



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**

Sitzungsort : **Ratsstiege 1, Großer Ratssaal**

Sitzungstag : **Donnerstag, 14.09.2017**

Sitzungsbeginn : **17:35 Uhr**

Sitzungsende : **22:30 Uhr**

Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

Teilnehmer

Herr Norbert Austrup

Herr Hubert Bleß

Frau Marita Brommann

Herr André Drinkuth

Herr Alexander Fertich

Herr Peter Hellweg

Frau Beatrix Koch

Herr Bonito Kohaus

Frau Barbara Köß

Vertreter für Frau Steuer

Vertreterin für Frau Köß bis TOP 8

wird zunächst von Frau Brommann (bis TOP 8) vertreten

Herr Sven Lilge

Herr Ralf Niebusch

Herr Holger Post

Herr Werner Pötter

Herr Peter Sonneborn

Herr Philipp Töpsch

Herr Siegfried Uthmann

Herr Markus Westbrock

Frau Lena Wickenkamp

Herr Martin Wilke

Vertreter für Herrn Populoh

Verwaltung

Herr Matthias Abel
 Herr Klaus Aschhoff
 Herr Michael Jathe
 Herr Jürgen Kingma
 Herr Karl-Friedrich Knop
 Herr Andreas Langer
 Herr Peter Rauch
 Herr Frank Siemer

Schriftführer/in

Frau Stefanie Schröder
 Herr Joseph Brandner
 Frau Regina Haferkemper

Tagesordnungspunkt 4

Gäste

Herr Edmund Dalecki
 Frau Frau Becker
 Herr Mirco Guthoff
 Herr Roland Hahn
 Herr Achim Hakenholt
 Herr Dominik Hecker
 Herr Fritze
 Dr. Herr Heßeling
 Herr Rottmann
 Herr Thiel
 Herr Friedhelm Hoberg
 Herr Michael Hütig
 Herr Michael Jütte
 Herr Sayit Kurtulus
 Herr Andreas Mika
 Herr Juan-Francisco Rodriguez Ramos
 Herr Michael Sieding
 Herr Wolf-Rüdiger Soldat
 Herr Thomas Spliethoff
 Frau Schulleiterin Dorothee Vogedes
 Herr Patrick Wesemann
 Herr Michael Zummersch

Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH

Tageszeitung "Die Glocke"

Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH
 Verein "Bürger für Oelde"
 Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH
 Schupp + Thiel Landschaftsarchitektur

es fehlten entschuldigt:**Teilnehmer**

Herr Thomas Populoh
 Frau Manuela Steuer

wird vertreten durch Herrn Wilke
 wird vertreten durch Herrn Bleß

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Bestellung eines Schriftführers Vorlage: B 2017/610/3829	6
2. Befangenheitserklärungen	6
3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 08.06.2017	6
4. Freiraumgestaltung am Mittagszentrum der Gesamtschule Vorlage: B 2017/012/3787	7 – 10
5. Verein "Bürger für Oelde" - Anlage und Pflege von Breden- und Rosengärten Vorlage: M 2017/EBF/3809	10 – 11
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	11 – 36
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	36 – 72
8. 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Weitkamp" der Stadt Oelde A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB u B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB C) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2017/610/3811	72 – 78
9. 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette – Südlich der Herzebrocker Straße" A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2017/610/3816	79 – 83
10. Bebauungsplan Nr. 116 " Nachverdichtung Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde A) Aufstellungsbeschluss B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2017/610/3834	83 – 85

11.	28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (Nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Landhagen Nord") A) Einleitungsbeschluss B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3. Abs. 1 BauGB C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: B 2017/610/3827	86 – 87
12.	8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde A) Aufstellungsbeschluss B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: B 2017/610/3828	88 – 89
13.	Fortschreibung Masterplan Innenstadt Vorlage: B 2017/610/3832	89 – 91
14.	Verschiedenes	91
14.1.	Mitteilungen der Verwaltung	91 – 92
14.2.	Anfragen an die Verwaltung	92

Der Vorsitzende Herr Kobrink eröffnet die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr und des Ausschusses für Schule, Kultur und Sport. Er begrüßt die Ausschussmitglieder, den Technischen Beigeordneten Herrn Matthias Abel, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und ganz besonders Frau Becker, Herrn Fritze und Herrn Rottmann von der Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Herrn Thiel von Schupp + Thiel Landschaftsarchitektur und Herrn Dr. Heßeling vom Verein „Bürger für Oelde“.

Er stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass das Gremium beschlussfähig ist.

Frau Koch stellt den Antrag die Tagesordnungspunkte 5 und 6 von der Tagesordnung aufgrund der Entwässerungsproblematik abzusetzen. Sie beklagt, dass es keine deutliche Verbesserung für das Bestandsgebiet gebe. Die Überflutungssituation bei Starkregen im bestehenden Gebiet werde dramatisch verschlechtert. Demnach seien die Sorgen der Anwohner in Benningloh I gravierend. Weiter zitiert sie aus einem offenen Brief an die Vorsitzenden der im Oelder Rat vertretenen Parteien zur Regenwasserkanalisation im Bestandsgebiet, wo auch der durch die Anwohner hinzugezogene Herr Prof. Dr. Heiko Sieker eine Einschätzung zur Entwässerungssituation abgegeben habe und seines Erachtens die ganze Planung obsolet sei. Da stellt sich für sie die Frage, was man glauben solle.

Demzufolge fordert sie neue Berechnungen zur Entwässerung mit dem neusten Stand der Technik und die Absetzung der beiden Tagesordnungspunkte.

Herr Drinkuth erklärt, dass sich Experten mit der Entwässerungssituation befassen und den Fachplanern die Möglichkeit gegeben werden müsse Lösungen für die Entwässerung vorzustellen und sich der Kritik zu stellen. Die Fakten seien sorgfältig geprüft worden. Er appelliert an die Ausschussmitglieder sich den Vortrag und die Lösungsmöglichkeiten anzuhören und nicht sofort von der Tagesordnung abzusetzen.

Frau Wickenkamp beklagt, dass ständig neue Fakten vorliegen und nicht ausreichend Zeit zur Verfügung stehe um sich mit der Problematik auseinander zu setzen und in den Fraktionen beraten zu können. Demnach werde die Grünen-Fraktion heute auch keinen Beschluss fassen.

Herr Niebusch erklärt, dass es zunächst eine Vorberatung sei. Bis zum Hauptausschuss am Montag sei noch genügend Zeit eine abschließende Entscheidung zu treffen.

Herr Abel erläutert, dass die Ausschussmitglieder zu Recht die Erwartung hätten auch mittels kurzfristiger Informationen auf dem Stand der Entwicklung gehalten zu werden und die Verwaltung die Politik frühzeitig in den Planungsfortschritt einbeziehen möchte. Alternativ könne man den Politikern die fertige Planung vorlegen. Dies sei aber nicht Ziel der Verwaltung. Daher könne es durchaus mal vorkommen, dass im Fall neuer Erkenntnisse diese im zeitlichen Zusammenhang mit der Sitzung präsentiert werden müssten.

Herr Kobrink lässt über den Antrag der SPD abstimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr lehnt den Antrag der SPD-Fraktion bei 7-Ja-Stimmen und 11 Gegenstimmen mehrheitlich ab.

Frau Koch merkt an, dass die SPD-Fraktion einen neuen sachkundigen Bürger habe und dieser noch verpflichtet werden müsse.

Herr Jathe stellt fest, dass der sachkundige Bürger ohne Verpflichtung nicht an der vorherigen Abstimmung teilnehmen durfte. Er weist darauf hin, dass zunächst die Verpflichtung erfolgen muss und dass der Beschluss nicht wiederholt werden könne. Er schlägt vor, dass alle Fraktionen sich einigen und den Beschluss genehmigen.

Herr Kobrink lässt über die Genehmigung des vorhergehenden Beschlusses zur Absetzung zweier Tagesordnungspunkte abstimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt einstimmig den vorrausgehenden Beschluss.

Dann verpflichtet der Vorsitzende Herr Kobrink Herrn Sven Lilge durch Nachsprechen der folgenden Verpflichtungsformel als neues Mitglied im Ausschuss für Planung und Verkehr der Stadt Oelde:

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

Die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr mit dem Ausschuss für Schule, Kultur und Sport endete um 19.20 Uhr.

Der Vorsitzende Herr Kobrink unterbricht um 19.20 Uhr die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr für fünf Minuten.

Um 19.25 Uhr nimmt Herr Kobrink die Sitzung wieder auf.

Herr Kobrink schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 7 – Verein „Bürger für Oelde“ – Anlage und Pflege von Breden- und Rosengärten – vorzuziehen und stellt dies zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt einstimmig den Tagesordnungspunkt 7 vorzuziehen. Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich dementsprechend.

Öffentliche Sitzung

1. Bestellung eines Schriftführers
Vorlage: B 2017/610/3829

Herr Kobrink erklärt, dass gem. § 52 GO (Gemeindeordnung) und der Geschäftsordnung des Rates bzw. seiner Ausschüsse über die gefassten Beschlüsse Niederschriften aufzunehmen sind. Hierfür sind Schriftführer/Schriftführerinnen vom Rat bzw. den Ausschüssen zu bestellen.

Die Verwaltung schlägt vor, Herrn Joseph Brandner zum stellvertretenden Schriftführer zu bestellen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr bestellt Herrn Joseph Brandner **einstimmig** zum stellvertretenden Schriftführer.

2. Befangenheitserklärungen

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

3. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung vom 08.06.2017

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr genehmigt **einstimmig bei einer Enthaltung** die Niederschrift über die Sitzung vom 08.06.2017.

4. Freiraumgestaltung am Mittagszentrum der Gesamtschule **Vorlage: B 2017/012/3787**

Herr Siemer erläutert anhand einer Powerpoint-Präsentation, die diesem Protokoll als Anlage beigelegt ist, die derzeitige Situation in der Mensa der Gesamtschule.

Seit dem Schuljahr 2014/15 nutzt die Gesamtschule das Mittagszentrum am Pestalozziweg an drei Wochentagen überwiegend für die jeweils einstündige Mittagspause und für Betreuungsangebote an den kurzen Schultagen. Mit der Schulleitung wurde zum Schuljahr 2014/15 vereinbart, dass alle Schüler, die am Standort Düdingsweg unterrichtet werden, die Mittagspause komplett am Ganztagszentrum verbringen und in der dortigen Mensa auch das Mittagessen einnehmen. Damals herrschte Einigkeit darüber, dass die zukünftig am Standort Bultstraße zu unterrichtenden Schüler ihre Mittagspause auch dort verbringen und das Ganztagszentrum lediglich für das Mittagessen aufsuchen.

Zum Schuljahr 2014/2015 wurde am Ganztagszentrum eine Mensa mit rund 250 Sitzplätzen auf ca. 430 qm eingerichtet. Einer der Speiseräume wird derzeit von Schülern genutzt, die nicht an der Verpflegung durch den Caterer teilnehmen, sondern ein eigenes Mittagessen mitbringen. Aktuell sind bis zu 310 Kinder für die Mittagsverpflegung angemeldet. Rund 90 % dieser Kinder nehmen auch tatsächlich ein Mittagessen in der Mensa ein. Es wird erwartet, dass diese Zahl zukünftig auf bis zu 400 Schüler steigen wird, die aber durch die Mensa in der vorhandenen baulichen Ausgestaltung auch künftig kapazitätsmäßig ausreichend abgedeckt werden können, insbesondere weil es laut Herrn Siemer noch die noch die Option gebe, durch schulinterne organisatorische Maßnahmen den zeitlichen Ablauf der Mittagessenseinnahme im Rahmen des vorhandenen Mittagspausenzeitenfensters zeitlich zu entzerren. Herr Siemer erläutert, dass es aktuell zu Beginn der Mittagspause in der Mensa relativ voll ist, da der Einlass in die Mensa derzeit zeitlich noch nicht organisiert ist. Hier ist sich die Schulleitung aber mit der Verwaltung einig, dass dies auch derzeit noch nicht notwendig ist, da die Abläufe in der Mensa noch reibungslos funktionieren und für jedes Kind ein Sitzplatz zur Verfügung steht.

Für die Betreuung stehen am Ganztagszentrum zukünftig 7 Betreuungsräume, die Eingangshalle und der Flurbereich mit ca. 880 qm zur Verfügung. Hinzu kommen überdachte Außenflächen und die Gymnastikhalle. Mit der Schulleitung herrscht Einvernehmen, dass der Betreuungsbereich des Mittagszentrums ausreichend dimensioniert ist, um die ca. 500 Schüler der Jahrgangsstufen 5 bis 7 zu betreuen. Weitere bauliche Maßnahmen z.B. zum Schallschutz sind hier in der Zukunft aber unbestritten noch notwendig.

Die Verwaltung hat sich in den vergangenen Wochen auch die Mittagssituation in Ganztagschulen in Warendorf, Ennigerloh und Neubeckum angesehen. In Relation zur Schülerzahl verfügen die dortigen Schulen über vergleichbare Mensakapazitäten wie die hiesige Gesamtschule.

Im Betreuungsbereich verfügen alle besuchten Schulen über weniger Betreuungsflächen. An der Gesamtschule Warendorf stehen im Unterstufengebäude neben den Mensaräumlichkeiten keine weiteren Betreuungsräume zur Verfügung. Am Oberstufengebäude nutzen die Schüler einen großen Mehrzweckraum für Regenpausen. In Ennigerloh und Neubeckum gibt es Betreuungsbereiche, die in der Gesamtfläche aber unter den Betreuungsflächen an der Oelder Gesamtschule liegen. Für Regenpausen werden in der Regel Eingangshallen usw. genutzt.

Zwischen Verwaltung, Schulleitung und Elternvertretern herrscht im Übrigen Einvernehmen darüber, dass es am Ganztagszentrum allerdings deutlich an befestigten Außenflächen und Spielanlagen für die Mittagspause fehlt, die nach Freigabe durch die städtischen Gremien beauftragt werden sollen.

Weitere Aufenthaltsflächen für ältere Schüler am Standort Bultstraße müssen in den kommenden Jahren geschaffen werden. Hierzu ist im Zuge eines Verwaltungsanbaus eine vergrößerte Eingangshalle, eine multifunktionale Nutzung der Aula und eine zukünftige Umnutzung der provisorischen Technikräume vorgesehen.

Zu den Außenanlagen erklärt Herr Langer die möglichen Varianten anhand von Plänen, die ebenfalls als Anlage zum Protokoll beigefügt sind.

Im Rahmen des Ganztagsunterrichts soll der Außenbereich insbesondere dazu dienen, dass jüngere Schüler/innen ihrem Bewegungsdrang gerecht werden können, um auch für die am Nachmittag angesetzten Unterrichtsstunden die Aufmerksamkeit erhalten zu können.

Für die Freiraumplanung wurde das Büro „Frei(raum)Planung“ Gernemann beauftragt, ein Konzept zu entwickeln. Das Büro hat diverse Schulgelände entsprechend schulischer Belange geplant und verfügt über gute Referenzen. Das Konzept der Gesamtplanung wurde sowohl im Schulausschuss als auch im Planungsausschuss vorgestellt und erhielt dort die grundsätzliche Zustimmung.

1. Basisversion:

Es wurde zunächst beauftragt, kostenmäßig eine Basisversion zu planen, die die Vergrößerung der befestigten Flächen und Wegeverbindungen, die Beleuchtung für die dunkle Jahreszeit und die Entwässerung der zusätzlichen befestigten Flächen vorsieht. Ferner sollten mit Natursteinblöcken Sitzgelegenheiten auf dem Gelände geschaffen werden und das Gesamtgelände mit einer Zaunanlage eingefasst werden, soweit dies in Teilbereichen noch nicht der Fall ist.

Für diese Basisversion geht das Büro Gernemann lt. einer Kostenberechnung vom 20.06.2017 von Kosten in Höhe von 410.000 Euro aus.

2. Ausbauvariante:

Ergänzend zu dieser Basisversion wurden durch das Büro Gernemann entsprechend des Ergebnisses einer Schülerbefragung und in Zusammenarbeit mit Eltern in der ersten Arbeitsgruppensitzung Spielelemente geplant, dargestellt und kostenmäßig ermittelt (Tischtennisplatten, Basketballkörbe, Tischfußballgeräte, dezentrale Unterstellmöglichkeiten usw.).

Darüber hinaus wurden die Kosten ermittelt, um den vorhandenen Bolzplatz alternativ mit einem Kunstrasenplatzbelag auszustatten, um eine nahezu ganzjährige Bespielbarkeit zu gewährleisten. Daneben wurde ferner ein weiterer Kleinspielfeldbereich für Ballspiele berücksichtigt.

Die Summe dieser Elemente zur Attraktivierung des Geländes wurden laut Kostenberechnung mit zusätzlichen ca. 500.000 Euro beziffert.

Diese Ausbauvariante ist bewusst modular gehalten, das heißt es ist in Stufen umsetzbar und über mehrere Jahre entsprechend der Freigabe von Budgetmitteln ganz oder auch nur teilweise umsetzbar.

Die Verwaltung empfiehlt, aktuell die Maßnahmenfreigabe für die Basisvariante im Umfang von 410.000 Euro gemäß Kostenberechnung, da der Bedarf an zusätzlichen befestigten Flächen nachvollziehbar ist und durch die Schule überzeugend begründet wurde. Bei Ortsterminen mit den Mitgliedern des Schul- und Planungsausschusses Anfang des Jahres vor Ort konnte ein entsprechender Eindruck gewonnen werden.

Gegenüber der Arbeitsgruppe der Eltern wurde kommuniziert, dass die Verwaltung die Umsetzung der Basisversion unterstützen wird. Ob und in welchem Umfang darüber hinaus in der Zukunft zusätzliche Mittel zugesagt werden, bleibt der weiteren politischen Beratung vorbehalten. Hier wurde der Arbeitsgruppe der Eltern empfohlen, eine Prioritätenliste gemeinsam mit Eltern, Schülern und Lehrern für die weitere Entwicklung des Areals zu erarbeiten.

Mittel stehen für die Maßnahme im Haushalt 2017 nicht bereit, da bei Aufstellung des Haushaltsplanes zunächst die Umsetzung des Schulparkplatzes für 2017 vorgesehen war.

Da aufgrund zahlreicher Anregungen und Bedenken aus der Nachbarschaft und der Bultstraße sowie

des Pestalozziweges aber noch weiterer Planungs- und Abstimmungsbedarf besteht, wird die Bauausführung des Schulparkplatzes erst im Jahr 2018 erfolgen und somit im Rahmen der Mittelanmeldungen für 2018 neu veranschlagt. Für das laufende Schuljahr stehen der Schule 25 Stellplätze auf dem Gelände zur Verfügung.

Es wird daher die Maßnahmenfreigabe (Öffentliche Ausschreibung) für die Umsetzung der Basisvariante durch den Rat beantragt (Umfang 410.000 Euro). Der Rat der Stadt Oelde zieht diese Angelegenheit abweichend von der in § 3a Abs. 2 c der Zuständigkeitsordnung des Rates geregelten Entscheidung im Finanzausschuss an sich.

In der Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt bezüglich der Raumsituation wird von Herrn Hütig angemerkt, dass nach seiner Erfahrung durch familiäre Berichte die Mensa überfüllt ist, was dazu führt, dass Essen nicht abgeholt werde. Dieser Feststellung wird von Herrn Bürgermeister Knop deutlich widersprochen. Er habe sich die Situation vor Ort angesehen und auch mit vielen Kindern gesprochen. Danach läuft es in der Mensa gut und das Essen schmecke auch gut. Dieser Auffassung schließen sich Herr Drinkuth (aus dem Planungsausschuss) und Herr Jütte an. Herr Jütte ergänzt, dass es zukünftig auch möglich ist, die Essenszeiten zu staffeln, um mögliche Wartezeiten zu entzerren. Dies sei aber derzeit noch nicht nötig. Die Frage von Frau Köß, ob auch bei einer höheren Quote von Kindern, die Essen in der Mensa einnehmen möchten, genügend Kapazitäten vorhanden sind, wird von Herrn Siemer bejaht. Herr Zummersch merkt an, dass auch die sog. „Kaltesser“ in die Zahl mit eingerechnet werden müssen, da diese ebenfalls sitzen möchten. In diesem Zusammenhang gibt Herr Dalecki zu bedenken, dass Kinder der Oberstufe erfahrungsgemäß wieder vermehrt in eine Mensa gehen, im Gegensatz zur Mittelstufe.

Die Nachfrage von Herrn Zummersch, ob es richtig ist, dass eine Aufenthaltsmöglichkeit für zwei Jahrgänge mit rund 370 Schülerinnen und Schülern nicht möglich ist, wird von Herrn Siemer bestätigt. Daher sei der zweite Teil des Beschlussvorschlags von der Verwaltung gemacht worden.

Zu den baulichen Außenanlagen wird von Frau Wickenkamp nachgefragt, ob es genügend Unterstellmöglichkeiten für alle Kinder bei schlechtem Wetter gibt. Dies ist laut Herrn Langer nicht der Fall, so dass zusätzliche Dächer ermöglicht werden sollten. Herr Dalecki drängt darauf, bald eine Lösung hierfür zu finden, eventuell durch Segel oder Zelte, da die Jahrgangsstufen 8 und 9 aktuell keine Unterstellmöglichkeit haben. Hier ergänzt Herr Jütte auf Nachfrage von Herrn Drinkuth, dass die Kinder auf keinen Fall bei schlechtem Wetter in den Pausen in den Regen geschickt werden. Herr Jütte merkt weiter an, dass die Aula im laufenden Schuljahr hierzu noch nicht genutzt werden kann, da ansonsten die verbleibenden Realschüler gestört werden, die während der Mittagspause der Gesamtschule noch eine Stunde Unterricht haben. Eine Beaufsichtigung der Kinder in den Klassen und Fluren ist wegen fehlender Aufsichtskapazitäten dauerhaft nicht möglich.

Herr Jathe macht deutlich, dass der Beschluss in der heutigen Sitzung zur Schaffung von Planungssicherheit auch folgender verbindlichen politischen Festlegung des Schulträgers Stadt Oelde diene: Die Mensa sei für die Mittagessensversorgung aller Gesamtschülerinnen und Gesamtschüler baulich ausreichend dimensioniert, die Aufenthaltskapazitäten am Mittagszentrum seien weiterhin nur anhand der Schülerzahlen der Unterstufe zu bemessen, während die Mittel- und künftigen Oberstufenschüler die Mittagspause – mit Ausnahme der Essenseinnahme – nicht am Gebäude Pestalozziweg 2, sondern am Standort Bultstraße verbringen werden. Dafür seien am Standort Bultstraße zukünftig weitere Aufenthaltsbereiche zu schaffen; ein gemeinsamer Außenbereich muss verbessert / aufgewertet werden.

Am Ende der Diskussion teilt Herr Langer noch mit, dass es durchaus Wunsch der Eltern war, den jetzigen Bolzplatz mit einem Kunstrasen- oder einem Kunststoffbelag zu versehen. Das Aufbringen eines Kunstrasens scheidet an dieser Stelle aus, da es sich um einen Überschwemmungsbereich des Axtbaches handelt. Sollte der Bereich mit einem Kunststoffbelag (Tartan) überzogen werden, müsste die Entscheidung jetzt getroffen werden, da der Bereich ansonsten mit schwerem Gerät nicht mehr angefahren werden kann. Dies würde zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 150.000,- zur Basisvariante

bedeuten. Nach kurzer Diskussion herrschte bei den Fraktionen Einigkeit darüber, dies nicht sofort zu entscheiden und im Rat erneut zu beraten.

Nachrichtlicher Hinweis:

Der Rat der Stadt Oelde hat sich in seiner Sitzung vom 18.09.2017 mehrheitlich gegen diese Zusatzausstattung bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Erweiterung der dargestellten „Basisvariante“ ausgesprochen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig bei 1 Enthaltung** folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde stellt fest, dass die Raumkapazitäten des Ganztagszentrums für die Betreuung der Jahrgangsstufen 5-7 der Städtischen Gesamtschule während der Mittagspause ausreichen.

Gleichzeitig werden am Standort Bultstraße zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten für die Schüler der Jahrgangsstufen 8-10 und der gymnasialen Oberstufe kurzfristig, ggfs. temporär, geschaffen.

Weiterhin beschließt der Rat, die vorgestellte Basisversion zur Freiraumgestaltung am Mittagszentrum der Gesamtschule umzusetzen.

5. Verein "Bürger für Oelde" - Anlage und Pflege von Breden- und Rosengärten
Vorlage: M 2017/EBF/3809

Herr Abel berichtet von einer bürgerschaftlichen Initiative zur Aufwertung. Hierzu hat Herr Thiel (Schupp + Thiel Landschaftsarchitektur) ein planerisches Konzept erarbeitet. Er weist darauf hin, dass die vertraglichen Vereinbarungen derzeit noch verhandelt werden und übergibt das Wort an Herrn Thiel.

Herr Thiel stellt sich kurz vor und erklärt, dass er ein Pflege- und Entwicklungskonzept für die Breden- und Rosengärten erarbeitet habe. Er erläutert, dass die Orientierung für Auswärtige in den Gärten sehr schwierig sei. Teilweise sehr schmale Wege und Hecken beeinflussen die Wirkung der Gärten, sodass diese gar nicht richtig wahrgenommen werden. Demnach sei es das Ziel die Gärten auf zu weiten. Der Charakter des Grünbereiches soll erhalten bleiben. Ebenfalls sollen die privaten Gärten bestehen bleiben. Die Hauptwege sollen auf 3 m verbreitet werden, damit diese auch durch Radfahrer besser genutzt werden können. Weiterhin sei entlang des Axtbaches ein Pfad geplant. Zudem können wiesenhafte Bereiche mit Rasen- und Blumenflächen geschaffen werden.

Weiter erläutert Herr Thiel, dass auch die Rosengärten in das Pflege- und Entwicklungskonzept mit aufgenommen worden seien. Er weist darauf hin, dass der Rosengarten nicht zwingend als solcher wahrgenommen werde. Die Buchsbaumhecken seien zum Teil von Schädlingen befallen und ausgedünnt. Viele Bereiche seien Mängelflächen, da diese gar nicht bepflanzt seien. Zudem sei der Rosengarten stark differenziert. Geplant sei, die Gestaltung des Rosengartens im Wesentlichen beizubehalten und die Wege zu betonen.

Herr Dr. Heßeling teilt mit, dass der Verein „Bürger für Oelde“ vor 2 Jahren gegründet worden sei. Anlass für die Gründung eines Vereins war der Pflegeaufwand der Breden- und Rosengärten, der von der Stadt Oelde nicht mehr zu leisten war. Er erläutert, dass er die Initiative ergriffen habe, weil er in der Nähe wohne und sich engagieren wollte, um das Erscheinungsbild der Breden- und Rosengärten zu bewahren.

Herr Kobrink bedankt sich bei Herrn Dr. Heßeling und bei den Bürgern des Vereins für das Engagement.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

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

Hinweis: Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 wurden zusammengefasst. Die Vorträge und Diskussion erfolgten sowohl zu der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zu dem Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“.

Herr Abel erläutert, dass der Rat der Stadt Oelde 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 hat, 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 (siehe Anlage 1). Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich wird das Plangebiet im Norden, um weitere Wohnflächen ausweisen zu können, um etwa 1.500 m² erweitert.

Frau Wickenkamp beantragt, die Beschlüsse für die 27. Änderung des Flächennutzungsplans und für den Bebauungsplan Nr. 131 nicht zu fassen, da die Entwässerungsproblematik nicht ausreichend gelöst sei. Weiter fordert sie eine konkrete Planung zur Entwässerung und eine Kostenanalyse.

Herr Drinkuth weist darauf hin, dass bereits zu Beginn der Tagesordnung über einen Antrag der SPD-Fraktion mit der Absetzung der beiden Tagesordnungspunkte abgestimmt worden sei.

Frau Wickenkamp entgegnet, dass die Vorträge des Planungsbüros angehört werden sollen, jedoch die Beschlussfassung auf die nächste Sitzung geschoben werden soll.

Herr Abel weist darauf hin, dass die Bürger/innen in vielen Fällen inhaltsgleiche Anregungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan gemacht haben. Demnach empfiehlt er, die Vorlagen betreffend für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zusammen zu beraten. Zunächst soll aber der Vortrag des Planungsbüros zur Entwässerung erfolgen. Danach soll über die inhaltliche Beratung und Beschlussfassung erfolgen.

Frau Wickenkamp erklärt, dass die Grünen-Fraktion heute gar nicht abstimmen werde.

Herr Kobrink lässt darüber abstimmen, über die Beschlüsse zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan jeweils zusammenfassend zu beraten und abzustimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen und 7 Gegenstimmen die Beschlüsse für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan zusammenfassend zu beraten und zu beschließen.

Herr Fritze erläutert die Entwässerungsthematik und weist auf die Akzeptanz der Wasserbehörden hin.

Er zitiert dazu aus einem Schreiben der Wasserbehörde des Kreises Warendorfs:

„Meines Erachtens sind die erforderlichen allgemein anerkannten Regeln der Technik mehr als ausreichend Ihrerseits planungsseitig angewendet worden. Die rechtlichen Anforderungen (§ 56 WHG, § 44 LWG) werden durch die Planung eingehalten.“

Der Gesetzgeber spricht bei der Abwasserbeseitigung davon, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Hierzu möchte ich noch auf § 60 Absatz 1 WHG einschl. Anlage 1 hinweisen, worin explizit beschrieben wird, dass Abwasseranlagen nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden. Als solche sind die Regelwerke A117, A118, BWK M3 und 7 eingeführt. Ich kann nicht erkennen, dass Ihre Planung diesen widerspricht und dass Wohl der Allgemeinheit durch das Erschließungsgebiet nachteilig beeinträchtigt wird.“

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 in den Maibach geleitet. Bei starken Wassermengen sei dies ein Engpass, der zu Problemen führe. Der verrohrte Gewässerabschnitt begrenzt die Abflusskapazitäten des Gewässers maßgeblich und führt ggf. zu Rückstau vor der Verrohrung.

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 ca. 1000 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) 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 mit 600 m³ in Gestalt von Kaskaden mit einer maximalen Einstauhöhe von etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus könne ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs westlich der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Durch die zusätzlichen Retentionsflächen soll auch die Entwässerungssituation im Bestandsgebiet verbessert werden. Alternativ könnte das Rohr an dem verrohrten Gewässerabschnitt vergrößert werden. Die beiden Lösungsmöglichkeiten müssen noch mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt werden.

Herr Uthmann erkundigt sich, ob die Retentionsaue entlang des Maibaches in der vorherigen Planung enthalten war.

Herr Fritze antwortet, dass die Fläche der Retentionsaue nicht in der Planung vorgesehen war.

Herr Abel ergänzt, dass die Grundstücke erst jetzt der Stadt Oelde zur Verfügung stünden.

Herr Uthmann erkundigt sich, ob die Vergrößerung des Rohres oder die Retentionsaue sinnvoller sei.

Herr Fritze antwortet, dass die Auenretention ein zusätzliches Hochwasserrückhaltebecken darstelle und dies förderfähig sei. Eine Vergrößerung des Kanalrohres sei deutlich teurer.

Herr Niebusch hinterfragt die Änderungen und erkundigt sich, ob diese durch die Wasserbehörden abgesegnet worden seien.

Herr Fritze erklärt, dass beide Varianten mit den Wasserbehörden abgestimmt worden seien.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, ob die Auenretention auch überlaufen könne.

Herr Fritze erläutert, dass die Auenretentionsfläche für ein hundertjähriges Hochwasserereignis ausgelegt sei. Hochwasserereignisse, die über HQ 100 liegen, führen auch zum Überlaufen.

Herr Drinkuth teilt mit, dass der Hochwasserschutz in dem Gebiet von besonderer Bedeutung sei. Er erkundigt sich, ob es durch die Vergrößerung des Rohres und der Auenretention mehr Sicherheit gebe.

Herr Fritze antwortet, dass grundsätzlich eine Vergrößerung des Rohres auch mehr Sicherheit bringe. Es komme aber immer auf die Wassermengen an. Sofern baulich etwas verändert werden soll, empfiehlt er ein flaches, gedrungenes Profil. Dann könne man sich die Auenretention auch sparen. Allerdings werde die Kanalmaßnahme nicht gefördert.

Herr Abel ergänzt, dass die Vergrößerung des Rohres technisch machbar sei. Am Landhagen gebe es allerdings einen kleinen Engpass, bei dem dann ebenfalls nachgebessert werden müsse. Die Realisierung aller Maßnahmen führe jedoch zu einer unnötigen Überdimensionierung.

Herr Fritze fügt hinzu, dass bei der Realisierung von beiden Maßnahmen das Regenrückhaltebecken II dann nicht so voluminös sein müsse.

Herr Austrup erkundigt sich, ob die Höhenvermessungen erfolgt seien.

Herr Abel bestätigt dies. Die Höhenvermessungen seien Grundlage für die Berechnungen und Planungen.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, wie das Wasser in die Auenretention gelange.

Herr Fritze erklärt, dass der Maibach ein natürliches Einzugsgebiet habe und dass sich das Wasser auf der Retentionsfläche zu einem kleinen See stau. Dadurch werde der Kanal entlastet.

Herr Uthmann erkundigt sich, ob die Retentionsfläche weiter landwirtschaftlich genutzt werde.

Herr Fritze antwortet, dass die Auenretentionsfläche frei bleiben müsse und durchaus bewirtschaftet werden müsse, damit dort kein Wald entstehe.

Herr Drinkuth erkundigt sich, welche zusätzlichen Maßnahmen im Vergleich zur Standardlösung durchgeführt werden.

Herr Fritze erklärt, dass es bereits negative Erfahrungen im Bestandsgebiet gebe. Durch die Vergrößerung der Regenrückhaltebecken werde die Entwässerungssituation deutlich verbessert. Darüber hinaus könne ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs westlich der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden oder alternativ das Rohr an dem verrohrten Gewässerabschnitt vergrößert werden. Durch diese zusätzlichen Retentionsflächen soll die Gesamtsituation, auch im bestehenden Gebiet, zusätzlich verbessert werden.

Herr Westbrook erkundigt sich nach den Kosten für die Retentionsaue und die Vergrößerung des Rohres. Er fragt Herrn Fritze welche Lösung zu empfehlen sei.

Herr Fritze erläutert, dass mit der Vergrößerung des Rohres das Maximum an Sicherheit erreicht werden kann. Allerdings bestehe bei einer Verrohrung die Gefahr, dass das Wasser nach „unten“ verlagert werde und dies von den Unterliegern kritisch gesehen werden kann. Wasserwirtschaftlich sei eine größere Verrohrung richtig, die Kosten für eine Verrohrung seien mit mindestens 0,5 Mio. Euro sehr hoch. Eine Auenretention schaffe zusätzliches Rückstauvolumen und sei kostengünstiger. Des Weiteren verdeutlicht er, dass durch die Maßnahmen keine alten Baufehler geheilt werden.

Herr Uthmann erkundigt sich was HQ 100 bedeute.

Herr Fritze erklärt, dass hierdurch ein Hochwasserereignis mit einer 100 jährigen Wiederkehrlichkeit bezeichnet werde.

Herr Pötter erkundigt sich, ob das Kanalsystem 70 mm Regen in einer Stunde aushalte.

Herr Fritze verneint dies. Für solche Regenereignisse könne kein Kanalnetz gebaut werden.

Herr Hellweg vermutet, dass bei solchen Starkregenmengen flächendeckende Überflutungen einträten.

Herr Fritze bestätigt dies.

Herr Drinkuth zieht das Fazit, dass die Maßnahmen eine gute Lösung für die Gesamtsituation, auch im Bestandsgebiet darstellen. Die Sicherheit sei gegeben und die Realisierung des neuen Baugebietes führe zu keiner Verschlechterung. Demnach sollte ein Beschluss gefasst werden um das Baugebiet schnell zu realisieren, damit die Bauwilligen bald mit dem Bau beginnen können. Weiter teilt er mit, dass er den Brief von den Anwohnern und die Aussage von Prof. Sieker nicht nachvollziehen kann, zumal ein Fachbüro, das sich mit der Entwässerungsthematik intensiv auseinandergesetzt habe, beauftragt worden sei.

Frau Wickenkamp erklärt, dass die Grünen-Fraktion dem Beschluss nicht zustimmen werde. Die Änderungen und Zahlen seien erst in der Sitzung vorgestellt worden. Zudem seien die Planungen unvollständig und nicht transparent. Weiter entgegnet sie, dass die Anwohner durchaus Bedenken bezüglich des Hochwasserschutzes haben und einen Experten zu Rate gezogen haben.

Herr Uthmann erklärt, dass für ihn das Konzept schlüssig sei.

Frau Koch beantragt eine kurze Unterbrechung, damit sie sich mit ihrer Fraktion beraten kann.

Herr Kobrink unterbricht um 20.55 Uhr die Sitzung.

Der Vorsitzende Herr Kobrink nimmt um 21.05 Uhr die Sitzung wieder auf.

Frau Koch erkundigt sich, welche Lösung die Verwaltung favorisiere.

Herr Abel erläutert, dass die Verwaltung die Retentionsfläche bevorzuge, da diese zusätzliches Rückstauvolumen schaffe und deutliche günstiger sei als die Verrohrung. Des Weiteren sei die Auenretention im Gegensatz zu der Verrohrung förderfähig und wirtschaftlicher. Er weist darauf hin, dass es noch keine Entscheidung gebe und die beiden Lösungsmöglichkeiten noch mit der Bezirksregierung abgestimmt werden müssten. Zudem werde der Bebauungsplan nochmals öffentlich ausgelegt und noch Anregungen in den Plan eingearbeitet.

Herr Knop bedankt sich bei dem Büro Bockermann Fritze für die gute und überzeugende Ausarbeitung. Seiner Auffassung nach sei die Entwässerungsproblematik zu lösen. Insgesamt werde auch die Gesamtsituation im Bestandsgebiet deutlich verbessert. Weiter erklärt er, dass er zu Beginn der Planung des neuen Baugebietes die Aussage gemacht habe, dass in Oelde kein Baugebiet entstehen werde, dass entwässerungstechnisch nicht realisierbar sei. Nach den vorliegenden Ergebnissen gibt es für das neue und das alte Baugebiet Benningloh ausreichend Lösungsmöglichkeiten, um die die Entwässerungssituation zu verbessern. Daher kann es nicht sein, dass aufgrund eines Briefes zu Beginn der Sitzung beantragt werde, Tagesordnungspunkte von der Tagesordnung abzusetzen. Demnach würde ein Brief ausreichen, um vor jeder Sitzung Tagesordnungspunkte abzusetzen. Diese taktischen Manöver, das Verfahren in die Länge zu ziehen, führen dazu, dass Bauwillige getröstet werden müssen. Weiter betont er, dass die Stadt Oelde mehr tun will als sie regulär müsste. Dafür würden alle Steuerzahler zur Kasse gebeten. Zudem sollten nicht entwässerungstechnische Gründe vorgeschoben werden, wenn man das Gebiet nicht wolle.

Herr Rottmann vom Büro Bockermann Fritze erläutert die Ergebnisse der im Juli durchgeführten Verkehrszählung. Die Anbindung eines Teils des Baugebietes soll im Norden über die Ostfelder Straße und im Osten über die Willy-Brandt-Straße und im Süden über die Friedrich-Harkort-Straße erfolgen. Zusätzlich soll die neue Wohnsiedlung über die Carl-von-Ossietzky-Straße erschlossen werden. Durch das geplante Neubaugebiet sei mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von insgesamt 630 Kfz-Fahrten am Tag zu rechnen. Dieses sei für die bestehenden Straßen und die bestehenden Kreuzungen unproblematisch.

Herr Westbrock merkt an, dass die Friedrich-Harkort-Straße bereits jetzt ein Nadelöhr sei. Er erkundigt sich, wie die Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen solle.

Herr Rottman erklärt, dass rund 35 % des Verkehrs über die Friedrich-Harkort-Straße abfließen werde. Die Straße sei ausreichend leistungsfähig und kann den zusätzlichen Verkehr somit aufnehmen.

Frau Brommann erkundigt sich, ob bei der Baustraße genügend Abstand zum Wald bestehe.

Herr Abel erklärt, dass von der Ostfelder Straße temporär eine Baustraße entstehe, die zunächst auch das neue Baugebiet erschließt. Nach Ende der Bauphase soll diese zu einer Fuß- und Radwegeverbindung zurückgebaut werden. Zudem sind der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Eigentümer der Ostfelder Straße und die Wasser- und Naturschutzbehörden gegen eine dauerhafte Anbindung des gesamten Baugebietes an die Ostfelder Straße.

Herr Rauch ergänzt, dass für die Baustraße eine junge Baumreihe gefällt werden müsse, dies aber mit den Naturschutzbehörden abgestimmt worden sei.

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 m³ 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 m³ 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 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 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 Einfamilienhäuser gesprochen. Dort hieß es von der Stadt Oelde, dass die Grundstücke zwischen 500 und 800 m² 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 m² zu haben. Die Grundstücke westlich zum Wald gelegen, haben eine Größe von etwa 500 – 550 m². Einzig das Grundstück auf der unteren linken Ecke hat eine Größe von ca. 600 m². Auch im inneren des Baugebietes finden sich kaum Grundstücke die größer als 550 m² 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 m² vergrößert werden. Wir haben bereits eine Tochter und wünschen uns noch zwei weitere Kinder dazu. Entsprechend planen wir ein Haus mit ca. 160 m² Wohnfläche und Doppelgarage um auch genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zwei PKW's zu gewährleisten. Auf einem 500 m² 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-Quidde-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 (CO₂-, Feinstaub- und Lärmbelastigung) 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 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“ 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 geschmälerte 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-Quide-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 Wareндorfer 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 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 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:

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.

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 einführend, 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 Gebrauchtimmobilen 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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen

Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) 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:

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn Fritze
Da der Teich immer zur Hälfte gefüllt ist, sei es fraglich, ob die 2600 m ³ 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 ² 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.

<p>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.</p>	<p>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>
<p>Das Angebot mit dem Gespräch und der Darstellung einer Überflutungssimulation nehme er gerne an. Möglicherweise könne durch die Notüberläufe die Situation entschärft werden. Dennoch ist es fraglich, ob die Entwässerung dann funktioniere. 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 Rückstafläche 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 m²?</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 Osterfelde 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 Ostfelder Straße angebunden. Der Bauverkehr soll zunächst über die Zufahrt von der Ostfelder 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>
<p>Die Carl-von-Ossietzky-Straße ist sehr kurvig und hat flache Bürgersteige. Viele Autofahre schneiden die Kurven und fahren über die Gehwege, sodass Fußgänger gefährdet werden.</p>	<p>Die Anregung wird geprüft.</p>
<p>Die Eigentümer könnten auf dem Grundstück einen zweiten Stellplatz errichten.</p>	<p>Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hierüber lässt sich viel steuern. Zudem sollen auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.</p>
<p>Bleibt der stark frequentierte Bolzplatz erhalten?</p>	<p>Der Sportplatz bleibt erhalten.</p>
<p>Bleibt der Spielplatz auch erhalten?</p>	<p>Dies wird bestätigt.</p>
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird an den Fachdienst Sicherheit und Ordnung weitergegeben und ist im Übrigen nicht Thema des Bauleitplanverfahrens.</p>

<p>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?</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>Bekommt man vor dem Hintergrund der Entwässerungsproblematik für den Bereich überhaupt eine Elementarschadensversicherung?</p>	<p>Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist der Bereich nicht ausgeschlossen. Dies sollte mit der jeweiligen Versicherung geklärt werden.</p>
<p>Im Bebauungsplan sind Sattel- und Zeltdächer festgesetzt. Steht auch der Bauhausstil zur Debatte?</p>	<p>Dieser Aspekt wird als Anregung aufgenommen.</p>
<p>Der Fuß- und Radweg entlang des Grünstreifens wird intensiv genutzt. Bleibt das Grün erhalten oder entsteht bald ein Zauntunnel?</p>	<p>Es gibt einen Mindestabstand zu den Grünflächen. Der Grünpuffer bleibt erhalten.</p>
<p>Mit der Errichtung von Rigolen könnte Rückstauraum geschaffen werden.</p>	<p>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.</p>
<p>Sind die Planentwürfe auch im Internet einsehbar?</p>	<p>Dies wird bestätigt.</p>
<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>

In Oelde gibt es kein weiteres Baugebiet mit so vielen Mehrfamilienwohnhäusern. Das ehemalige Hammelmangelände ist ideal für Mehrfamilienwohnhäuser. Warum müssen ausgerechnet in Benningloh II so viele dieser Objekte entstehen?	Auf die Entwicklung des Hammelmangeländes 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.
In der Glocke stand, dass die Mehrfamilienhäuser westlich am Radweg entstehen. In dem Bebauungsplan ist dies aber anders dargestellt.	Die Anordnung der Mehrfamilienwohnhäuser wurde in den Plänen nicht geändert.
Wie hoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken? Lohnt es sich, sich in die Interessentenliste eintragen zu lassen?	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.
Gibt es bei der Grundstückvergabe bestimmte Kriterien?	Bitte wenden Sie sich hierzu an den Fachdienst Liegenschaften, da von dort die Grundstücksvergabe erfolgt.
Wurde über Tiefgaragen oder Parkhäuser für die Mehrfamilienwohnhäuser nachgedacht?	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.
Ist nach Benningloh II noch eine Erweiterung des Gebiets geplant und was ist dann mit dem Wasser?	Eine über Benningloh II hinausgehende Entwicklung ist äußerst unwahrscheinlich.
Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?	Voraussichtlich im Sommer 2018.
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 ² .
Werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten oder gibt es auch Erbpachtgrundstücke?	Überwiegend werden Kaufgrundstücke angeboten. Einige Erbpachtgrundstücke werden 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.

<p>Die Autofahrer werden die Verbindung als Abkürzung nutzen. Können Sie zusichern, dass die Baustraße nach der Bauphase zurückgebaut wird?</p>	<p>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.</p>
---	--

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.

Institution	Stellungnahme vom
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 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	01.08.2017
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.

Beschluss:

Die Einzelbeschlüsse erfolgten **mehrheitlich bei 13 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen und einer Enthaltung.**

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**

Hinweis: Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 wurden wegen weitgehender deckungsgleicher Sachthemen zusammen beraten. Die Vorträge und Diskussion erfolgten sowohl zu der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zu dem Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“. Diese sind unter dem Tagesordnungspunkt 6 – 27. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden.

Herr Abel teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde 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 hat, 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 1.500 m² 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 m³ 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 m³ 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 l/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 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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) 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 Baches 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

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 m² 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 m² zu haben. Die Grundstücke westlich zum Wald gelegen haben eine Größe von etwa 500 – 550 m². Einzig das Grundstück auf der unteren linken Ecke hat eine Größe von ca. 600 m². Auch im inneren des Baugebietes finden sich kaum Grundstücke die größer als 550 m² 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 m² vergrößert werden. Wir haben bereits eine Tochter und wünschen uns noch zwei weitere Kinder dazu. Entsprechend planen wir ein Haus mit ca. 160 m² Wohnfläche und Doppelgarage um auch genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zwei PKW's zu gewährleisten. Auf einem 500m² 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 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 Wareндorfer 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-Ossietsky-Straße und der Ludwig-Quide-Straße weiter erhöht.

Will man von der Gustav-Stresemann-Straße auf die Wareндorfer 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-Ossietsky-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 (CO₂-, 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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) 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 Bachs 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 rechtens, 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 Paula-Schwichtenhövel-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 Osterfelder 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 l/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 Ostfelder 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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) 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 Baches 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 (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:

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 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 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 Handhabung 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.

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 Gebrauchtimmobilen 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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) 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:

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn Fritze
Da der Teich immer zur Hälfte gefüllt ist, sei es fraglich, ob die 2600 m ³ 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 ² 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.
Das Angebot mit dem Gespräch und der Darstellung einer Überflutungssimulation nehme er gerne an. Möglicherweise könne durch die Notüberläufe die Situation entschärft werden. Dennoch ist es fraglich, ob die Entwässerung dann funktioniere. Welche Berechnungsgrundlage haben Sie verwendet; A 118?	Die Berechnungsgrundlage ist DWA-Blatt A118.

<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 Rückstafläche 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>

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 ² ?	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 unterrohrt 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 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 Zeltdächer 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 Grundstückvergabe 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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) 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 Baches 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 Zeldächer 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.

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.

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 Hausanschlüssen 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 Düken 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 gern. § 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 $L_i < 30 \text{ dB(A)}$ 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 $L_i < 30 \text{ dB(A)}$ auch bei geöffneten Fenstern in der Nacht gilt (und wie ggfs. 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.

Beschluss:

Die Einzelbeschlüsse erfolgten **mehrheitlich bei 13 Ja-Stimmen, 5 Gegenstimmen und einer Enthaltung.**

8. **1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Weitkamp" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB u
B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
C) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2017/610/3811

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde am 27.06.2016 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, beschlossen hat, das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, wird diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Inhalt der Änderung ist die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – hier: Kindertageseinrichtung“ in einer Größe von ca. 0,3 ha. Von der Änderung ist das folgende Flurstück betroffen:

Flur 111	Flurstück 339 tlw.
----------	--------------------

A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung vom 27.06.2017 hat der Rat der Stadt Oelde ebenfalls beschlossen, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“ in einer Bürgerversammlung zu unterrichten. Am 03. Juli 2017 hat um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift über die Bürgerinformationsveranstaltung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Datum: 03.07.2017
 Ort: Rathaus (Großer Ratssaal), Ratsstiege 1, 59302 Oelde
 Beginn: 18.00 Uhr
 Ende: 18.30 Uhr
 Anwesende: lt. Anwesenheitsliste 14 Bürger

Frau Köstens begrüßt die Anwesenden und stellt Herrn van der Veen als Leiter des Fachdienstes Jugendamt und sich als Mitarbeiterin des Fachdienstes Planung und Stadtentwicklung vor.

Frau Köstens erläutert einleitend den Veranstaltungshintergrund: Durch den erhöhten Bedarf an Kindertagesstättenplätzen in Oelde soll eine weitere Einrichtung am Weitkampweg entstehen. Sie erläutert die Lage des 0,3 ha großen Geltungsbereichs im Nordosten des Oelder Stadtgebietes zwischen dem Wohngebiet „Weitkamp“, dem Hallenbad und dem Sportplatz. Die ausgewählte Fläche ist bislang unbebaut, da sie aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch den gegenüberliegenden Sportplatz unter der bestehenden Gesetzeslage für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist. Da sich die Betriebszeiten einer Kindertagesstätte nicht mit den in Bezug auf die Lärmimmissionen problematischen Zeiten (sonntags während der mittäglichen Ruhezeit) decken, ist die geplante Nutzung möglich.

Frau Köstens erklärt, dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben derzeit die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ aufgestellt wird. Die Bürgerinformationsveranstaltung ist als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB) Bestandteil des formal für Bebauungspläne vorgeschriebenen Aufstellungsverfahrens. Im Rahmen dieser Veranstaltung hat jeder die Möglichkeit, sich über die Planungen zu informieren sowie diesbezüglich Hinweise und Anregungen zu äußern. Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, wird der Plan anschließend direkt vom 07. Juli bis 07. August 2017 im Rathaus (Bürgerbüro und Fachdienst Planung und Stadtentwicklung) öffentlich ausgelegt werden. Zudem ist der Plan auf der städtischen Homepage einsehbar. Während der Offenlage besteht für jedermann nochmals die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf einzusehen und dazu Stellung zu nehmen. Alle Stellungnahmen werden abgewogen und bei Bedarf in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Satzungsfassung inklusive der vorausgegangenen Abwägung beschließt der Rat der Stadt Oelde. Mit der anschließenden Bekanntmachung des Beschlusses erhält der Bebauungsplan Rechtskraft.

Frau Köstens berichtet, dass im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens ein Team aus Investor, Betreiber und Architekt gesucht und gefunden wurde, welches das Vorhaben umsetzen will.

Sie stellt den Lageplan, den Grundriss sowie zwei Ansichten des ausgewählten Entwurfes vor. Frau Köstens stellt den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ vor, der auf Grundlage dieser Planung entstanden ist: Dabei wird im Änderungsbereich die bisherige Grünfläche zu großen Teilen in „Fläche für Gemeinbedarf – Fläche für Kindergarten“ umgewandelt. Darüber hinaus soll im Osten ein Streifen als öffentliche Grünanlage mit Pflanzgebot und im Süden eine Straßenverkehrsfläche festgelegt werden. Um den Grad der Versiegelung und Verdichtung auf dem Grundstück zu begrenzen wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgelegt. Die Höhe des Gebäudes wird durch die Festlegung der maximal zulässigen Oberkante des Gebäudes bei 93 m über Normalnull begrenzt.

Im Rahmen der Diskussion wurden folgende Fragen aufgeworfen und von Frau Köstens bzw. Herrn van der Veen wie folgt beantwortet:

Frage / Anmerkung	Antwort
<i>Von einem Anlieger wird die geplante Bepflanzung auf dem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich als eher störend empfunden. Kann auf die Anpflanzung verzichtet werden?</i>	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Grün wurde als Abstandsgrün eingeplant, um im Sinne der Anlieger die Kindertagesstätte optisch abzuschirmen. Da dies entgegen der Erwartungen nicht gewünscht ist sowie vor dem Hintergrund, dass noch nicht abschließend geklärt ist, wo die künftige Grundstücksgrenze verlaufen wird, wird der Plan dahingehend geändert, dass die öffentliche Grünfläche herausgenommen wird. Stattdessen wird der Bereich ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf – Fläche für Kindergarten“ festgesetzt.

<p><i>Mehrere Anwesende beschreiben ihre Sorge, dass es im Bereich des Wendehammers zu weiteren Belastungen durch den Bring- und Abholverkehr der Kinder kommen könnte. Bereits jetzt sei die Situation durch wendende LKW's, Fahrräder, Schulbusverkehr belastet und gefährlich.</i></p>	<p>Die Sorge wird auf Seiten der Verwaltung geteilt. Die dargestellten Sachverhalte sind jedoch nicht Teil des Verfahrens der Änderung des Bebauungsplans. Vielmehr sind diese Fragen im Rahmen der weiteren Verkehrsplanung und des Endausbaus des Weitkampwegs zu berücksichtigen und zu lösen, z.B. ist über eine Verlagerung der Bushaltestelle nachzudenken.</p> <p>Im Rahmen einer kurzen Diskussion zu dieser Frage, wurde von den Anwesenden der Neubau der Kindertageseinrichtung als Chance zur Lösung der nicht befriedigenden Verkehrssituation betont.</p>
<p><i>Wann wird der Weitkampweg „Endausgebaut“?</i></p>	<p>Diese Frage kann von städtischer Seite nur so weit beantwortet werden, dass im Rahmen der Planung eines Neubaus der Kindertageseinrichtung an dem vorgesehenen Standort, ein Endausbau zeitnah zur Inbetriebnahme, als sinnvoll angesehen wird.</p>
<p><i>Wie groß wird das Grundstück für die Nutzung der Kindertageseinrichtung sein.</i></p>	<p>Es wird bedarfsgerecht, jedoch kleiner als ausgewiesen sein. Für den Baukörper werden ca. 800 m² und für die Außenspielfläche ca. 1.000 m² benötigt. Darüber hinaus werden Flächen für die Zuwegung wie auch Abstandsflächen benötigt.</p>
<p><i>Wie viele Gruppen für wie viele Kinder werden in der Kindertageseinrichtung angeboten?</i></p>	<p>Das wird abschließend im Rahmen der Planungen für das Kindergartenjahr 2018/19 mit dem Träger der Kindertageseinrichtung entschieden. Auszugehen ist von einer Einrichtung mit vier Gruppen mit unterschiedlichen Gruppenformen: einer Gruppe mit 25 Kindern ab 3 Jahre (Ü3), einer Gruppe mit zehn Kindern unter 3 Jahre (U3) sowie zwei gemischten Gruppen mit insgesamt 28 Ü3- und 12 U3-Kindern.</p>
<p><i>Wann soll der Kindergarten eröffnet werden?</i></p>	<p>Der Kindergarten soll möglichst zum 1. August 2018, spätestens aber zum 1. Oktober 2018 seinen Betrieb aufnehmen. Der Zeitplan, um bereits mit dem beginnenden Kindergartenjahr zum 1. August, starten zu können, ist sehr eng und setzt voraus, dass es zu keinen Verzögerungen im Verfahren (z.B. witterungsbedingte Bauverzögerungen) kommt.</p>
<p><i>Wie kann man sein Kind für den neuen Kindergarten anmelden?</i></p>	<p>Durch das neue Online-Anmeldeverfahren sind grundsätzlich Anmeldungen ganzjährig möglich. Wann eine Kindertagesstätte ihre Plätze vergibt, entscheidet die jeweilige Kindertagesstätte. Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, sein Kind frühzeitig in der gewünschten Einrichtung anzumelden. Die neue Kindertagesstätte am Weitkampweg wird künftig ebenfalls in das Online-System eingepflegt. Wann dies jedoch erfolgt, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. Dafür müssen zunächst die formalen Voraussetzungen (wie die Schaffung des Planungsrechts) geklärt und ein verbindlicher Zeitplan abgestimmt werden.</p>
<p><i>Hat das Vorhaben Auswirkungen auf die anderen Oelder Kindertagesstätten? Wenn ja, welche?</i></p>	<p>Durch eine weitere Kindertageseinrichtung mit einem Angebot für alle Altersstufen in der Betreuung von 0 - 6 Jahren werden in anderen Kindertageseinrichtungen Gruppenformen geändert und somit schrittweise eine bedarfsgerechte Altersdurchmischung erreicht. Da der Bedarf an Betreuungsplätzen eher größer ist als die vorhandenen Betreuungskapazitäten, werden alle bestehenden und die neu zu schaffenden Plätze benötigt. Es ist eher davon auszugehen, dass darüber hinaus weitere Betreuungsplätze geschaffen werden müssen.</p>
<p><i>Ist eine Aufstockung des Gebäudes angedacht falls der Bedarf an Betreuungsplätzen weiter ansteigen sollte?</i></p>	<p>Nein, das Konzept sieht bewusst eine Einrichtung mit vier Gruppen vor. Weitere Betreuungsplätze müssten an einer anderen Stelle neu geschaffen werden. Durch die Festlegung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante des Gebäudes im Bebauungsplan darf das Gebäude auch planungsrechtlich nur eingeschossig gebaut werden.</p>

<p><i>Nach welchem Konzept wird die neue Kindertagesstätte arbeiten? Gibt es von Seiten des Betreibers ggf. im Herbst eine Informationsveranstaltung?</i></p>	<p>Nach dem jetzigen Kenntnisstand steht das pädagogische Konzept der Kindertagesstätte noch nicht fest. Es ist davon auszugehen, dass das DRK als Betreiber mit der künftigen Leitung ein Konzept erarbeiten wird, welches dann im Betrieb mit Leben gefüllt und aufgrund der Erfahrungen weiterentwickelt werden wird. Die Idee einer öffentlichen Informationsveranstaltung ist nach Einschätzung der Stadt Oelde sinnvoll und wird an den Betreiber weitergeleitet.</p>
<p><i>Wann erfolgt die Auswahl der in der Einrichtung arbeitenden Erzieher/innen?</i></p>	<p>Diese Frage kann von städtischer Seite nicht beantwortet werden, da der Betreiber die Auswahl tätigt.</p>
<p><i>Ein direkter Anlieger stellte die Frage, wo die direkten Grenzen zum Gelände der Kindertageseinrichtung verlaufen, wie die Abstandsflächen unterhalten werden bzw. welche Anpflanzungen vorgenommen und ggf. an welcher Stelle Zäune errichtet werden. Vor dem Hintergrund, dass beispielsweise auf seiner Grundstücksgrenze bereits ein Zaun und Anpflanzungen bestehen, wünsche er sich eine frühzeitige Einbeziehung und Kommunikation.</i></p>	<p>Von städtischer Seite kann das Anliegen nachvollzogen werden. Die Kontaktadresse wurde aufgenommen und zugesagt, dass dieses Anliegen an den Investor/Bauträger und den Betreiber weitergegeben wird, damit eine frühzeitige Beteiligung bzw. Information der direkten Anlieger gewährleistet wird.</p>

Frau Köstens dankt den Anwesenden für ihre Diskussionsbeiträge und lädt alle Interessierten ein, die an der Wand aufgehängten Pläne im Anschluss noch einmal in Ruhe anzusehen.

gez. Köstens
FD Planung und Stadtentwicklung

gez. van der Veen
Jugendamt

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass die für das Planverfahren relevanten Fragen beantwortet werden konnten und die Anregungen vor der öffentlichen Auslegung in den Planentwurf eingearbeitet werden konnten.

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

In seiner Sitzung vom 27.06.2017 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, die öffentliche Auslegung der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 07.07.2017 bis einschließlich 07.08.2017 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt.

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

In diesem Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und etwaige Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution:	Stellungnahme vom:
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	10.07.2017
Wasserversorgung Beckum GmbH	10.07.2017
Stadt Oelde – Fachdienst Liegenschaften	13.07.2017
Deutsche Bahn AG	13.07.2017
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	13.07.2017
PLEdoc GmbH	14.07.2017
IHK Nord Westfalen	17.07.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	18.07.2017
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	19.07.2017
Amprion GmbH	20.07.2017
Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft, anlagenbezogener Umweltschutz	19.07.2017
Westnetz GmbH	20.07.2017
Deutsche Telekom Technik GmbH	21.07.2017
Unitymedia NRW GmbH	24.07.2017
Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen	24.07.2017
Handwerkskammer Münster	28.07.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	31.07.2017
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen Autobahnniederlassung Hamm	01.08.2017
Bischöfliches Generalvikariat	02.08.2017
Straßen.NRW. – Regionalniederlassung Münsterland	02.08.2017

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

Stellungnahme der Thyssengas GmbH vom 10.07.2017

Nord-westlich, außerhalb der o. g. Bauleitplanung verläuft die im Betreff genannte Gasfernleistung L02291 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan Blatt Nr. 5 im Maßstab 1:500. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitungen mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.

Eventuell geplante Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen e. V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitungen vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu

schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitung bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
2. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
3. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die aufgeführte Leitung liegt deutlich außerhalb der Flächen der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 84. Eine Überführung dieser Leitungstrasse für die Durchführung der Baumaßnahmen für die Errichtung des Gebäudes nicht erforderlich. Die beschriebenen Anregungen betreffen somit nicht die Inhalte des Bebauungsplans. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Stadt Oelde – Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung vom 17.07.2017

Die derzeit im Plangebiet vorhandene Buswendeschleife, die vom Schülerspezialverkehr bzw. von der Linie 475 genutzt wird, ist sehr knapp dimensioniert. Im Rahmen der Gestaltung des Straßenraumes sollte dieser Aspekt geprüft werden. Im gleichen Zuge sollten Standort und Ausrichtung des Wartehäuschens sowie die Größe der Aufstellflächen für die Kinder einer Prüfung unterzogen werden.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Bei der heutigen in der Örtlichkeit bestehenden befestigten Fläche handelt es sich um den Teil einer „Baustraße“. Inwieweit diese die im Bebauungsplan Nr. 84 ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen umfassen, ist zu prüfen. Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird die öffentliche Verkehrsfläche sowohl auf der nordöstlichen Seite als auch auf der südöstlichen Seite erweitert. Insbesondere auf der südöstlichen Erweiterungsfläche stehen somit ausreichende Flächen für ein Wartehäuschen und Aufstellflächen für Kinder zur Verfügung.

Der Anregung wird somit nachgekommen.

Stellungnahme des LWL – Archäologie für Westfalen vom 26.07.2017

es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde, noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Der Planentwurf wird um den entsprechenden Hinweis ergänzt. Da durch diese klarstellende Ergänzung eines Hinweises die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich.

Der Anregung wird somit nachgekommen.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 31.07.2017

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

Untere Naturschutzbehörde:

Zu dem o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung des folgenden Hinweises:

Hinweis

Die Entwicklung des Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weitkamp“ ist abgeschlossen, so dass auch die Umsetzung der ausgleichswirksam festgesetzten Pflanzmaßnahmen zeitnah zu erfolgen hat. Daher ist die an den Änderungsbereich angrenzende Anpflanzung auf der verbleibenden „Parkanlage“ in der kommenden Pflanzperiode 2017/2018 umzusetzen.

Untere Wasserbehörde:

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser betrifft keine Regelungsinhalte der Bebauungsplanänderung. Somit ist hierzu keine Abwägung erforderlich. Die geforderten Pflanzmaßnahmen sollen zeitnah umgesetzt werden.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. 11. 2016 (GV. NRW. S. 966) die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde als Satzung (Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1). Die Begründung (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten **einstimmig**.

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

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

B) Satzungsbeschluss

Vorlage: B 2017/610/3816

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 30.03.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) beschlossen hat, das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, wird diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

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

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

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

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

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

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

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

Einwender 1 vom 22.03.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Investitionsgedanke
2. Angrenzung an Spielplatz

3. Nachteile direkter Anlieger

Zur Begründung

Ad. 1)

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

Ad. 2)

Durch die direkte Angrenzung zweier Mehrfamilienhäuser an den Kinderspielplatz erhöht sich automatisch die Wahrscheinlichkeit einer zu bestimmten Tageszeiten auftretenden Lärmbelastigung mit entsprechenden Beschwerdevorgängen. Dies resultiert aus der Tatsache dass anstatt von **zwei** Wohneinheiten Platz für zwölf geschaffen wird. Dadurch bedingt kann auch eine Einschränkung der Nutzung des Kinderspielplatzes zu bestimmten Tageszeiten nicht ausgeschlossen werden. Für ein „junges Baugebiet“ bei dem eine Ansiedlung von Familien mit Kindern ausdrücklich im Vordergrund stand, wäre dies ein nicht hinnehmbarer Zustand.

Ad. 3)

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

Mit freundlichen Grüßen

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.)

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

Zu 2.)

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

Zu 3.)

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

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

Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von Montag, den 26.06.2017, bis einschließlich Mittwoch, den 26.07.2017.

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

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

Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster	20.07.2017
Kreis Warendorf -Bauamt-	24.07.2017
Bezirksregierung Münster -Dez. 52- Abfallwirtschaft	17.07.2017
Handelsverband NRW, Westfalen-Münsterland e.V.	20.07.2017
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen - Regionalniederlassung Münsterland	22.07.2017

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

Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH vom 27.06.2017

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im betroffenen Plangebiet sind noch keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes nehmen wir zur Kenntnis.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

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

Die Anregung kann somit berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 25.07.2017

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

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

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

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

Beschluss:

Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.

Auf Nachfrage zur Löschwasserversorgung teilte die Wasserversorgung Beckum GmbH am 04.08.2017 telefonisch mit, dass Löschwasser für den Grundschutz über vorhandene Hydranten an der Straße „Hövelinger Heide“ und an der „Katthagenstraße“ sichergestellt werden kann. Ein Bebauungsplan legt

lediglich die Lage und die Eigenschaft einer Fläche fest, hier: Öffentliche Verkehrsfläche“. Festsetzungen zu einer möglichen Gewichtsbeschränkung oder Mindestbelastbarkeit können nicht getroffen werden.

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

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette - Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette - Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde als Satzung (Anlage 2). Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1). Die Begründung ist Teil dieses Beschlusses (s. Anlage 3).

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

Beschluss:

Die Beschlüsse A) und B) erfolgten **einstimmig bei einer Enthaltung**.

10. Bebauungsplan Nr. 116 " Nachverdichtung Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Vorlage: B 2017/610/3834

Herr Abel erläutert, dass die neue Eigentümerin des zum Gebäude Ennigerloher Straße 7 gehörigen Grundstücks mit Datum vom 17.05.2015 den Antrag auf Einleitung einer Bauleitplanung gestellt hat. Ziel sei es, Teile der rückwärtigen unbebauten Grundstückflächen mit Wohnbebauung zu überplanen und so für eine städtebauliche Nachverdichtung zu nutzen. Bereits in den Jahren 2011 sowie zuletzt im Jahr 2015 habe der damalige Eigentümer einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Zu den jeweiligen Anträgen seien bereits Beschlüsse zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ sowie zu seiner öffentlichen Auslegung (Vorlage B 2011/610/2316 sowie B 2015/610/3399) gefasst worden. Eine Projektrealisierung erfolgte seinerzeit jedoch jeweils nicht.

Im Rahmen des aktuell geplanten Vorhabens solle neben der denkmalgeschützten Villa auch das unmittelbar anschließende Garten- und Vorgarten-Ensemble erhalten bleiben. Die sich hieran anschließende südliche Gartenflächen (3.500 m²), der Villa, soll nanch Willen der Antragsteller für Wohnbebauung überplant werden. Die Erschließung des Plangebietes erfolge von der Von-Galen-Straße.

Im Zuge des o.g. Antrages vom 17.05.2017 erfolgte eine Vorstellung der aktuellen Planungen in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 08.06.2017 sowie in der Ratssitzung am 10.07.2017. Im Nachgang zu diesen Sitzungen, in denen dem Vorhaben insgesamt zugestimmt wurde, erfolgte eine Abstimmung mit dem Vorhabenträger; der beiliegende Planentwurf zeige die Ergebnisse der Abstimmung:

Der neue, konkretisierte Planentwurf berücksichtige aus Sicht des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe wesentliche Voraussetzungen für eine Bebauung an dieser Stelle und mache Vorschläge für die künftige Bebauung. Aufgrund des nun vorliegenden Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung empfehle die Stadtverwaltung daher die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Der neue, konkretisierte Planentwurf berücksichtige aus Sicht des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe wesentliche Voraussetzungen für eine Bebauung an dieser Stelle und mache Vorschläge für die künftige Bebauung. Aufgrund des nun vorliegenden Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung empfehle die Stadtverwaltung daher die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

Da es sich nicht um die Realisierung eines konkreten Bauvorhabens handele, sondern um eine offene Angebotsplanung, könne nicht mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gearbeitet werden. Entsprechend werde das Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innentwicklung gewählt. Der Flächennutzungsplan sei im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Zustimmung von der Bezirksregierung Münster gem. § 34 LPlG NRW sei mit Schreiben vom 21.07.2017 erteilt worden. Zunächst soll der Plan im Rahmen einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt werden – im Anschluss erfolge die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden.

Frau Wickenkamp gibt zu bedenken, dass detailliertere Gebäudeansichten gewünscht und für die Beurteilung des Vorhabens hilfreich gewesen wären.

Herr Niebusch betont, dass das Umfeld des Bauvorhabens heterogen sei und durch unterschiedliche Bauformen geprägt sei. Er fragt an, wie der Bebauungsplan vor diesem Hintergrund auf die angedachte Bebauung Einfluss nehmen könne und welche Steuerungsmöglichkeiten die Stadt habe.

Herr Abel antwortet, dass der Bebauungsplan ein breites Instrumentarium an Festsetzungen ermögliche. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich insbesondere an der benachbarten, unter Denkmalschutz stehenden Villa. Herr Brandner ergänzt, dass der Landwirtschaftsverband Westfalen-Lippe insbesondere Wert darauf gelegt habe, dass die Gebäudehöhe der geplanten Baukörper nicht höher liegen dürfe als die Traufe der nördlich angrenzenden Villa. Auch habe der Landschaftsverband darauf bestanden, kein durchgängiges Baufenster sondern zwei separate Baufenster auszuweisen.

Herr Wilke vertritt die Auffassung, dass die verkehrliche Zuwegung zu den geplanten Baukörpern eng bemessen sei und fragt nach, wie die Erschließung und Entsorgung erfolgen solle. Auch sei es wichtig, den Schutz vor Hochwasser zu bedenken, da Hochwasser in der Vergangenheit beim angrenzenden Altenheim zu Problemen geführt habe.

Herr Abel betont, dass die sogenannte HQ-100-Linie, welche die Berechnungsgrundlage für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten sei und ein Hochwasserereignis mit einer 100-jährigen Wiederkehrlichkeit abbilde, hier maßgeblich sei; das Plangebiet befinde sich außerhalb eines solchen Überschwemmungsgebietes. Die Zuwegung sei – auch aufgrund der Parksituation am Altenheim – nicht komfortabel, ändere sich aber zukünftig durch die dortigen Umstrukturierungen. Die Müllbehältnisse müssten aufgrund der eingeschränkten Straßenbreiten an einem geeigneten Standort verbracht werden.

Herr Kobrink erkundigt sich nach der Breite der Zuwegung.

Herr Abel erläutert, dass die Zuwegung mit 3,00 m eng, aber ausreichend bemessen sei.

Herr Post fragt nach, wie die Parksituation am Altenheim zukünftig gestaltet werden solle.

Herr Abel antwortet, dass Pläne zur Umstrukturierung der Parkplatzsituation am Altenheim bestehen, abschließende Ergebnisse aber noch nicht vorliegen.

Herr Post fragt nach, ob die Parkplätze möglicherweise im Bereich der angrenzenden Grünflächen des Altenwohnheims angesiedelt werden.

Herr Abel erläutert, dass hier möglicherweise ein Teil der Stellplätze entstehen könnte.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A und B erfolgten **einstimmig bei zwei Enthaltungen**.

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten. Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000qm versiegelter Fläche liegt. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ (B 2015/610/3399) vom 14.12.2015 wird eingestellt und durch o.g. Verfahren ersetzt.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,35 ha. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Geltungsbereich liegt östlich der „Von-Galen-Straße“ und nördlich des Rathausbaches. Er umfasst das Flurstück 322 sowie wesentliche Teile des Flurstückes 588 der Flur 15. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (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. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung soll als zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger eine Bürgerversammlung stattfinden.

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

11. **28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (Nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes "Am Landhagen Nord")**
A) Einleitungsbeschluss
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3. Abs. 1 BauGB
C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: B 2017/610/3827

Hinweis: Die Beratung der Tagesordnungspunkte 11 und 12 wurden zusammengefasst. Die Diskussion erfolgte sowohl zu der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zu der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord - Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde.

Herr Rauch erläutert, dass mit Datum vom 05.05.2017 seitens eines im Gewerbe- und Industriegebiet „Am Landhagen-Nord“ angesiedelten Unternehmens der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Grundstück - Gemarkung Oelde, Flur 1, Flurstück 654 – im Norden des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes gestellt wurde. Durch die nun angedachte Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ sollen die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des o.g. Unternehmens geschaffen und somit der Fortbestand des Unternehmens am jetzigen Standort gesichert werden. Um auch weiteren potentiellen Interessenten gewerbliche Flächen anbieten zu können, soll – über die beantragte Flächenausweisung hinausgehend – zusätzliche gewerbliche Fläche ausgewiesen werden. Für etwa die Hälfte der neuen Fläche bestehen durch das besagte Unternehmen Erweiterungsabsichten.

Zur Schaffung des Planungsrechts muss der Flächennutzungsplan geändert und parallel der Bebauungsplan Nr. 11a geändert und ergänzt werden. Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung entspricht jener der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Die erforderliche Zustimmung von der Bezirksregierung Münster gem. § 34 LPlG NRW wurde mit Schreiben vom 21.07.2017 erteilt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt worden sei, wird der Bereich nördlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes „Am Landhagen Nord“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes soll in diesem Bereich eine ca. 2 ha große Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden.

Um dem Bedarf an gewerblichen Flächen gerecht zu werden, sollen für die Flächennutzungsplanänderung bereits zum jetzigen Zeitpunkt parallel zu dem entsprechenden Einleitungsbeschluss die Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung gefasst werden.

Frau Köß fragt nach, wie perspektivisch der weitere Umgang mit dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet „Am Landhagen-Nord“ sei.

Herr Abel betont, dass das Gewerbe zukünftig an den beiden Gewerbebeständen „Gewerbegebiet Oelde A2“ sowie „AUREA“ konzentriert werden solle. Die nun angedachte Erweiterung stelle daher nur eine Abrundung des Standortes „Am Landhagen-Nord“ nach Norden dar. Eine darüber hinausgehende Entwicklung nach Norden sei nicht geplant. Zudem begrenze das dortige Bodendenkmal „Landhagen“ eine weitere Ausdehnung des Gewerbegebietes.

Frau Köß gibt zu Protokoll, dass die nun vorgestellte Planung aus Ihrer Sicht keine Abrundung darstelle.

Herr Abel erklärt, dass er das Wort „Abrundung“ nicht im geometrischen Wortsinn verstanden wissen wolle, sondern als Synonym für „Arrondierung“ verwandt habe.

Herr Austrup fragt an, ob die durch die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen seien und wo die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Herr Abel erläutert, dass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich seien. Das Ökokonto der Stadt, welches erforderliche Kompensationsmaßnahmen dokumentiere und verwalte, sei ausreichend gefüllt. Die erforderlichen Ökopunkte könnten dem Konto entnommen werden.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A, B und C erfolgten **einstimmig bei einer Enthaltung**.

A) Einleitungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) 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), das Verfahren zur 28. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch die Änderung soll eine rund 2 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche nördlich des bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebietes „Am Landhagen-Nord“ als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des genannten Gebietes nach Norden geschaffen werden. Durch die maßvolle Erweiterung des Gewerbe- bzw. Industriegebietes ist diese als freiraumverträglich zu werten.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegendem Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 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), ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

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

12. **8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde**
A) Aufstellungsbeschluss
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: B 2017/610/3828

Hinweis: Die Tagesordnungspunkte 11. und 12. wurden zusammengefasst. Die Diskussion erfolgte sowohl zu der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zu der 8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord - Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde. Diese ist unter dem Tagesordnungspunkt 11. – 28. Änderung des Flächennutzungsplanes – zu finden.

Herr Rauch erläutert, dass mit Datum vom 05.05.2017 seitens eines im Gewerbegebiet „Am Landhagen-Nord“ angesiedelten Unternehmens der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für das Grundstück - Gemarkung Oelde, Flur 1, Flurstück 654 – im Norden des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes gestellt wurde. Durch die nun angedachte Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ sollen die Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des o.g. Unternehmens geschaffen und somit der Fortbestand des Unternehmens am jetzigen Standort gesichert werden. Um auch weiteren potentiellen Interessenten gewerbliche Flächen anbieten zu können, soll – über die beantragte Flächenausweisung hinausgehend – zusätzliche gewerbliche Fläche ausgewiesen werden. Für etwa die Hälfte der neuen Fläche bestehen durch das besagte Unternehmen Erweiterungsabsichten.

Zur Schaffung des Planungsrechts muss der Flächennutzungsplan geändert und parallel der Bebauungsplan Nr. 11a geändert und ergänzt werden. Die Fläche der Flächennutzungsplanänderung entspricht jener der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes. Die erforderliche Zustimmung von der Bezirksregierung Münster gem. § 34 LPlG NRW sei mit Schreiben vom 21.07.2017 erteilt worden.

Parallel zum Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan (28. Änderung) soll gem. § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen Nord - Gewerbegebiet“ betrieben werden. Städtebauliches Ziel sei die Festsetzung eines Gewerbe- und/oder Industriegebietes und die Vereinbarkeit der verschiedenen Ansprüche auf Ebene der Bauleitplanung.

Um dem Bedarf an gewerblichen Flächen gerecht zu werden, sollen für den Bebauungsplan bereits zum jetzigen Zeitpunkt parallel zu dem entsprechenden Aufstellungsbeschluss die Beschlüsse zur frühzeitigen Beteiligung gefasst werden.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A, B und C erfolgten **einstimmig bei einer Enthaltung.**

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 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), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

8. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11a „Am Landhagen Nord – Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes, um eine bedarfsgerechte Erweiterung des gewerblichen bzw. industriellen Standortes zu ermöglichen. Im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens sollen die Voraussetzungen für eine mögliche Bebauung geschaffen werden; ggf. erforderliche Gutachten sollen eingeholt werden und im zu erarbeitenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Der Bereich des Bebauungsplanes erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur: 1

Flurstücke: 440 (tlw.), 654, 606 tlw. (Mittelweg)

Darüber hinaus sind ggf. Anpassungen im vorhandenen Bebauungsplan Nr. 11a vorzunehmen. Der vorläufige Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen und entspricht jenem der parallel vorzunehmenden 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Anlage).

B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 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), ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

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

13. Fortschreibung Masterplan Innenstadt Vorlage: B 2017/610/3832

Herr Abel erläutert, dass vor dem Hintergrund, dass der in 2014 beschlossene Masterplan Innenstadt im Herbst dieses Jahres (Frist 30.11.2017) erneut zur Förderung angemeldet werden soll, die Fortschreibung dieses integrierten Handlungskonzeptes erforderlich sei. Um die Voraussetzungen für eine Förderung im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu schaffen, ist es wichtig, dass auch diese Fortschreibung vom Rat beschlossen wird. Der formale Gebietsbeschluss vom 17.02.2014 nach § 171b Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bleibt unverändert bestehen.

Weiter erläutert Herr Abel, dass folgende Projekte aus dem Masterplan herausgenommen werden:

- Projekt 09: Bau eines Kreisverkehrs zur Anbindung der Fläche Alte Molkerei und zur besseren Querbarkeit → Umbau der Kreuzung erfolgt
- Projekt 28: Nachnutzungskonzept für das Areal Overbergstraße / Von-Galen-Straße
→ Wird durch Investorenauswahlverfahren ersetzt (Projekt 29)
- Projekt 31: Flächenentwicklung Alte Molkerei → abgeschlossen

Bei der Fortschreibung werden folgende neue Projekte hinzugenommen:

- Projekt 34: Erweiterung der Bücherei
- Projekt 35: Interessenstandortgemeinschaft

Darüber hinaus sind für die Förderung der jeweils konkret anstehenden Teilmaßnahmen Durchführungsbeschlüsse erforderlich, mit denen auch gewährleistet wird, dass die erforderlichen Mittel im Haushalt eingestellt werden. Neben der Umgestaltung des Marktplatzes - Planung (Projekt 16a) sollen für 2018 Fördermittel für folgende Projekte beantragt werden:

Projekt 3: Lichtkonzept
 Projekt 21: Beschilderungs- und Orientierungssystem für Fußgänger

Im Gegensatz zu den zuvor genannten Projekten soll das ebenfalls ab 2018 durchzuführende „Projekt 22: Ergänzung und Aufwertung der Fahrradinfrastruktur“ nicht im Rahmen der Städtebauförderung, sondern gemäß Richtlinien zur Förderung der Nahmobilität in den Städten, Gemeinden und Kreisen des Landes NRW (FöRi-Nah) angemeldet werden.

Herr Abel weist darauf hin, dass für die Förderung ein Gesamtpaket mit konkretisierten Maßnahmen notwendig sei. Der entsprechende Förderantrag müsse bis zum 30.11.2017 gestellt werden. Daher sei eine abschließende Entscheidung in der Ratssitzung am 06.11.2017 erforderlich.

Herr Drinkuth teilt mit, dass eine Förderung wichtig sei, um die Maßnahmen umzusetzen. Er erkundigt sich, ob auch Maßnahmen aus den Dorfentwicklungskonzepten mit gefördert werden können.

Herr Abel erklärt, dass es eine innerstädtische Gebietsabgrenzung von dem ehemaligen Molkereigelände bis zum Krankenhaus gebe. Daher handle es sich um Fördermittel, die nicht für die Dorfentwicklungskonzepte verwendet werden könnten.

Weiter weist Herr Abel darauf hin, dass sich der Beschluss um folgenden Teil ergänzt werden soll:

Als erste Teilmaßnahmen des Masterplans Innenstadt wird die Verwaltung mit der Durchführung der folgenden Projekte beauftragt:

Projekt 3: Lichtkonzept
 Projekt 21: Beschilderungs- und Orientierungssystem für Fußgänger
 Projekt 22: Ergänzung und Aufwertung der Fahrradinfrastruktur

Darüber hinaus wird auch die bereits am 09.03.2017 beschlossene Planung zur Umgestaltung des Marktplatzes (Projekt 16a, siehe B 2017/610/3689) zur Förderung angemeldet. Der anschließende Umbau (Projekt 16b) soll nach Vorlage der Entwürfe in einem Folgeantrag ebenfalls zur Förderung angemeldet werden.

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

- A) Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Fortschreibung des Masterplans Innenstadt als integriertes Handlungskonzept für die künftige städtebauliche Entwicklung der Oelder Innenstadt. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Masterplan Innenstadt im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch insbesondere zu berücksichtigen.
- B) Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung und Umsetzung der einzelnen Masterplanprojekte sowie mit dem Einreichen des Masterplans bei der Bezirksregierung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm (Grundförderantrag) beauftragt. Dieser Grundsatzbeschluss steht bei jeder Teilmaßnahme unter dem Finanz- und Sachvorbehalt der zuständigen politischen Gremien.
- C) Als erste Teilmaßnahmen des Masterplans Innenstadt wird die Verwaltung mit der Durchführung der folgenden Projekte beauftragt:
 - Projekt 3 Lichtkonzept
 - Projekt 21 Beschilderungs- und Orientierungssystem
 - Projekt 22 Ergänzung und Aufwertung der Fahrradinfrastruktur

Darüber hinaus werden auch die beiden nachfolgenden, bereits beschlossenen Projekte zur Förderung angemeldet:

- Projekt 16a Umgestaltung des Marktplatzes (Planung, s. B 2017/610/3689)
Der anschließende Umbau (Projekt 16b) soll nach Vorlage der Entwürfe in einem Folgeantrag ebenfalls zur Förderung angemeldet werden.
- Projekt 27 Umnutzung der Schule an der Overbergstraße (s. B 2017/610/3761)

14. Verschiedenes

14.1. Mitteilungen der Verwaltung

14.1.1 Marktplatzumgestaltung

Herr Abel berichtet, dass mit den Planungsbüros und dem Gremium eine Begehung des Marktplatzes stattgefunden habe. Darüber hinaus habe am 12.09.2017 eine Informationsveranstaltung, bei der die ersten Ideen und Entwürfe der drei Fachbüros vorgestellt wurden, stattgefunden. Die Vorschläge seien gut angekommen und werden in den nächsten 4 Wochen ausgearbeitet, sodass Mitte Oktober die vorläufigen Entwürfe vorlägen.

14.1.2 Sanierung Lehrschwimmbecken Stromberg

Herr Langer teilt mit, dass das Becken saniert werden müsste und hierfür 100.000 € in den Haushalt eingestellt werden müssten.

14.1.3 Altlasten Gröningsweg

Herr Abel teilt mit, dass eine Bürgerversammlung stattgefunden habe. Es wurden weitere Altlastenverdachtsflächen festgestellt, sodass die Untersuchung ausgedehnt werde und erneut Bodenproben genommen werden und das Grundwasser analysiert werde. Die Nutzung könne jedoch aufrechterhalten bleiben. Das weitere Vorgehen soll mit dem Kreis Warendorf abgestimmt werden.

14.1.4 Rhein-Ruhr-Express (RRX)

Herr Abel berichtet, dass die Planungen laufen. Die Bahn muss zunächst ihre Maßnahmen umsetzen und dann erfolgt der Bau der P+R Anlage durch die Stadt. Der Förderantrag wurde gestellt.

14.1.5 Kanal Rembrandtweg

Die Kanalmaßnahme am Rembrandtweg ist weitestgehend abgeschlossen.

14.1.6 Baugebiet „Südlich Herzebrocker Straße – 3. Bauabschnitt

Herr Abel berichtet, dass die Vermarktung für den 3. BA gut voranschreite.

14.1.7 Kissenbreite, August-Euler-Straße, Ambrosiusstraße

Herr Abel teilt mit, dass die Kanalmaßnahmen an den drei Straße im Juli abgeschlossen wurden.

14.1.8 Wirtschaftswege

Herr Abel teilt mit, dass folgende Wirtschaftswege eine wassergebundene Decke erhalten sollen: Ernstingweg, Im Aschenbrock, Eisternriege, Herzebrocker Straße.

14.1.9 Ina-Seidel-Straße

Herr Abel berichtet, dass der Endausbau der Ina-Seidel-Straße in 2018 erfolge.

14.1.10 "Bereitschaftsfirma" Tiefbauarbeiten

Herr Abel teilt mit, dass es Schwierigkeiten mit der derzeitigen Bereitschaftsfirma" für Tiefbauarbeiten gäbe, der Anbieter gewechselt werden und die Verträge gekündigt werden sollen.

14.1.11 Baustellen in Oelde

Herr Abel weist darauf hin, dass die vielen Straßenaufbrüche nicht stadtseitig verursacht und verantwortet seien. Anlass hierfür sei die Verlegung von Glasfaserkabeln für die sogenannte „Sauerlandtrasse“ durch eine Fremdfirma. Die Stadt Oelde müsse dies dulden.

14.1.12 Regenrückhaltebecken Wurth

Herr Abel teilt mit, dass das Regenrückhaltebecken Wurth fertiggestellt sei und ans Netz gehen könne.

14.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Post erkundigt sich, ob nach der Kanalbaumaßnahme der Rembrandtweg auch wieder begrünt werde.

Herr Abel antwortet, dass der Bereich wieder begrünt werde.

Herr Drinkuth hinterfragt den Planungsstand zum Kanal an der Elisabethstraße, da im letzten Ausschuss für Planung und Verkehr der Sperrvermerk aufgehoben worden sei.

Herr Abel erklärt, dass aufgrund der gemeinsamen Sitzung und der umfangreichen Tagesordnung des heutigen Ausschusses einige Tagesordnungspunkte auf die nächste Sitzung geschoben worden seien. Die Kanalmaßnahme an der Elisabethstraße werde in der Novembersitzung thematisiert.

Herr Pötter erkundigt sich nach den Ergebnissen der Kanalbesichtigung in der Sonnenstraße in Sünninghausen.

Herr Abel antwortet, dass eine Kamerabefahrung stattgefunden habe und die Auswertung dem Protokoll beigefügt werde.

Nachrichtlich:

Die Ergebnisse der Kamerabefahrung sind als Anlage (Schadensauswertung Kanäle Sonnenstraße) beigefügt.

Herr Kohaus erkundigt sich, ob gemeinsame Fördermittel für den Masterplan und die Dorfentwicklungskonzepte beantragt werden können.

Herr Abel erklärt, dass der Masterplan aus der Städtebauförderung gefördert werde. Für die Dorfentwicklungskonzepte gebe es andere Fördertöpfe. Durch geänderte Förderbestimmungen sei für die Förderung von Dorfentwicklungsmaßnahmen ein neues Gesamtkonzept erforderlich. Aufwand und Nutzen stünden hier aber in keinem günstigen Verhältnis. Für weitere Einzelheiten bittet Herr Abel Kontakt zu Frau Pokolm aufzunehmen, die für Förderangelegenheiten zuständig ist.

Hubert Kobrink
Vorsitzender

Stefanie Schröder
Schriftführerin

Joseph Brandner
Schriftführer

Regina Haferkemper
Schriftführerin TOP4