, sei es fraglich, ob die 2600 m <sup>3</sup> für die Regenrückhaltung ausreichen.	Das erforderliche Volumen ist berechnet worden. Demnach ist es für die Regenrückhaltung ausreichend.
Wer übernimmt die Kosten für die Umbaumaßnahmen an den Regenrückhaltebecken.	Für die Eigentümer des Bestandsgebietes entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen werden auf die Erschließungskosten des neuen Erweiterungsgebietes „Benningloh II“ umgelegt, da diese Maßnahme anlassgebend sei.
Die Verwaltung hat damals einen Fehler gemacht und nicht ausreichend Retentionsflächen geschaffen.	Das Gebiet ist seinerzeit anhand des damals zugrunde liegenden Regelwerks berechnet und auch genehmigt worden. Nach heutigen Standards kommt man jedoch zu anderen Ergebnissen.
Es ist unfair, dass künftige Bauwillige für einen Fehler im Altgebiet zahlen müssten.	Nach damaligen Erkenntnissen wurde richtig berechnet, allerdings hat man kaum Reserven berücksichtigt. Durch das neue Baugebiet werden die Reserven aufgebraucht. Es kann insofern nur umgesetzt werden, wenn zusätzliche Maßnahmen unternommen werden. Insofern ist es auch richtig, dass die Bauherren des neuen Wohngebietes die Kosten für Schutzmaßnahmen tragen.
Wie sieht die Größenordnung der Mehrkosten pro m <sup>2</sup> aus?	Das kann man zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen.
Die Mulde zwischen der Verbindung von dem RRB I und RRB II wird heute schon nicht gepflegt. Zudem ist der Radweg entlang der Grundstücke nicht optimal ausgebaut, so dass das Wasser von hier schon zwei direkt angrenzende Grundstücke überflutet hat. Wird die Mulde weiter vertieft?	Der Graben wird Bestandteil der Entwässerung. Er wird ausgebaut und ist unterhaltungspflichtig. Das Gefälle des Weges wurde bereits 2015 nach dem Hochwasser gedreht. Der Niveausprung werde in der Planung berücksichtigt. Zudem werden genügend Ausgleichsflächen entstehen.
In Benningloh I gibt es bereits jetzt mit 1,9 % ein unzureichendes Gefälle. Bei einer Vergrößerung des Schwanenteiches erhöhe sich das Gefälle, so dass die Anwohner in Benningloh I wieder absaufen. Vor dem Hintergrund, dass bereits fünfmal Wasser im Keller gewesen sei, erscheint es unwahrscheinlich, dass die Größe des Schwanenteiches ausreichend ist und die Entwässerungsproblematik so gelöst werde. Man müsse sich dies noch einmal genau vor Ort ansehen.	Vor dem Erfahrungshintergrund sind die Sorgen verständlich. Hier tritt Gefühl auf Berechnung. Die Entwässerung baut auf einem Regelwerk auf und wird technisch funktionieren. Die Berechnungen wurden sorgfältig erarbeitet. Das Gefälle wird verbessert und das Regenwasser wird in 3 Teilnetze aufgeteilt. Es besteht das Angebot, in einem persönlichen Gespräch die Situation unter anderem mit Hilfe einer Überflutungssimulation erklärt zu bekommen.

<p>Das Angebot mit dem Gespräch und der Darstellung einer Überflutungssimulation nehme er gerne an.</p> <p>Möglicherweise könne durch die Notüberläufe die Situation entschärft werden. Dennoch ist es fraglich, ob die Entwässerung dann funktioniere.</p> <p>Welche Berechnungsgrundlage haben Sie verwendet; A 118?</p>	<p>Die Berechnungsgrundlage ist DWA-Blatt A118.</p>
<p>Sie wissen aber schon, dass seit Dezember 2016 das Regelwerk A 119 gültig sind?</p>	<p>Es gibt diverse Regelwerke, die vom Fachbüro als Grundlage für die Berechnungen gewissenhaft verwendet werden. Das A 118 hat weiterhin Bestand. Das Regelwerk A 119 ist für einen anderen Bereich gültig und nicht Grundlage für diese Berechnungen.</p>
<p>Wo genau ist bei den Häusern in Benningloh I das Wasser eingedrungen. Er hatte selbst öfters Wasser im Keller und habe seine Fenster so abdichten lassen, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Vor Ort habe er sich ein Bild gemacht und festgestellt, dass einige Keller tiefer liegen als die Straße. Vor dem Hintergrund müssen sich die Leute auch nicht wundern, wenn sie Wasser im Keller haben.</p>	<p>Das ist auch ein Teil der Wahrheit. Die Eigentümer sind in der Pflicht, Schutzmaßnahmen zu treffen und an die Örtlichkeit angepasst zu bauen. Für die Überflutungen im Sommer 2015 kamen aber verschiedene Faktoren zusammen.</p>
<p>Könnte die Entwässerung auch zum Weppelbach erfolgen? Ist eine Verrohrung geplant?</p>	<p>Eine Entwässerung zum Weppelbach ist nicht möglich, da einerseits aufgrund des Gegengefälles im Gelände die Baumaßnahme zu aufwendig wäre. Andererseits würde die Untere Wasserbehörden dem nicht zustimmen, da so gebietsfremdes Wasser eingeleitet werden würde, dass möglicherweise dort zu Problemen führen würde. Es dürfe nur der ehemals natürliche Einzugsbereich in den Weppelbach entwässert werden.</p>
<p>Eine offene Wasserführung ist problematisch, da es beim Schwanenteich tief runter geht. Daher ist zu bedenken, ob aus Sicherheitsgründen ein Geländer sinnvoll sei.</p>	<p>Die Anregung wird geprüft. Grundsätzlich gibt es verschiedene zulässige und erprobte technische Bauwerke. Bei dem am Waldrand verlaufenden kaskadenförmig ausgebildeten Retentionsraum besteht aufgrund der flachen Böschung und dem geringen Wasserstand keine Gefährdung.</p>
<p>Kommt die Lösung, das als Engstelle identifizierte Rohr aufzuweiten, um den Maibach unter der Warendorfer Straße hindurchzuführen?</p>	<p>Die Vermessungsergebnisse liegen noch nicht vor. Es zeichnet sich aber ab, dass dies nicht funktionieren werde, da es voraussichtlich Probleme im Unterlauf geben würde und die Maßnahme bautechnisch sehr anspruchsvoll wäre. Die Entwässerungsproblematik sollte im Gebiet gelöst werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung nicht zuletzt mit der zusätzlichen geplanten Rückstaufäche nördlich des Waldes gut dimensioniert ist. Diesbezüglich laufen die Grundstücksverhandlungen. Für die Herstellung dieses Retentionsraums gebe es Fördermittel.</p>

<p>Da es so viele Probleme mit der Entwässerung gibt und erhebliche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen ist es die Frage, warum ausgerechnet ein Baugebiet in dem Bereich entstehen soll. Gibt es alternative Flächen?</p>	<p>Es wurden sieben bis acht Standorte geprüft. Eine Alternative gibt es aus verschiedenen Gründen nicht. Oftmals war der Grunderwerb nicht möglich. Grundsätzlich sind die angedachten Maßnahmen aber beherrschbar. Es darf nicht vergessen werden, dass die Ereignisse in 2015 außergewöhnlich waren. Für einen solchen Katastrophenregen sind Regenrückhaltebecken nicht ausgelegt.</p>
<p>Der Lehmboden wurde vom Benningloh I auf die Flächen für das neue Baugebiet geschoben. Er ist sehr kittig.</p>	<p>Dies ist bekannt und durch Bodengutachten und Schürfe verifiziert und qualifiziert.</p>
<p>Wie hoch sind die Mehrkosten für die Entwässerungsmaßnahmen pro m<sup>2</sup>?</p>	<p>Zu diesem frühen Zeitpunkt können noch keine Angaben zu den Grundstückspreisen gemacht werden. Es werden marktübliche Preise angestrebt.</p>
<p>Kann man bei dem Lehmboden überhaupt mit einem Keller bauen?</p>	<p>Dies ist möglich, aber aufwendiger und teurer.</p>
<p>Das Volleyballfeld könnte als Regenrückhaltefläche dienen. Richtung Ostenfelde könnte die Ackerfläche unterroht werden, so dass ein Teil des Wassers in den Weppelbach entwässert könnte.</p>	<p>Eine Entwässerung zum Weppelbach ist aus zwei Gründen nicht möglich: a.) Der Höhenunterschied ist sehr groß, so dass man zu tief in die Erde gehen müsste. B.) Die Untere Wasserbehörde stimmt einer Einleitung von gebietsfremdem Wasser nicht zu.</p>
<p>Sind im Gebiet „Benningloh II“ wie in „Benningloh I“ Zisternen verpflichtend vorgesehen?</p>	<p>Dies ist noch nicht entschieden.</p>
<p>Es wird angeregt eine Zisterne als Auflage in den Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Eine Verlagerung der öffentlichen Retention auf die Grundstücke ist nicht sinnvoll, sie ist aber als zusätzlicher Puffer eine gute Lösung. Über die Auflage einer Zisterne wird beraten.</p>
<p>Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits jetzt ein Nadelöhr, sehr eng und für Radfahrer gefährlich. Durch das neue Baugebiet nehme der Verkehr deutlich zu. Zu erwarten seien 1.000 zusätzliche Fahrten. Wurde dies durchdacht?</p>	<p>Es gibt mindestens zwei äußere Erschließungsanbindungen. Zudem wird eine kleine Parzelle an die Ostenfelder Straße angebunden. Der Bauverkehr soll zunächst über die Zufahrt von der Ostenfelder Straße erfolgen. Die Baustraße werde jedoch nach Abschluss der Bauphase zurückgebaut. Sie soll später als Fuß- und Radweg dienen. Im Rahmen der Verkehrsplanung werden auch die jetzigen Verkehrsverhältnisse vor Ort geprüft und berücksichtigt.</p>
<p>Die Parkmöglichkeiten in der Willy-Brandt-Straße sind jetzt schon unzureichend. Des Weiteren spielen dort viele Kinder. Durch zusätzlichen Autoverkehr werden die Kinder deutlich gefährdet. Was geschieht mit der Verkehrsinsel?</p>	<p>An dem Bestand wird nichts verändert. In der Verlängerung soll auf das mittige Parken verzichtet werden.</p>
<p>Die Willy-Brandt-Straße ist sehr eng und es sind zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>	<p>Die Gehwege sollen befahrbar sein. Die Querschnitte sind großzügig und komfortabel. Zudem handelt es sich zunächst um einen Entwurf. Die Verkehrsinteressen seien noch abschließend abzuwägen.</p>

Die Carl-von-Ossietzky-Straße ist sehr kurvig und hat flache Bürgersteige. Viele Autofahrer schneiden die Kurven und fahren über die Gehwege, sodass Fußgänger gefährdet werden.	Die Anregung wird geprüft.
Die Eigentümer könnten auf dem Grundstück einen zweiten Stellplatz errichten.	Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hierüber lässt sich viel steuern. Zudem sollen auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.
Bleibt der stark frequentierte Bolzplatz erhalten?	Der Sportplatz bleibt erhalten.
Bleibt der Spielplatz auch erhalten?	Dies wird bestätigt.
Der Bolzplatz ist ein Ärgernis. Es ist laut und ungepflegt. Zudem urinieren viele Leute in die angrenzenden Gärten. Daher wäre ein Dixi-Klo sinnvoll. Ein Bolzplatz gehört nicht in ein Wohngebiet.	Der Hinweis wird an den Fachdienst Sicherheit und Ordnung weitergegeben und ist im Übrigen nicht Thema des Bauleitplanverfahrens.
Wie ist die Aussage zu verstehen, dass bei einem Katastrophenregen, der alle 20 Jahre vorkomme, die Regenrückhaltebecken die Starkregenmengen nicht aufnehmen können und ein Überlaufen nicht zu verhindern sei? Was heißt das für mich als Bauinteressenten?	Urbane Sturzfluten liegen weit außerhalb der Statistik. Wenn der Kanal voll ist, können extreme Regenmengen nicht aufgenommen werden. Dies sei auch in anderen Städten so. Demnach sei es erforderlich wassersensitiv zu planen, damit das Wasser oberflächlich ablaufen könne. Zudem sind die Eigentümer verpflichtet, auf ihren Grundstücken Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine hundertprozentige Sicherheit gebe es dennoch nicht. Der Objektschutz ist ein wichtiges Thema. Es wird überlegt, im Bebauungsplan die „Oberkante Fertigfußboden“ in einer Höhe von zwei Stufen als Sicherheit festzusetzen. Dies muss aber insbesondere unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit noch geklärt werden.
Bekommt man vor dem Hintergrund der Entwässerungsproblematik für den Bereich überhaupt eine Elementarschadensversicherung?	Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist der Bereich nicht ausgeschlossen. Dies sollte mit der jeweiligen Versicherung geklärt werden.
Im Bebauungsplan sind Sattel- und Zeldächer festgesetzt. Steht auch der Bauhausstil zur Debatte?	Dieser Aspekt wird als Anregung aufgenommen.
Der Fuß- und Radweg entlang des Grünstreifens wird intensiv genutzt. Bleibt das Grün erhalten oder entsteht bald ein Zauntunnel?	Es gibt einen Mindestabstand zu den Grünflächen. Der Grünpuffer bleibt erhalten.
Mit der Errichtung von Rigolen könnte Rückstauraum geschaffen werden.	Eine Rigole ist ähnlich wie eine Zisterne. Rigolen als Retention sind für große Baugebiete nicht ausreichend und könnten allerdings zusätzlich auf den Grundstücken gefordert werden.
Sind die Planentwürfe auch im Internet einsehbar?	Dies wird bestätigt.

<p>Wie sieht der Zeitplan aus? Wann erfolgt die Grundstücksvergabe?</p>	<p>Derzeit läuft die frühzeitige Beteiligung. Im Ausschuss für Planung und Verkehr und abschließend im Hauptausschuss wird im September über die Anregungen und Hinweise beraten sowie die zweite Beteiligungsrunde, die öffentliche Auslegung, beschlossen, die dann im Oktober beginnen könne. Im Dezember soll der Satzungsbeschluss erfolgen. Anschließend muss die Flächennutzungsplanänderung von der Bezirksregierung genehmigt werden. Diese hat eine Dreimonatsfrist.</p> <p>Wenn es das weitere Verfahren planmäßig verläuft, soll im Frühjahr mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Baubeginn ist für Sommer/Herbst 2018 geplant.</p>
<p>Ist es notwendig so viele Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten?</p>	<p>Es wurde bedarfsgerecht geplant. Auch im Segment von (Miet-) Wohnungen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Ursprünglich waren noch weitere Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen.</p>
<p>In Oelde gibt es kein weiteres Baugebiet mit so vielen Mehrfamilienwohnhäusern. Das ehemalige Hammelmanngelände ist ideal für Mehrfamilienwohnhäuser. Warum müssen ausgerechnet in Benningloh II so viele dieser Objekte entstehen?</p>	<p>Auf die Entwicklung des Hammelmanngeländes hat die Stadt keinen direkten Einfluss, da es sich im Privateigentum befindet. Sie kann nur begleitend und steuernd tätig werden. Die Stadt habe die Verpflichtung nicht nur Einfamilienwohnhäuser anzubieten, sondern auch den restlichen Wohnungsmarkt bedarfsgerecht zu versorgen.</p>
<p>In der Glocke stand, dass die Mehrfamilienhäuser westlich am Radweg entstehen. In dem Bebauungsplan ist dies aber anders dargestellt.</p>	<p>Die Anordnung der Mehrfamilienwohnhäuser wurde in den Plänen nicht geändert.</p>
<p>Wie hoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken? Lohnt es sich, sich in die Interessentenliste eintragen zu lassen?</p>	<p>Es gibt eine Warteliste mit weit über 100 Interessenten. Das heißt aber nicht, dass alle noch Bedarf haben bzw., wenn die Rahmenbedingungen klar sind, an ihrer Interessensbekundung festhalten. Sie haben eine realistische Chance. Bewerben Sie sich daher.</p>
<p>Gibt es bei der Grundstücksvergabe bestimmte Kriterien?</p>	<p>Bitte wenden Sie sich hierzu an den Fachdienst Liegenschaften, da von dort die Grundstücksvergabe erfolgt.</p>
<p>Wurde über Tiefgaragen oder Parkhäuser für die Mehrfamilienwohnhäuser nachgedacht?</p>	<p>Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 je Wohneinheit, das heißt, dass für Mehrfamilienhäuser entsprechend viele Stellplätze zur Verfügung stehen müssen. Diese werden in der Regel auf Gemeinschaftsstellplätze errichtet, da Tiefgaragen sehr aufwändig sind.</p>
<p>Ist nach Benningloh II noch eine Erweiterung des Gebiets geplant und was ist dann mit dem Wasser?</p>	<p>Eine über Benningloh II hinausgehende Entwicklung ist äußerst unwahrscheinlich.</p>
<p>Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?</p>	<p>Voraussichtlich im Sommer 2018.</p>

Gibt es für das Gebiet auch besondere Ausstattungselemente ähnlich wie beim Wibbeltcarré?	Es ist ein reines Wohngebiet mit unmittelbarer naturnaher Lage geplant. Weitere Ausstattungselemente sind nicht erforderlich, da das Gebiet aufgrund der geringen Verdichtung und der unmittelbar angrenzenden Grünbereiche ein begehrter Wohnstandort ist.
Wie sehen die Grundstückgrößen aus?	Die Grundstücke haben eine Größe von etwa 500 – 700 m².
Werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten oder gibt es auch Erbpachtgrundstücke?	Überwiegend werden Kaufgrundstücke angeboten. Einige Erbpachtgrundstücke wird es aber auch geben.
Sind die Randgrundstücke teurer?	Das steht noch nicht fest.
Müssen die angrenzenden Schrebergärten für eine mögliche weitere Bebauung weichen.	Dies ist äußerst unwahrscheinlich.
Die Autofahrer werden die Verbindung als Abkürzung nutzen. Können Sie zusichern, dass die Baustraße nach der Bauphase zurückgebaut wird?	In dem Bebauungsplan ist nur eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Ostenfelder Straße festgesetzt und ist mit Bekanntmachung rechtsgültig. Vorbehaltlich des Ratsbeschlusses wird zugesichert, dass die Baustraße zurück gebaut werde. Zudem ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, als Eigentümer der Ostenfelder Straße gegen eine Anbindung an das Baugebiet. Auch die Wasser- und Naturschutzbehörden sind gegen eine Anbindung an die Ostenfelder Straße.

Herr Abel sichert den anwesenden Bürger/innen zu, dass sich der Ausschuss für Planung und Verkehr sowie der Rat der Stadt Oelde mit sämtlichen abwägungsrelevanten Belangen bzw. den von der Verwaltung verfassten Abwägungsvorschlägen auseinandersetzen werde. Bis zum 16.06.2017 habe die Öffentlichkeit noch Gelegenheit, persönlich beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, über die Internetseite der Stadt Oelde oder auf dem Postweg Stellungnahmen einzureichen. Außerdem erfolge in einem späteren zweiten Beteiligungsverfahren über die die Dauer eines Monats die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, in der erneut Stellungnahmen abgegeben werden können.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Abel um 19.50 Uhr die Bürgerversammlung.

gez. Matthias Abel  
Stadtbaurat

gez. Stefanie Schröder  
Schriftführerin

### **Beschluss:**

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung beantwortet werden konnten. Sofern Fragen aus der Versammlung unbeantwortet blieben bzw. Anregungen noch einer Abwägung unterliegen, werden diese nachfolgend aufgeführt.

### Thema „Entwässerung“

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Ingenieurbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind.

Nicht zuletzt durch die Veränderungen beim Ablauf von Regenereignissen (mehr Wasser innerhalb einer kürzeren Zeit) wurden die Anforderungen an hydraulische Berechnungen und die technischen Vorkehrungen in den letzten Jahren deutlich erhöht.

Benningloh I wurde seinerzeit nach den damals gültigen Standards geplant. Bei starken Niederschlagsmengen genügen jedoch sowohl das Regenrückhaltebecken I (zweiteiliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nicht den heutigen Maßstäben; auch der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I stellt ein Problem dar.

Daher sollen sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine deutlich erhöhte Sicherheit, unter anderem in Form von Puffern für Regenwasser, geschaffen werden:

- Vorgesehen ist u.a. eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 990 m<sup>3</sup> verfügen (bisher 750 m<sup>3</sup>), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m<sup>3</sup> Wasser (bisher 770 m<sup>3</sup>) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.
- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit kaskadenförmiger Aufteilung und mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs Ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Bachs an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

Die Bodenverhältnisse wurden in der Berechnung berücksichtigt und durch Bodengutachten qualifiziert und verifiziert.

#### - Zisterne

Anregung:

Durch einen Bürger wird angeregt an, den Bau von Zisternen verpflichtend festzusetzen.

#### **Beschluss:**

Die hierzu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung lässt die verpflichtende Festsetzung von Zisternen zur Niederschlagwasserbehandlung bzw. –nutzung und –beseitigung nicht zu. Daher wird es nur eine entsprechende Empfehlung als Hinweis im Bebauungsplan geben.

### Thema „Planungsalternative“

Anregung:

Durch die Bürger wird angeregt, ein Baugebiet an einem anderen Standort zu entwickeln.

#### **Beschluss:**

Vor dem Hintergrund des Bedarfes an Wohnraum hat der Rat der Stadt Oelde diesen Bereich für die Entwicklung eines neuen Baugebietes unter Abwägung mehrerer Alternativen präferiert.

### Thema „Verkehr“

Anregung:

Durch die Bürger wird die Befürchtung geäußert, dass durch den zusätzlichen Verkehr eine unverhältnismäßig hohe verkehrliche Belastung der Friedrich-Harkort-Straße, der Willy-Brandt-Straße

sowie der Carl-von-Ossietzky-Straße entstehe und hiermit eine Gefährdung schwächerer Verkehrsteilnehmer verbunden sei.

**Beschluss:**

Durch das Neubaugebiet entstehen insgesamt laut Prognose des Ingenieurbüros Bockermann/Fritze vom Juli 2017 zusätzliche 630 Kfz-Fahrten pro Tag. Hiervon wird etwas mehr als die Hälfte über die Willy-Brandt-Straße sowie etwa ein Drittel über die Friedrich-Harkort-Straße abgewickelt. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße werden beide genannten Straßen eine Entlastung erfahren.

Erforderliche baulich-verkehrliche Anpassungsmaßnahmen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu prüfen und umzusetzen.

Thema „Bolzplatz/Spielplatz“

Anregung:

Die Bürger regen an, den angrenzenden Bolzplatz aus dem Wohngebiet auszulagern, da dieser die Wohnqualität mindere.

**Beschluss:**

Der genannte Bolzplatz wird als erforderlich angesehen. Sofern Konflikte bestehen, die bisher nicht hinreichend ausgeräumt werden konnten, können im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden.

Thema „Bauhausstil“

Anregung:

Es wird angeregt, auch Bereiche, in denen der Bauhausstil ermöglicht wird, vorzusehen.

**Beschluss:**

Eine generelle Durchmischung von verschiedenen Dachformen wird aus städtebaulichen und –gestalterischen Gründen nicht verfolgt. Der Typus „Bauhaus“ wird nicht ermöglicht. Da bereits als Dachform Satteldächer und Zeltdächer zulässig sind, wird - um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen - eine weitere Dachform nicht zugelassen.

Thema „Mehrfamilienhäuser“

Anregung:

Die Bürger kritisieren die hohe Anzahl an Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser.

**Beschluss:**

Gegenüber dem in der Bürgerversammlung vorgestellten Planentwurf wurde die Anzahl der Mehrfamilienhäuser reduziert. Ein kompletter Verzicht auf Mehrfamilienhäuser ist vor dem Hintergrund, dass weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum in Oelde besteht, nicht ratsam. Hierbei ist auch der Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum zu berücksichtigen. Der konkrete Umfang kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden, soll aber im ausgewogenen Verhältnis zu den übrigen Wohnformen stehen.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

### 3. Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 14.07.2017. bis zum 14.08.2017.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	14.07.2017
Stadt Rheda-Wiedenbrück	14.07.2017
LWL-Archäologie für Westfalen	14.07.2017
Thyssengas GmbH	17.07.2017
Stadt Beckum	18.07.2017
Bundeseisenbahnvermögen	18.07.2017
Kreis Gütersloh	18.07.2017
PLEdoc GmbH	19.07.2017
Deutsche Bahn AG	19.07.2017
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	19.07.2017
Amprion GmbH	20.07.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	20.07.2017
Ericsson GmbH	21.07.2017
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr, Planfeststellung und Plangenehmigung	26.07.2017
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	28.07.2017
IHK Nord Westfalen	28.07.2017
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen – Regionalforstamt Münsterland	31.07.2017
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	01.08.2017
Unitymedia NRW GmbH	07.08.2017
Landwirtschaftskammer NRW	07.08.2017
Straßen NRW – Autobahnniederlassung Hamm	09.08.2017
Gemeinde Langenberg	10.08.2017
Bischöfliches Generalvikariat Münster	11.08.2017
Handwerkskammer NRW	14.08.2017

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

#### 1.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 18.07.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gebiet kann aus dem östlich angrenzenden Altgebiet angeschlossen werden. Die Trinkwasser - Versorgungsleitungen und die zukünftigen Hausanschlüsse werden eine Überdeckung von 1,00m nach dem Endausbau haben.

Es ist nicht auszuschließen, dass diese mit den Regen- und Abwasserkanälen in Teilbereichen und bei Kreuzungen auch mit den Hausanschlüsse kollidieren können.

Schutzmaßnahmen sind dort zu treffen, wo Trinkwasserleitungen tiefer liegen als die Abwasserleitungen. Hier geht es um die .Verhinderung des Eintrags von Schadstoffen und Keimen, insbesondere bei Arbeiten an der Trinkwasserleitung.

Soweit Geothermie-Leitungen auf dem Grundstücken der Bauherren installiert werden, sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

Die Löschwasserentnahmen als Sondernutzung des Trinkwassers kann über die bestehenden bzw. die noch zu installierenden Hydranten sichergestellt werden. Für den Grundschutz werden je nach Wahl der Hydranten im Umkreis von 300 Metern bis zu 48cbm/h bzw. bis zu 96cbm/h Entnahmemenge möglich sein, vorbehaltlich der Netzentwicklung und Netzbelastung. Es gelten diesbezüglich die Regelungen des Wasserlieferungsvertrages mit der Stadt Oelde.

### **Beschluss:**

Lage von Trinkwasserleitungen: Die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die Thematik ist durch den Erschließungsträger zu thematisieren und eine Gefährdung des Trinkwassers auszuschließen.

Geothermie: In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu erfolgen hat.

Löschwasser: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Planes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

## **2.) Stellungnahme der EVO Energieversorgung Oelde GmbH vom 24.07.2017**

Mit Schreiben vom 12.07.2017 haben Sie uns gebeten, zu den o.g. Planungen eine Stellungnahme abzugeben.

Zusätzlich zu Ihren Unterlagen erhielten wir von Ing. Büro Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH einen Plan zur Entwässerung des Plangebietes.

Auf der Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir folgende Aussagen treffen:

Eine Erschließung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie mit elektrischer Straßenbeleuchtung ist grundsätzlich möglich.

Für die Stromversorgung bitten wir eine Fläche von ca. 5m x 5m für die Errichtung und dem Betrieb einer Trafostation möglichst an der in der Anlage 1 beschriebenen Stelle zur Verfügung zu stellen.

Aus dem Entwässerungsplan geht hervor, dass an einigen Stellen nach Fertigstellung der Oberflächen nicht genügend Überdeckung der Strom- und Gasleitungen zu erwarten ist. Dieses kann insbesondere den Straßenverlauf kreuzende Hausanschlussleitungen betreffen.

Ein Dükern der Leitungen schließen wir zum jetzigen Stand der Planung aus, da mit nicht unerheblichen Mehrkosten für Tiefbauarbeiten zu rechnen ist.

Sollten zusätzlich noch Maßnahmen zur Bodenstabilisierung durchgeführt werden, ist eine Verlegung der Strom- und Gasanschlüsse ausschließlich in offener Bauweise möglich. Somit kann der Straßenendausbau aus unserer Sicht erst nach Fertigstellung aller Häuser erfolgen.

Diese Stellungnahme gilt für unser Strom- und Gasnetz.

### **Beschluss:**

Trafostation: Der Planentwurf wird dahingehend angepasst, dass eine Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation an der gewünschten Stelle ausgewiesen wird.

Unzureichende Überdeckung der Strom- und Gasleitungen: Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergeleitet. Eine Regelung dieser Thematik kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

**Bodenstabilisierung:** Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Regelung dieser Thematik kann nicht auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

### 3.) Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.07.2017

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

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

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

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

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergeleitet – eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

### 4.) Stellungnahme der Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster vom 31.07.2017

Als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes 10-kV-, 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel der Energie Versorgung Oelde (EVO) befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der innogy Netze Deutschland GmbH befindlichen Anlagen der Verteilnetze Strom und Gas.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht geplant. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

### **5.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster – Dez. 54 Wasserwirtschaft vom 01.08.2017**

Zu dem Vorhaben werden von Dez. 54 Wasserwirtschaft keine Bedenken vorgebracht. Es ist aber folgendes zu beachten.

Die Entwässerungsplanung des Neubaugebietes ist frühzeitig mit den zuständigen Wasserbehörden abzustimmen. Das Schmutzwassernetz ist bei der Bezirksregierung Münster, Dez. 54 und das Regenwassernetz bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf nach § 57.1 LWG rechtzeitig anzuzeigen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird an die entsprechenden Stellen (Ver- und Entsorger, Abwasserbetrieb, Erschließungsträger) weitergeleitet – eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

### **6.) Stellungnahme der Umweltverbände vom 08.08.2017**

im Namen der Umweltverbände im Kreis Warendorf nehmen wir wie folgt Stellung.

Der bundes- und landes- und kreisweite Flächenverbrauch ist nach wie vor viel zu groß. Dieser Entwicklung ist u.a. für den Grundwasserschutz, den Erhalt der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und der Sicherstellung der Ernährungssicherheit durch Eigenproduktion entgegenzuwirken. Ziel der Bundesregierung ist es die Flächenversiegelung auf 30 ha pro Tag zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen müssen alle Kommunen Ihren Beitrag leisten.

Zudem findet seit Jahren ein Konkurrenzkampf der Gemeinden untereinander um die Bürger, vor allem um junge Familien, statt. Diese Entwicklung sorgt u.a. für eine Zunahme der Versiegelung und angebotene Bauflächen zu Dumpingpreisen. Die Erschließung dieser Flächen und Bereithaltung von Infrastruktur aus Steuergeldern wird meist nicht durch die erhofften Steuermehreinnahmen und Schlüsselzuweisungen wieder eingespielt und belastet nicht nur den Gemeindehaushalt.

Dies sind nur einige Gründe die gegen die Neuausweisung von Wohnbauflächen sprechen. Daher stellen die Umweltverbände das Vorhaben grundsätzlich infrage.

Wir weisen an dieser Stelle auf die in diesem Bereich schon vorhandene Entwässerungsproblematik hin, die vermutlich durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen erheblich verschärft werden würde

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange der Umwelt wurden seitens der Stadt Oelde berücksichtigt. Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wird eine bereits durch den Siedlungsrand vorgeprägte Fläche bebaut. Gleichwohl entsteht jedoch durch die neue Siedlung eine unvermeidbare Umweltbelastung. Eine Ausweisung von Flächen ist jedoch aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum erforderlich. Die Ausweisung von Flächen in der Stadt Oelde erfolgt nur nach Bedarf, um die angesprochenen Kosten für die Bereithaltung von Infrastruktur so gering wie möglich zu halten.

Der Hinweis zur Entwässerungsproblematik wird zur Kenntnis genommen, die Untersuchungen des Ingenieurbüros Bockermann Fritze kommen zu dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes möglich ist.

Den Anregungen wird somit nicht gefolgt.

### **7.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 10.08.2017**

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

#### Untere Naturschutzbehörde:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Entwicklung eines Wohngebiets im Planbereich bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht. Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen jedoch noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen (Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung) im weiteren Verfahren noch ergänzt werden. Inhalt und Umfang der Artenschutzprüfung wurden mit der Stadt Oelde bereits abgestimmt.

#### Hinweise

Zum derzeitigen Planstand weise ich auf folgendes hin:

1. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf das im Kreis Warendorf anzuwendende „Warendorf Modell“ anzupassen. Die Bilanzierung ist im Vorfeld der Offenlegung der Planunterlagen mit mir abzustimmen.

2. Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichts ist nicht, wie in Pkt. 2 des Umweltberichts aufgeführt, auf das Plangebiet des Bebauungsplans zu begrenzen. In Vorgesprächen wurde vereinbart, dass zusätzlich die westlich angrenzenden Waldflächen in einer relevanten Tiefe im Rahmen der Artenschutzprüfung zu untersuchen sind. Die in den Fachgutachten gewonnenen Ergebnisse auf den angrenzenden Flächen sind daher in den Umweltbericht einzuarbeiten.

#### Gesundheitsamt:

Anregungen zu den Ausführungen von Straßenverkehrsimmissionen im Plangebiet

Ausführungen in der Begründung unter Gliederungspunkt 4.7 und in der Legende unter der textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Gemäß obigen Ausführungen sind innerhalb der dargestellten lärmbelasteten Fläche Aufenthaltsräume auf der von den nördlichen Straßen lärmabgewandten Seite vorzusehen, soweit nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von  $L_i < 30$  dB(A) sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich wird zu obigen Ausführungen angeregt, die Begrifflichkeiten Aufenthaltsräume, Lärminnenpegel  $L_i$  und die lärmabgewandte Seite näher zu definieren bzw. zu präzisieren, z.B. auch durch Bezugnahme auf ein technisches Regelwerk oder zeichnerische Darstellung.

Weiterhin bleibt offen, ob oder unter welchen Randbedingungen der Wert von  $L_i < 30$  dB(A) auch bei geöffneten Fenstern in der Nacht gilt (und wie ggfls. zu verfahren ist, um ausreichenden Schallschutz für Schlafzimmer bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ausreichenden nächtlichen Lüftung zu gewährleisten).

Die Errichtung von Aufenthaltsräumen entlang der nördlichen Straßenfront ist gem. Planung zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von  $L_i < 30$  dB(A) sichergestellt werden kann. Hier wird angeregt „wann“, durch „wen“ und „wem gegenüber“ ein Nachweis für die ausreichenden und geeigneten Maßnahmen zu erbringen ist und welches Nachweisverfahren dafür zur Anwendung kommen soll.

Grundsätzliche Anmerkung und Hinweise zur Anwendung von Innenschallpegel (die sich üblicherweise aus der die VDI 2719 (Anhaltswerte für Innenschallpegel) definieren) und Lärmpegelbereichen (die sich aus der DIN 4109 ergeben):

Zur Ermittlung von Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich unterschiedliche Regelwerke verfügbar, zumeist kommen in der Bauleitplanung die DIN 4109 oder die VDI 2719 zur Anwendung. In einem Vergleich der verschiedenen Regelwerke durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wird dabei folgende zusammenfassende Feststellung getroffen:

„Bei der Bemessung mit Mittelungspegeln ergeben sich für den Wohnraum bei allen untersuchten Verkehrslärmsituationen die günstigsten Schallschutzfensterklassen durch die Anwendung der VDI-Richtlinie 2719 mit den unteren Anhaltswerten von 25 dB(A) nachts und 30 dB(A) tags sowie mit der DIN 4109. Meist liefern sie identische Werte. Lediglich im Fall „stark befahrene Stadtstraße“ liefert die VDI 2719 etwas höhere Klassen. Mit den oberen Anhaltswerten 30 dB(A) nachts und 35 dB(A) tags der VDI 2719 erhält man im Vergleich dazu um eine Stufe niedrigere Fensterklassen.

Ein ähnliches Bild ergibt sich auch beim Schlafräum, nur dass die DIN 4109 bei zunehmender Angleichung der Tag- und Nachtbeurteilungspegel zu niedrigeren Klassen führt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass auch für überwiegend nachts genutzte Räume der Beurteilungspegel Tag ausschlaggebend ist und bei der strikten Anwendung der DIN 4109 die erhöhte Schutzbedürftigkeit der Nacht nicht berücksichtigt wird...“

(Zitat: BayUU 08/2007-Ref.26: Das erforderliche Schalldämmmaß von Schallschutzfenstern - Vergleich verschiedener Regelwerke; hier Seite 20 Gliederungspunkt 6, dritter Absatz; ([https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop\\_app000004?SID=1202947016&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:'lfu\\_lae\\_00030',BILDxCLASS:'Artikel',BILDxTYPE:'PDF'\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000004?SID=1202947016&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:'lfu_lae_00030',BILDxCLASS:'Artikel',BILDxTYPE:'PDF')))).

Bei der oben beschriebenen Angleichung der Tag- und Nachtbeurteilungspegel kommt mittlerweile in der aktuellen DIN 4109 in der Praxis bei Bedarf ein entsprechender Korrekturfaktor als Ausgleich zum Einsatz.

In dem vorliegenden Planverfahren wird für den gekennzeichneten Bereich festgesetzt, dass bei Errichtung von Aufenthaltsräumen entlang der nördlich gelegenen Straßen geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung eines Innenpegels von nachts  $< 30$  dB(A) zu ergreifen sind.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des LfU Bayern ist bei der hier im Planverfahren vorgesehenen Anwendung eines Innenpegels von nachts  $< 30$  dB(A) (entsprechend dem oberen Anhaltswert der VDI 2719 und die sich daraus ergebenden Schallschutzklassen nach VDI 2719)) aber eine um eine Stufe niedrigere Fensterklasse gegenüber der DIN 4901 zunächst nicht auszuschließen.

Zudem ist die DIN 4901 - die einen Mindestschallschutz darstellt, der vor unzumutbaren Belästigungen schützen soll - in NRW bauaufsichtlich eingeführt. M.E. kann daher die DIN 4901, sofern sich aus ihr ein höherwertiger Anspruch auf Schallschutz gegenüber der VDI 2719 ergibt, auch in Planverfahren nicht außer Acht gelassen werden (Bezugsgröße für die DIN 4109 ist im Vergleich zur VDI 2719 nicht der Innenschallpegel sondern der sogenannte maßgeblicher Außenlärmpegel).

Beispielhaft denkbare Lösungsansätze könnten hier u.a. sein:

- Festsetzung eines Innenschallpegels mit dem unteren Anhaltswert nach VDI 2719 tags und nachts. Dann liefern die VDI

2719 und DIN 4901 gem. oben zitierter Zusammenfassung der LfU Bayern „meist identische Werte“, in der Regel aber zumindest keine Werte mit geringerem Schallschutz gegenüber der DIN 4901.

- Weiterhin denkbar ist auch eine Festsetzung konkreter Lärmpegelbereiche nach DIN 4901.

#### Anregung zur Niederschlagswassernutzung

In Legende und Begründung wird die Nutzung von Niederschlagswasser empfohlen. Ergänzend dazu wird angeregt, den nachfolgenden Hinweis dazu sinngemäß aufzunehmen:

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Erforderlichenfalls sind die Nicht-Trinkwasser-Entnahmestellen gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. (§17(6) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung; DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 und DIN EN 806). Eine im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgung installierte Regen- oder Brauchwasseranlage ist der zuständigen Behörde 4 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen. (§13(4) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung).

#### Redaktioneller Hinweis zum Umweltbericht:

Auf Seite 17 unter Gliederungspunkt 2.3.1 Lärm wird festgehalten: „Die Auswirkungen der Lärmimmissionen durch die Landesstraße L 793 auf die direkt angrenzende geplante Wohnbebauung kann zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes im Vorfeld nicht beurteilt werden.

Und auf Seite 19 unter 2.4.1 : „Aussagen zu evtl. notwendigen Minderungsmaßnahmen in Hinblick auf Geruchs- und/oder Lärmimmissionen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes im Vorentwurf nicht vor.“

Und auf S. 23 in Absatz 6 in der Zusammenfassung, „... Lärmimmissionen ... zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes im Vorentwurf nicht beurteilt werden.

Ich gehe davon aus, dass entsprechende Beurteilungen in den Gliederungsbereichen des Umweltberichtes im weiteren Planverfahren nachgetragen werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Untere Naturschutzbehörde:

Zu 1) Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis des im Kreis Warendorf anzuwendenden „Warendorfer Modells“ und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt.

Zu 2) Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes wird um die westlich angrenzenden Flächen erweitert und die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

#### Gesundheitsamt:

##### Immissionsschutz:

Die Anregungen des Gesundheitsamtes zu den Immissionen werden aufgenommen, die im Bebauungsplan fehlenden. Aussagen werden ergänzt.

##### Niederschlagswassernutzung:

Der Anregung, einen Hinweis zur Niederschlagswassernutzung aufzunehmen, wird gefolgt.

##### Anpassung des Umweltberichtes:

Der Umweltbericht wird entsprechend der Festsetzung zum Immissionsschutz angepasst.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

## **8.) Stellungnahme Straßen NRW, Regionalniederlassung Münsterland vom 10.08.2017**

Im Rahmen der o.a. Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer offen gestalteten Regenwasserrückhaltung geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 bis 2,0 km nordwestlich der Innenstadt von Oelde.

Zu den aufgeführten Bauleitplanverfahren werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die Erschließung erfolgt u.a. für den nördlichen Planbereich über eine Anbindung an die „Ostenfelder Straße' (L793), im Abschnitt 25, Station 4,030.

Durch die Nähe zum benachbarten Knotenpunkt Ostenfelder Straße/ Letter Straße (L 806) wurden im Vorfeld bereits verschiedene Varianten für den Umbau dieses Knotenpunktes untersucht.

Für die zuletzt favorisierte Lösung einer neuen Einmündung mit einer Aufstellfläche für Linksabbieger unmittelbar hinter dem Fahrbahnteiler ist zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Oelde und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW -Regionalniederlassung Münsterland - auf Grundlage eines Ausbauentwurfes erforderlich.

Des Weiteren bitte ich im Einmündungsbereich der neuen Planstraße Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Abschnitt 6.3.9.3 einzutragen und festzusetzen.

Ich bitte Straßen NRW im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorzutragen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Knotenpunkt Ostenfelder Straße/Letter Straße: Die Umgestaltung des Knotenpunktes ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung sondern in der nachgelagerten Planung zu thematisieren. Eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Sichtdreiecke: Das Sichtdreieck wird wie eingefordert im Planentwurf eingetragen.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### **Beschlüsse:**

Die Beschlüsse zu A) „Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB“ und zu B) „ Beschluss zur öffentlichen Auslegung“ werden mehrheitlich mit 14 Ja-Stimmen und 7 Gegenstimmen gefasst.

<p><b>8. Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Oelde über das Offenhalten von Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen</b>  <b>Vorlage: B 2017/320/3798</b></p>
---

Herr Schmid trägt vor:

Gemäß § 4 Abs. 1 Ladenöffnungsgesetz NRW (LÖG NRW) dürfen Verkaufsstellen montags bis freitags ohne zeitliche Begrenzung und samstags von 0.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet sein (allgemeine Ladenöffnungszeit).

Darüber hinaus dürfen gemäß § 6 Abs. 1 LÖG NRW Verkaufsstellen an jährlich höchstens vier Sonn- oder Feiertagen aus Anlass von örtlichen Festen, Märkten, Messen oder ähnlichen Veranstaltungen bis zur Dauer von fünf Stunden geöffnet sein.

Nach § 6 Abs. 4 LÖG NRW wird die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ermächtigt, die Tage nach Absatz 1 durch Verordnungen freizugeben. Die Freigabe kann sich auf bestimmte Bezirke, Ortsteile und Handelszweige beschränken. Von der Freigabe der Tage sind die stillen Feiertage im Sinne des Feiertagsgesetzes NW, zwei Adventssonntage, 1. und 2. Weihnachtsfeiertag, Ostersonntag, Pfingstsonntag sowie der 1. Mai, der 3. Oktober und der 24. Dezember ausgenommen, wenn dieser auf einen Sonntag fällt.

Aufgrund dieser Ermächtigung kann die Stadt Oelde als örtliche Ordnungsbehörde im Wege einer Verordnung bis zu vier verkaufsoffene Sonn- oder Feiertage pro Jahr für die Öffnung von Verkaufsstellen freigeben.

Das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 11.11.2015 und ihm folgend das Oberverwaltungsgericht NRW mit Beschluss vom 10.06.2016 haben jüngst die Anforderungen an den Erlass von Verordnungen zur Freigabe verkaufsoffener Sonntage schärfer als in der Vergangenheit herausgearbeitet.

Das OVG NRW hat betont, dass eine Freigabe von Sonntagen zur Öffnung von Verkaufsstellen aus Anlass eines öffentlichen Festes nur zulässig sei, wenn die öffentliche Wirkung der anlassgebenden Veranstaltung gegenüber der Ladenöffnung im Vordergrund steht. Die werktägliche Prägung der Ladenöffnung trete nur dann in den Hintergrund, wenn nach der anzustellenden Prognose der Besucherstrom, den das Fest für sich genommen auslöst, die Zahl der Besucher übersteige, die allein wegen der Öffnung der Verkaufsstellen kämen.

Gemäß den Vorgaben dieser neuen Rechtsprechung hat die Verwaltung die Modalitäten der bisherigen Freigabe verkaufsoffener Sonntage überprüft und bereits mit Verabschiedung einer entsprechenden Verordnung für die Veranstaltungen anlässlich des Frühlings-Erlebnis-Tags in Oelde und des Pflaumenmarktes in Stromberg reagiert.

Nun soll mit der neuen Verordnung die Grundlage für die weiteren Termine im Herbst und Winter geschaffen werden.

### **Oelde-Innenstadt**

Der Herbst-Erlebnis-Tag (HET) mit seinem vielfältigen Programm (Automeile, Kindertrödelmarkt, Bauernmarkt, Aktionsfläche mit Bühne auf dem Marktplatz und weiteren Laufgeschäften in der Fußgängerzone und dem Hermann-Johanning-Platz) wird seit Jahren von tausenden Besuchern aus der näheren (und weiteren) Umgebung besucht. Zusätzlich wird in diesem Jahr ein „Hierzulande-Markt“ (in Anlehnung an das „Hierzulande“-Magazin) stattfinden. Dabei werden die Schwerpunkte auf Produkte aus der Region gelegt, Direktvermarkter werden ihre Waren anbieten und die örtliche Touristikbranche wird sich präsentieren.

Der Weihnachtsmarkt / „Oelde im Advent“ stellt die Auftaktveranstaltung einer 14-tägigen Veranstaltungsreihe auf dem Oelder Marktplatz dar. Am Sonntag, 10.12.2017 wird im Bereich um das Rathaus der klassische Weihnachtsmarkt stattfinden. Zeitgleich wird auf dem Marktplatz ein Weihnachtsmärchenwald aufgebaut, in dem an unterschiedlichen Stationen verschiedene Märchen vorgeführt werden. Hierzu wird voraussichtlich ein hochklassiges Ensemble verpflichtet, das den Innenstadtbereich u.a. auch mit Walking-Acts bespielen wird.

Während des FET am Sonntag, 02.04.2017 wurde eine Passantenfrequenzzählung im Veranstaltungsbereich durchgeführt. Die Zählungen haben ergeben, dass im Zeitraum von 13:00 bis 18:00 Uhr immer 2.100 bis 4.900 Passanten je Stunde gezählt wurden. Bei einer angenommenen Verweildauer von 2 bis 2 ½ Stunden pro Passant auf der Veranstaltung ergibt das eine Besucherzahl von 8.000 bis 9.000 Besuchern über den gesamten Zeitraum.

Im Vergleich dazu liegen die Zahlen einer Passantenfrequenzmessung aus Juni 2016 vor, welche die Kundenzahl darstellt, die während der normalen Öffnungszeiten (ohne Anlassveranstaltung) in der Oelder Innenstadt einkaufen. Die hier ermittelten Werte liegen zwischen 390 und 920 Passanten je Stunde. Danach sind durchschnittlich ca. 650 Kunden während einer regulären, werktäglichen Öffnung zu verzeichnen. Insofern sind bei einer Anlassveranstaltung (mit Sonntagsöffnung der Ladenlokale) pro Stunde mindestens 1.450 mehr Passanten in der Innenstadt als werktags, was Ausdruck der Strahlkraft der anlassgebenden Veranstaltung ist, deren öffentliche Wirkung eindeutig im Vordergrund steht.

Schließlich ist der räumliche Geltungsbereich der Verordnung konkretisiert und auf die Straßen bzw. Straßenzüge beschränkt worden, die von der Ausstrahlungswirkung der anlassgebenden Veranstaltung erfasst werden. Bei einer Gegenüberstellung der Veranstaltungsfläche mit einer Größe von ca. 11.000 m<sup>2</sup> zur Verkaufsfläche der beteiligten Ladenlokale mit ca. 8.500 m<sup>2</sup> ergibt sich die Feststellung, dass die Verkaufsfläche eine untergeordnete Rolle spielt und die Verkaufsöffnung lediglich als Annex zu betrachten ist. Eine Öffnung der Ladenlokale über den in der OVO ausgewiesenen Bereich hinaus, etwa im Gewerbegebiet A2, findet nicht statt. Eine Öffnung in diesem Bereich wurde im Rahmen der Festsetzungen für den FET im Frühjahr 2017 erwogen, die Verwaltung hat sich im Ergebnis der Einschätzung der Gewerkschaft VERDI angeschlossen, wonach die anlassgebenden Veranstaltungen FET, HET und Weihnachtsmarkt nicht genügen, um im Gewerbegebiet Oelde A2 eine Sonntagsöffnung zu rechtfertigen.

### **Oelde-Stromberg**

Der Markt um den Paulusturm am Wochenende vor dem Volkstrauertag wird seit Jahren von bis zu 4.000 Personen besucht. Die Veranstaltung umfasst mit dem Stromberger Marktplatz, der Münsterstraße, der Daudenstraße und der Burgstraße eine Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Dem gegenüber spielt die Möglichkeit der sonntäglichen Öffnung von Verkaufsflächen mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> in der Nähe des jeweiligen Marktes eine absolut untergeordnete Rolle.

Die Sonntage sind durch das Marktgeschehen deutlich geprägt.

Vor Erlass der Rechtsverordnung zur Freigabe der Tage nach § 6 Absatz 1 Ladenöffnungsgesetz sind die zuständigen Gewerkschaften, Arbeitgeber- und Wirtschaftsverbände und Kirchen, die jeweilige Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer anzuhören (§ 6 Absatz 4 Satz 7 LÖG).

Hierzu waren bis Vorlagenschluss folgende Rückmeldungen zu verzeichnen:

- Der Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Münsterland erhebt mit Schreiben vom 16.08.2017 keine Bedenken.
- Die Industrie- und Handelskammer NordWestfalen erhebt mit Schreiben vom 18.08.2017 keine Bedenken, jedoch wird auf die aktuelle Rechtslage verwiesen und um deren Einhaltung gebeten.
- Die Handwerkskammer Münster erhebt mit Schreiben vom 28.08.2017 ebenfalls keine Bedenken.
- Rückmeldungen der Kirchen liegen nicht vor. Sollten noch Stellungnahmen eingehen, werden diese in der Sitzung mündlich nachgereicht.
- Die Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) hat sich innerhalb der gesetzten Frist nicht zu der beabsichtigten Änderung der OVO geäußert. Da im Vorfeld der Festsetzungen für die Veranstaltungen „Frühlings-Erlebnis-Tag“ am 02.04.2017 in Oelde , dem „Pflaumenmarkt“ am 10.09.2017 und dem „Markt um den Paulusturm“ am 12.11.2017 mit Schreiben vom 14.03.2017 keine Bedenken geäußert wurden, wird davon ausgegangen, dass auch gegen die Veranstaltungen „Herbst-Erlebnis-Tag (HET) am 08.10.2017 dem Weihnachtsmarkt mit der Auftaktveranstaltung zu „Oelde im Advent“ am 10.12.2017 keine Bedenken vorliegen. Nach Durchsicht der Unterlagen würden die rechtlichen und gesetzlichen Anforderungen insoweit als erfüllt angesehen. Die Stellungnahme weist gleichwohl auf die besondere soziale und verfassungsrechtliche Bedeutung des Sonntagsschutzes hin.  
Sollte noch eine Stellungnahme eingehen, wird diese in der Sitzung mündlich nachgereicht.

Unter Abwägung der unterschiedlichen Interessenslagen und unter Beachtung der sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgericht ergebenden Kriterien, ist die Änderung der OVO rechtlich vertretbar und die Öffnung der Ladenlokale an den genannten Terminen zulässig.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die im Beschlussvorschlag genannte Ordnungsbehördliche Verordnung zu beschließen.

Weitere Anträge auf Verkaufsöffnungen im Jahr 2018 liegen bislang nicht vor. Sollten unterjährig Anträge auf Verkaufsöffnungen gestellt werden, die im Einklang mit den bestehenden Vorschriften stehen, wird die Verwaltung eine gesonderte entsprechende Rechtsverordnung zur Entscheidung vorlegen.

Der Koalitionsvertrag der neuen Landesregierung kündigt Änderungen im Ladenöffnungsgesetz an, die derzeit noch nicht in die Entscheidung einfließen können, aber Auswirkungen auf zukünftige ordnungsbehördliche Verordnungen haben werden. Insbesondere wird angekündigt, den stationären Einzelhandel im zunehmenden Wettbewerb insbesondere mit dem Onlinehandel zu stärken, indem im Ladenöffnungsgesetz den Gemeinden die Kompetenz gegeben wird, die Ladenöffnung an jährlich bis zu acht Sonn- und Feiertagen zu gestatten. Die Festsetzung soll für das gesamte Gemeindegebiet oder für bestimmte Bezirke bzw. Ortsteile erfolgen sowie für den Zeitraum ab 13 Uhr. Die Freigabe darf laut Koalitionsvertrag höchstens einen Adventssonntag umfassen, ausgenommen sind der 1. und 2. Weihnachtstag, Ostersonntag, Pfingstsonntag sowie die stillen Feiertage im Sinne des Feiertagsgesetzes NRW. Innerhalb einer Gemeinde dürfen nicht mehr als 16 Sonn- und Feiertage je Kalenderjahr freigegeben werden.

Im am 29.08.17 beschlossenen Maßnahmenpaket zum Bürokratieabbau kündigt die Landesregierung zudem an, verkaufsoffene Sonntage verfassungsrechtlich abzusichern. Künftig sollen neben örtlichen Festen, Märkten, Messen und ähnlichen Anlässen verkaufsoffene Sonntage auch folgenden Zielen dienen:

- Belebung der Innenstädte
- Herstellung eines zukunftsfähigen stationären Einzelhandels
- Erhalt ortsnaher Versorgungsstrukturen (v.a. im ländlichen Raum)
- Sichtbarkeit der Kommune als attraktiver Standort für Bürger und Unternehmen

Alte Fassung	Neue Fassung
<p><b>Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Oelde über das Offenhalten von Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen vom 30. März 2017</b></p> <p>Aufgrund des § 6 Absatz 4 des Gesetzes zur Regelung der Ladenöffnungszeiten – Ladenöffnungsgesetz - LÖG- vom 16.11.2006 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2013 (GV. NRW. S. 208), wird von der Stadt Oelde als örtlicher Ordnungsbehörde gemäß dem Beschluss des Rates vom 30.März 2017 für das Gebiet der Stadt Oelde folgende ordnungsbehördliche Verordnung erlassen:</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>Aus dem besonderen Anlass des Frühlings-Erlebnis-Tages am Sonntag, 02.04.2017 dürfen in der Oelder Innenstadt Verkaufsstellen im Sinne des § 3 Abs. 1 LÖG NRW in der Warendorfer Straße 1-19, Am Bahnhof 1-3, der Bahnhofstraße 1-30, der Ruggestraße 1-32, Am Markt 1-8, Eickhoff 1-8, der Herrenstraße 1 bis 9, Lange Straße 1-52 und der Geiststraße 1-31 in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet werden.</p>	<p><b>Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Oelde über das Offenhalten von Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen vom 18. September 2017</b></p> <p>Aufgrund des § 6 Absatz 4 des Gesetzes zur Regelung der Ladenöffnungszeiten – Ladenöffnungsgesetz - LÖG- vom 16.11.2006 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2013 (GV. NRW. S. 208), wird von der Stadt Oelde als örtlicher Ordnungsbehörde gemäß dem Beschluss des Rates vom 18. September 2017 für das Gebiet der Stadt Oelde folgende ordnungsbehördliche Verordnung erlassen:</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 1</b></p> <p>Aus dem besonderen Anlass des</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herbst-Erlebnis-Tages am Sonntag, 08.10.2017</li> <li>• Weihnachtsmarktes / „Oelde im Advent“ am Sonntag, 10.12.2017</li> </ul> <p>dürfen in der Oelder Innenstadt Verkaufsstellen im Sinne des § 3 Abs. 1 LÖG NRW in den Bereichen Warendorfer Straße 1-19, Am Bahnhof 1-3, der Bahnhofstraße 1-30, Ruggestraße 1-32, Am Markt 1-8, Eickhoff 1-8, Herrenstraße 1-9, Lange Straße 1-52 und der Geiststraße 1-31 in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet werden.</p>

<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>Verkaufsstellen in Oelde-Stromberg dürfen über die allgemeinen Ladenöffnungszeiten hinaus im Bereich der Münsterstraße 1-33 und 2-12, Daudenstraße 1-8, Burgstraße 1-4 an folgenden Sonntagen, jeweils in der Zeit von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, geöffnet sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• am Sonntag, 10.09.2017 (Stromberger Pflaumenmarkt)</li> <li>• am Sonntag, dem 12.11.2017 (Markt rund um den Paulusturm)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Rahmen des §§ 1 bis 3 Verkaufsstellen außerhalb des genannten Bereichs oder außerhalb der dort zugelassenen Geschäftszeiten offen hält. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 13 Abs. 2 LÖG NRW mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- € geahndet werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 21.09.2015 außer Kraft.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b></p> <p>Verkaufsstellen in Oelde-Stromberg dürfen über die allgemeinen Ladenöffnungszeiten hinaus im Bereich der Münsterstraße 1-33 und 2-12, Daudenstraße 1-8, Burgstraße 1-4 an folgenden Sonntagen, jeweils in der Zeit von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, geöffnet sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• am Sonntag, dem 12.11.2017 (Markt rund um den Paulusturm)</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>§ 3</b></p> <p>Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Rahmen des §§ 1 bis 3 Verkaufsstellen außerhalb des genannten Bereichs oder außerhalb der dort zugelassenen Geschäftszeiten offen hält. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 13 Abs. 2 LÖG NRW mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- € geahndet werden.</p> <p style="text-align: center;"><b>§ 4</b></p> <p>Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 30.03.2017 außer Kraft.</p>
--	--

Herr Rodriguez erkundigt sich, aus welchen Gründen der Rat stets für jeden einzelnen Anlass eine neue Verordnung beschließen müsse. Dazu erläutert Herr Schmid, dass aufgrund der Rechtslage eine entsprechende Verordnung immer nur für eine konkret bestimmte Veranstaltung, hinter der ein bestimmter Zweck steht, beschlossen werden dürfe. Auf weitere Nachfrage von Herrn Rodriguez teilt Herr Schmid mit, dass von Verdi noch keine Stellungnahme vorliege.

Herr Wilke teilt mit, dass er in Soest andere Feststellungen gemacht habe. Dort seien auch die Öffnungszeiten nicht auf die Innenstadt beschränkt gewesen, vielmehr hätten auch Geschäfte im Gewerbegebiet öffnen dürfen. Er bittet die Verwaltung darum, dort Erkundigungen einzuholen.

Herr Schmid erklärt, dass die Vorgehensweise nicht nachvollziehbar sei. Die Rechtslage und die dazu ergangene Rechtsprechung seien hier eindeutig.

**Beschluss:**

Der Hauptausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stadt Oelde, den Beschluss folgender Verordnung:

**Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Oelde über das Offenhalten von Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen**

Aufgrund des § 6 Absatz 4 des Gesetzes zur Regelung der Ladenöffnungszeiten –Ladenöffnungsgesetz - LÖG- vom 16.11.2006 (GV NRW S. 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.2013 (GV. NRW. S. 208), wird von der Stadt Oelde als örtlicher Ordnungsbehörde gemäß dem Beschluss des Rates vom 18. September 2017 für das Gebiet der Stadt Oelde folgende ordnungsbehördliche Verordnung erlassen:

**§ 1**

Aus dem besonderen Anlass des

1. Herbst-Erlebnis-Tages am Sonntag, 08.10.2017
2. Weihnachtsmarktes / „Oelde im Advent“ am Sonntag, 10.12.2017

dürfen in der Oelder Innenstadt Verkaufsstellen im Sinne des § 3 Abs. 1 LÖG NRW in den Bereichen Warendorfer Straße 1-19, Am Bahnhof 1-3, der Bahnhofstraße 1-30, Ruggestraße 1-32, Am Markt 1-8, Eickhoff 1-8, Herrenstraße 1-9, Lange Straße 1-52 und der Geiststraße 1-31 in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet werden.

**§ 2**

Verkaufsstellen in Oelde-Stromberg dürfen über die allgemeinen Ladenöffnungszeiten hinaus im Bereich der Münsterstraße 1-33 und 2-12, Daudenstraße 1-8, Burgstraße 1-4 an folgenden Sonntagen, jeweils in der Zeit von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr, geöffnet sein:

- am Sonntag, dem 12.11.2017 (Markt rund um den Paulusturm)

**§ 3**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Rahmen des §§ 1 bis 3 Verkaufsstellen außerhalb des genannten Bereichs oder außerhalb der dort zugelassenen Geschäftszeiten offen hält. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 13 Abs. 2 LÖG NRW mit einer Geldbuße bis zu 5.000,-- € geahndet werden.

**§ 4**

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verordnung vom 30.03.2017 außer Kraft.

## **9. Verschiedenes**

### **9.1. Mitteilungen der Verwaltung**

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

### **9.2. Anfragen an die Verwaltung**

Es werden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

Karl-Friedrich Knop  
Vorsitzender

Andrea Westenhorst  
Schriftführerin