



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2017/610/3919**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 19.12.2017

---

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	22.02.2018
Rat	Entscheidung	26.02.2018

**Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**  
**B) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: Wo 3-4 von Seite 80.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 gemäß § 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), beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13a

BauGB erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Inhalt der Aufstellung ist die Festsetzung einer „Allgemeinen Wohngebietes“ in einer Größe von ca. 0,35 ha.. Von der Änderung sind die folgenden Flurstücke betroffen:

Flur 15	Flurstück 322 und 588 tlw.
---------	----------------------------

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

In seiner Sitzung vom 18.09.2017 hat der Rat der Stadt Oelde ebenfalls beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Der Bebauungsplan Nr. 116 - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

#### **1. Entscheidungen über die Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und etwaige Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

<b>1) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Schreiben vom 01.12.2017</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>Als direkter Nachbar des Grundstücks im rückwärtigen Bereich des Gebäudes „Ennigerloher Straße 7“, das zur Wohnbebauung überplant werden soll, äußern wir uns hierzu wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Erschließung und Zuwegung ist über die vorhandene Stichstraße sowie das Flurstücks 322 geplant. Diese ohnehin sehr schmale Stichstraße dient der Feuerwehr zur Erreichung des Rettungsweges und der Feuerwehraufstellfläche für die Einrichtung, der/die östlich entlang unseres Gebäudes verläuft. Dieser Rettungsweg muss zu jeder Tages- und Nachtzeit und auch während der gesamten Bauphase auf dem Nachbargrundstück für alle Feuer- und Einsatzfahrzeuge frei zugänglich sein. Bei 104 zum großen Teil deutlich immobilen und dementen Menschen wäre im Brandfall ein versperrter Rettungsweg eine Katastrophe, die durchaus Leben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Die Freihaltung der Zufahrten und Aufstellflächen wird als sehr wichtig erachtet. Die Sicherstellung der Freihaltung von Zufahrten und Aufstellflächen durch die Einrichtung eines Park- und Halteverbotes ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen zudem nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind. Zunächst soll die Entwicklung während der</li> </ul>

<p>kosten könnte! Es wird sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung der Gebäude besonders durch abgestellte Fahrzeuge in der Stichstraße eine große Gefahr für die Bewohnerinnen und Bewohner gesehen. Bei 15 geplanten Wohneinheiten ist mit einem nicht unerheblichen Besucherverkehr zu rechnen, der mit hoher Wahrscheinlichkeit die Stichstraße als Parkmöglichkeit nutzen wird. An dieser Stelle wird ein Park-/Halteverbot im schmalen Teil der Stichstraße angeregt. Die Ladezone (befindlich im hinteren, breiteren Teil der Stichstraße) darf davon natürlich nicht betroffen sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum anderen wäre es sicherlich sinnvoll, über die gesetzlichen Pflichtparkplätze hinaus zusätzliche Besucherstellplätze auf dem neu zu bebauenden Grundstück zu planen, die die Gefahr des Parkens in der Stichstraße und damit Sperrung von Rettungswegen minimieren.</li> <li>• Besonders während der Bauphase wird eine Eskalation der Verkehrssituation in der schmalen Stichstraße befürchtet, da ein Begegnungsverkehr hier in weiten Teilen nicht möglich ist. Hierbei ist sowohl an den Lieferverkehr, wie an den Bauverkehr, wie auch an den Anwohnerverkehr zu denken. Außerdem führt die Zufahrt zu dem gut frequentierten Parkplatz über die Stichstraße. Diese Zufahrt muss im Notfall auch für Rettungswagen/Notarztefahrzeuge/Krankentransportfahrzeuge zugänglich sein, die regelmäßig aufgrund der Hochaltrigkeit und Gebrechlichkeit unserer Bewohner angefordert werden müssen. Diese Fahrzeuge fahren unsere Einrichtung über den Parkplatz oder die Auffahrt zwischen Parkplatz und Haus an der Westseite des Gebäudes an (beides nur über den schmalen Teil der Stichstraße erreichbar).</li> <li>• Aus dem Bebauungsplan geht für das Kardinal-von-Galen-Heim nicht hinreichend hervor, wie eine Überflutung des Grundstücks z. B. durch Niederschlagswasser des Nachbargrundstücks verhindert werden soll. Das zu bebauende Grundstück liegt höher als das Grundstück des Kardinal-von-Galen Heims. Durch die Bebauung wird ein großer Teil der Fläche versiegelt, auf der heute das Niederschlagswasser problemlos versickern kann.</li> </ul>	<p>Bauphase bzw. nach der Fertigstellung beobachtet werden. Sollten Regelungen erforderlich sein, könnten diese kurzfristig getroffen werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besucherstellplätze: In Oelde sind je nach örtlichen Verhältnissen und Vorhaben in der Regel je Wohneinheit 1 bis 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport mindestens 5 m betragen muss. Durch diese Festsetzung entstehen vor Garagen/Carports weitere Stellflächen. Durch diese Regelungen wird auch dem möglichen Besucherverkehr Rechnung getragen.</li> </ul> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Siehe hierzu obige Abwägung</li> </ul> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwässerung: Eine dezentrale Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse nicht möglich. Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen der Sicherungspflicht dafür zu sorgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, z. B. durch Oberflächenabfluss erfolgt. Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung ist auch ein</li> </ul>
---	--

<p>Aus den Erfahrungen von August 2015 ist dem Kardinal-von-Galen-Heim bekannt, dass es bei starken Regenfällen zu Überschwemmungen des Grundstücks und des Gebäudes kommen kann. Wenn zu einem über die Ufer getretenen Rathausbach noch zusätzliches Niederschlagswasser vom Nachbargrundstück hinzukommt, ist eine Überflutung unseres Gebäudes mit notwendig werdender Evakuierung von Bewohnern vorprogrammiert. Diese Situation ist dringend zu vermeiden und entsprechende Vorsorge zu treffen. Es wird daher um einen Nachweis von Maßnahmen gebeten, die zur Vermeidung von Überflutung des tiefer liegenden Grundstücks des Kardinal-von-Galen-Heims von den Seiten des zu bebauenden Nachbargrundstückseigentümers getroffen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das zur Nachverdichtung geplante Grundstück zwischen zwei sozialen Lärmzentren befindet. Zur Ostseite grenzt der Kindergarten St. Johannes an und zur Westseite das Kardinal-von-Galen Heim. Die Eigentümer bzw. Mieter der dort entstehenden Wohnungen könnten sich neben der Geräuschkulisse eines Kindergartens auch durch die seit 1975 an diesem Standort befindliche Einrichtung des Kardinal-von-Galen-Heims gestört fühlen. In dem Haus leben zunehmend mehr schwer von Demenz betroffene Bewohnerinnen und Bewohner. Deren teils andauernden und nicht zu unterbindenden Lautäußerungen gehören zwar zum Menschsein dazu, werden jedoch von einigen Mitmenschen als Belastung empfunden und nicht toleriert. Um ein Konfliktpotential zu vermeiden, sollte dies den künftigen Eigentümern/Mietern der geplanten Wohnungen im Vorfeld bekannt sein!</li> </ul>	<p>Entwässerungsantrag zu stellen, in dem geeignete Maßnahmen zur Entwässerung des Grundstückes geplant und dargestellt werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmbelästigung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung übernommen, um spätere Bewohner auf mögliche Lärmbelästigungen hinzuweisen.</li> </ul> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises lediglich eine klarstellende Bedeutung hat.</p>
<p><b>2) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Schreiben vom 13.12.2017</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes Oelde ist mit ihren Liegenschaften direkter Nachbar zum Nachverdichtungsgrundstück. Der ursprüngliche, zur Ausparzellierung des heutigen Flurstücks Nr. 322 führende Kaufvertrag von der Kath. Kirchengemeinde St. Johannes erfolgte vor dem Hintergrund der Schaffung einer Zuwegungsmöglichkeit von Gärtnern zum großen Parkgrundstück. Die jetzt vorgesehene Erschließung des Baugrundstückes mit 15 Wohneinheiten über das schmale Flurstück führt nach Meinung des Kirchenvorstandes zu nicht unerheblichen Problemen.</li> </ul> <p>Wie Ihnen mit Schreiben vom 01.12.2017 bereits dargestellt wurde, dient die schmale Einbahnstraße der von-Galen-Straße nicht nur als Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge (insbesondere LKW) für das Altenwohnheim, sondern vorrangig auch als Rettungsweg und Feuerwehraufstellfläche. Die Kath. Kirchengemeinde verlangt daher insbesondere für die</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Die Freihaltung der Zufahrten und Aufstellflächen wird als sehr wichtig erachtet. Die Sicherstellung der Freihaltung von Zufahrten und Aufstellflächen durch die Einrichtung eines Park- und Halteverbotes ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen zudem nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind. Zunächst soll die Entwicklung während der Bauphase bzw. nach der Fertigstellung beobachtet werden. Sollten Regelungen erforderlich sein, könnten diese kurzfristig getroffen werden.</li> </ul> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Dauer der Bauarbeiten eine jederzeitige Freihaltung der Zufahrtsstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den Zeitraum nach Fertigstellung der Wohnanlage lässt sich aus dem Bebauungsplan nicht entnehmen, wo Stellplatzflächen oder Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind, eine Stellplatzbilanz ist leider nicht aufgeführt. Bei 15 geplanten Wohneinheiten ist mit einem nicht unerheblichen Besucherverkehr zu rechnen. Damit Besucher nicht künftig die Stichstraße zum Grundstück als Parkfläche nutzen erachten wir die mit 1,3 taxierten Stellplätze je Wohneinheit als zu gering. Der Kirchenvorstand bittet daher auch für die Besuchergruppen entsprechende Parkflächen auf dem Grundstück zusätzlich zur vorgeschriebenen Norm vorzuschreiben.</li> <li>• Des Weiteren äußern wir Kritik zur geplanten Abstellfläche von Mülltonnen am Abfuhrtag. Diese direkt an unserem Grundstück (Flurstück 323) zu situieren belastet das Grundstück unnötig mit Lärm- und Geruchsbelästigung. Fehlend sind nach unserer Meinung auch Angaben auf dem Bebauungsplan zu den ansonsten vorgesehen Mülltonnenstellplätzen.</li> <li>• Das Neubaugebiet entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten St. Johannes. Der Kirchenvorstand empfiehlt den Fortbestand der hohen</li> </ul>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besucherstellplätze: In Oelde sind je nach örtlichen Verhältnissen und Vorhaben in der Regel je Wohneinheit 1 bis 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport mindestens 5 m betragen muss. Durch diese Festsetzung entstehen vor Garagen/Carports weitere Stellflächen. Durch diese Regelungen wird möglichem Besucherverkehr Rechnung getragen. Die Notwendigkeit, darüber hinaus weitere Stellplätze einzufordern sowie deren Lage in der Planzeichnung zu verorten, wird nicht gesehen. Die Lage möglicher Nebenanlagen hat den gesetzlichen Regelungen zu entsprechen, eine darüber hinaus gehende Regelung wird nicht als notwendig erachtet.</li> </ul> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstellflächen Müllbehältnisse: Die Abholung der Entsorgungsbehältnisse erfolgt im öffentlichen Bereich der „Von-Galen-Straße“, da keine Wendemöglichkeit oder Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge im Plangebiet besteht. Da die Aufstellung der Mülltonnen nur am Tag der Abholung an dieser Stelle erfolgt und bereits jetzt die Mülltonnen der Anlieger hier geleert werden, ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Lärm- und Geruchsbelästigung auszugehen.</li> </ul> <p>Neben der ausgewiesenen Fläche für Müllbehälter am Abfuhrtag sind ständige Standorte für Müllbehälter auf der privaten Grundstücksfläche vorzusehen und zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Angaben zu den Mülltonnenstellplätzen auf den Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachbarschaft zum Kindergarten: Im Sinne der optimalen Ausnutzung der Fläche ist der Erhalt der Zierpflanzung an</li> </ul>
--	--

<p>Hecke zwischen Kindergarten- und Baugrundstück als Lärm- und Sichtschutz.</p>	<p>der östlichen Grundstücksgrenze nicht möglich. Als Lärmschutz hat diese Hecke keine Bedeutung.</p> <p>Lärmbelästigung: Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Lärmbelästigungen wird in die Planzeichnung übernommen, um spätere Bewohner auf mögliche Lärmbelästigungen hinzuweisen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
--	---

**Beschluss:**

Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 18.09.2017 beschlossen, dass als zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger eine Bürgerversammlung stattfinden soll. Die Bürgerversammlung hat am 13.11.2017 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

**Niederschrift über die Bürgerinformationsveranstaltung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Datum: 13.11.2017  
Ort: Rathaus (Großer Ratssaal), Ratsstiege1, 59302 Oelde  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:45 Uhr  
Anwesende: - Frau Köstens, Stadt Oelde  
- Herr Brandner, Stadt Oelde  
- Frau Vera Werner, Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier  
- Herr Holger Weißinghage, Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier  
- Lt. Anwesenheitsliste 16 Bürger

1. Vorstellung der Vertreter von der Stadtverwaltung und des Ing.-Büros Greiwe und Helfmeier durch Frau Köstens.
2. Vorstellung des Bebauungsplanes durch Frau Werner.
3. Anmerkungen/Fragen der Bürger:

<b>Frage/Anmerkung</b>	<b>Antwort</b>
<p><i>Bürger Nr. 7 fragt, ob eine Anhebung des Grundstückes anliegend am Rathausbach geplant ist oder potentielle Hochwasserereignisse berücksichtigt worden sind.</i></p>	<p>Herr Brandner antwortet darauf, dass die Hochwassergefahrenkarte mit der Darstellung von Überschwemmungsflächen eines HQ 100-Ereignisses bei der Planung berücksichtigt wurde. Allerdings befinden sich im Bereich des Plangebietes keine ausgewiesenen Überschwemmungsflächen. Eine Anhebung der Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht vorgesehen.</p>

<i>Bürger Nr. 15 fragt, warum eine verkehrstechnische Erschließung nicht über die Ennigerloher Straße erfolgt.</i>	Herr Brandner entgegnet, dass die Industriellenvilla unter Denkmalschutz stehe. Eine Erschließung neben dem Gebäude über die Grünfläche wurde als Option betrachtet, ist aufgrund der Denkmalschutzvorgaben nicht umsetzbar.
<i>Bürger Nr. 7 bemerkt, dass die Zufahrt über die „Von-Galen-Straße“ sehr eng sei.</i>	<i>[wurde in der Sitzung nicht beantwortet: siehe Beschluss]</i>
<i>Bürger Nr. 16 fragt, ob eine Erweiterung des Seniorenwohnheimes geplant sei, was zu einer Verschärfung des Stellplatzmangels führen würde.</i>	Frau Köstens weist darauf hin, dass eine Erweiterung des Wohnheimes nicht Bestandteil des hier vorgestellten B-Planverfahrens ist.
<i>Bürger Nr. 16 stellt die Frage nach der Entwässerung des Plangebietes.</i>	Frau Werner antwortet, dass die Entwässerung in Richtung Süden erfolgen soll. Dabei soll der Rathausbach unterquert und an den parallel zum Rathausbach verlaufenden Mischwasserkanal angebunden werden.
<i>Bürger Nr. 7 weist auf den am heutigen Tage erschienen Artikel in der Tageszeitung „Die Glocke“ und merkt an, dass man in Oelde nicht nur Wohnungen bräuchte, sondern dass diese auch bezahlbar sein sollten.</i>	<i>[wurde in der Sitzung nicht beantwortet: siehe Beschluss]</i>
<i>Bürger Nr. 15 bemerkt, dass er gegen diese Bebauung ist, da innerstädtische Grünflächen zerstört und die Frischluftzufuhr unterbrochen wird.</i>	Frau Werner entgegnet darauf, dass durch die Festsetzung eines Uferrandstreifens die Situation der Frischluftzufuhr verbessert werde. Herr Brandner weist darauf hin, dass in Oelde Bedarf an Wohnraum bestehe und dass verschiedene Belange stets abzuwägen sind. In dem Falle wird eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich einer Neuerschließung von Flächen am Stadtrand den Vorzug gegeben.
<i>Bürger Nr. 7 fragt, ob die Grundstücke auch im Mischsystem entwässern?</i>	Frau Werner weist darauf hin, dass die Grundstücksentwässerung im Trennsystem erfolgt und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation aufgrund der Bestandskanalisation im Mischsystem geplant sei.

4. Frau Köstens beendet die Bürgerversammlung um 18:45 Uhr.

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass die für das Planverfahren relevanten Fragen überwiegend beantwortet werden konnten.

Die Breite der Zuwegung zum Plangebiet ist mit 3,00 m eng bemessen, wird aber als ausreichend erachtet.

Der Hinweis zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich den 06.12.2017. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und etwaige Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Landwirtschaftskammer	02.11.2017
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Außenstelle Essen	02.11.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	03.11.2017 und 01.12.2017
Wasserversorgung Beckum GmbH	06.11.2017 und 15.12.2017
Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland	06.11.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 25 – Verkehr	09.11.2017
LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	09.11.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	09.11.2017
Amprion GmbH	09.11.2017
Thyssengas GmbH	10.11.2017
Ericsson GmbH	14.11.2017
Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland	16.11.2017
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster	20.11.2017
Unitymedia NRW, GmbH	21.11.2017
PLedoc GmbH	24.11.2017
IHK Nord Westfalen	30.11.2017
Handwerkskammer Münster	06.12.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 53 – Immissionsschutz	06.12.2017
Handelsverband NRW, Westfalen-Münsterland e.V.	06.12.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 32 - Regionalentwicklung	13.12.2017

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

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 02.11.2017 und 13.11.2017	Abwägungsvorschlag
<p><u>02.11.2017:</u> Der Bebauungsplan liegt abseits der DB Strecke 2990 (Minden (Westf.) – Hamm (Westf.)). Es werden keine Berührungspunkte mit deren Eisenbahninfrastrukturanlagen erkannt. Evtl. Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, werden bereits im Vorfeld zurückgewiesen.</p> <p><u>13.11.2017:</u></p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um unzulässige lärmbedingte Beeinträchtigungen für die künftigen Bewohner auszuschließen, wird ein diesbezüglicher Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen: Es wird darauf hingewiesen, dass Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt. Die Sicherstellung des</p>



<p>Folgende Punkte bittet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen: Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb; Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</p>	<p>erforderlichen Schallschutzes ist im Rahmen des hochbaubezogenen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises lediglich eine klarstellende Bedeutung hat.</p>
<p><b>2. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Schreiben vom 22.11.2017</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Gegen das o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Dez. 54 Wasserwirtschaft prinzipiell keine Bedenken.</p> <p>Die Erschließung des Baugebietes ist im Mischsystem geplant. Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erschließung im Mischsystem ist daher nur in Ausnahmefällen zulässig. Da der Rathausbach direkt an das Plangebiet anschließt, spricht aus Sicht der Bezirksregierung, Dezernat 54.4, nicht gegen die ortsnah Einleitung.</p>	<p>Die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in den „Rathausbach“ wurde geprüft. Nach Auskunft von Frau Vogel, Amt für Umweltschutz - Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf (E-Mail vom 05.12.2017) – ist eine Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Rathausbach nicht möglich, da der Rathausbach in dem Bereich des Plangebietes bereits hydraulisch überlastet ist. Eine zusätzliche Einleitung kann nicht gewässerverträglich gemäß § 57 Absatz 1 WHG erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>3. EVO Energieversorgung Oelde GmbH, Schreiben vom 22.11.2017</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p>Die Versorgung mit Erdgas ist aus dem Netz der öffentlichen Versorgung gegeben. Die Erschließung ist über die Stichstraße Flur 15, Flurstücke 334 und 322 möglich.</p> <p>Die Versorgung mit Niederspannung aus dem Netz der öffentlichen Versorgung ist nur durch die Errichtung einer neuen Trafostation möglich. Hierzu möchten wir Sie bitten, uns eine Fläche in der Größenordnung von 3 x 3 m auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 584 in unmittelbarer Nähe der Straße „von-Galen-Straße“ zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die eigentliche Erschließung des geplanten Baugebietes kann dann ebenfalls über die Stichstraße Flur 15, Flurstücke 334 und 322 erfolgen.</p>	<p>Die Notwendigkeit einer Trafostation wird nach Rücksprache mit der EVO geteilt. Verschiedene Standorte werden derzeit von der Stadt Oelde und der EVO diskutiert und geprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p><b>4. Nabu Kreisverband Warendorf für die Umweltverbände im Kreis Warendorf, Schreiben vom 22.11.2017</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>

<p>Der Entwurf entspricht grundsätzlich den Vorstellungen der Umweltverbände, unnötigen Flächenverbrauch für Wohnbebauung durch Nachverdichtungen im Siedlungsbereich zu vermeiden. Erhebliche artenschutzrechtliche Probleme sind auch aus unserer Sicht nicht zu erkennen, da die wertvollen Gehölzstrukturen an der südlichen Grundstücksgrenze nahe des Rathausbaches nicht angetastet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist aber dennoch auch wichtig, dass die Beseitigung von Gehölzstrukturen im westlichen Grundstücksbereich auf das unvermeidliche Maß beschränkt bleiben muss! Die aktuelle Darstellung erscheint da unlogisch. Die Signatur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sollte nach Norden bis an die Verkehrsfläche ausgedehnt werden und die überbaubare Grundstückfläche gem. § 23 BauNVO im nördlichen Baufenster entsprechend nach Osten zurückgenommen werden!</li> <li>• Wir möchten ferner anregen, durch entsprechende Festlegungen im B-Plan Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler u. a. sowie Quartierangebote für Gebäudefledermäuse vorzubereiten, um deren Situation im Siedlungsbereich zu verbessern. So könnten z. B. Nischenbrüterkästen sowie fledermausfreundliche Strukturen an den Neubauten (Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen von Fledermaus-Fassadenkästen) vorgeschrieben werden.</li> <li>• Wünschenswert wäre auch eine weitreichende Nutzung von regenerativen Energien im Zuge der Neubebauung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die geplante Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im Sinne einer effektiven Nutzung des Grundstückes. Gleichzeitig wurde jedoch durch die Festsetzung von Flächen, auf den Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind, ökologischen Belangen Rechnung getragen. Unter diesen Gesichtspunkten wird die Ausweisung der Baufläche im Nordwesten mit der einhergehenden Beseitigung der Gehölze mit einem großen Anteil nicht heimischer Ziergehölze als hinnehmbar angesehen. Außerdem ist im Rahmen der Ausführung und Gestaltung die Pflanzung weiterer Gehölze zu erwarten.</li> </ul> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Um die Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen, werden die Hinweise des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt, dass auf die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen verwiesen wird. Eine weitergehende Regelung wird nicht als notwendig erachtet.</li> </ul> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst - eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises eine klarstellende Bedeutung hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Nutzung von regenerativen Energien wird befürwortet. Um die Umsetzung anzuregen, wird die Stellungnahme an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Eine Regelung im Bebauungsplan wird nicht als notwendig erachtet.</li> </ul> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
---	---

<p><b>5. Kreis Warendorf, Bauamt, Schreiben vom 30.11.2017</b></p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>
<p><b>Gesundheitsamt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsimmissionen: <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Unter Punkt 8 ‚Immissionen‘ der Begründung wird zu der L 792 „Ennigerloher Straße“/„Paulsburg“ festgestellt, dass keine Immissionen zu erwarten sind. Es wird angeregt, die Feststellung kurz herzuleiten bzw. zu begründen (Abstände?, Abschirmung? etc.)</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Amt für Planung und Naturschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2. Die Artenschutzprüfung kommt in ihrem Textteil zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen sind, wenn für Vogel- und Fledermausarten Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Dieses Ergebnis entspricht nicht dem Eintrag in den Artenschutz-Protokollbogen A, der hier pauschal keine Betroffenheit der Vogel- und Fledermausarten aufführt. Die erforderlichen Maßnahmen sind daher auch in den Protokollbögen aufzunehmen, d.h. es ist der Protokollbogen A anzupassen und ergänzend Protokollbogen B mit Nennung der Maßnahmen auszufüllen und der Artenschutzprüfung beizufügen. Die ergänzten Bögen sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzulegen.</li> <li>• 3. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind als Hinweise in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen, damit eine Beachtung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist.</li> </ul>	<p><b>Gesundheitsamt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu 1. <ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Bebauung liegt auf einem niedrigeren Geländeniveau als die Bebauung an der „Ennigerloher Straße“. Die maximale Firsthöhe der geplanten Gebäude ist aus Gründen des Denkmalschutzes geringer als die der Villa, wodurch eine Abschirmung zum Verkehr der „Ennigerloher Straße“ durch die bestehende Bebauung und die Mauer an der Straße besteht. Der Abstand der geplanten Bebauung zur östlich gelegenen Straße „Paulsburg“ beträgt mindestens 130 m. Die Gebäude des „Paulusheimes“ und des Kindergartens sowie der Gehölzbestand südlich dieser Bebauung schirmen die geplanten Wohnhäuser zum Verkehr ab.</li> </ul> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung wie vorstehend ergänzt. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.</p> </li> </ul> <p><b>Amt für Planung und Naturschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu 2. <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Protokollbögen werden entsprechend ergänzt und der Unteren Landschaftsbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt.</li> </ul> <p>Der Anregung wird somit gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> </li> <li>• Zu 3. <ul style="list-style-type: none"> <li>Ein entsprechender Hinweis zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.</li> </ul> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend</p> </li> </ul>

	angepasst - eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises eine klarstellende Bedeutung hat.
<b>6. Deutsche Telekom Technik GmbH – TI NL Nordwest PTI 13, Schreiben vom 30.11.2017</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>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.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Eine Abstimmung kann im Zuge der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<b>7. Bischöfliches Generalvikariat Münster, Schreiben vom 13.12.2017</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes Oelde ist mit Ihren Liegenschaften direkter Nachbar zum Nachverdichtungsgrundstück. Der ursprüngliche, zur Ausparzellierung des heutigen Flurstücks Nr. 322 führende Kaufvertrag von der Kath. Kirchengemeinde St. Johannes erfolgte vor dem Hintergrund der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Die Freihaltung der Zufahrten und Aufstellflächen wird als sehr wichtig erachtet. Die Sicherstellung der Freihaltung von Zufahrten und</li> </ul>

<p>Schaffung einer Zuwegungsmöglichkeit von Gärtnern zum großen Parkgrundstück. Die jetzt vorgesehen Erschließung des Baugrundstückes mit 15 Wohneinheiten über das schmale Flurstück führt nach Meinung des Kirchenvorstandes zu nicht unerheblichen Problemen.</p> <p>Wie Ihnen mit Schreiben vom 01.12.2017 bereits dargestellt wurde, dient die schmale Einbahnstraße der von-Galen-Straße nicht nur als Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge (insbesondere LKW) für das Altenwohnheim, sondern vorrangig auch als Rettungsweg und Feuerwehraufstellfläche. Die Kath. Kirchengemeinde verlangt daher insbesondere für die Dauer der Bauarbeiten eine jederzeitige Freihaltung der Zufahrtsstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für den Zeitraum nach Fertigstellung der Wohnanlage lässt sich aus dem Bebauungsplan nicht entnehmen, wo Stellplatzflächen oder Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Eine Stellplatzbilanz ist leider nicht aufgeführt. Bei 15 geplanten Wohneinheiten ist mit einem nicht unerheblichen Besucherverkehr zu rechnen. Damit Besucher nicht künftig die Stichstraße zum Grundstück als Parkfläche nutzen erachten wir die mit 1,3 taxierten Stellplätze je Wohneinheit als zu gering. Der Kirchenvorstand bittet daher auch für die Besuchergruppen entsprechende Parkflächen auf dem Grundstück zusätzlich zur vorgeschriebenen Norm vorzuschreiben.</li> <li>• Des Weiteren äußern wir Kritik zur geplanten Abstellfläche von Mülltonnen am Abfuhrtag. Diese direkt an unserem Grundstück (Flurstück 323) zu situieren belastet das Grundstück unnötig mit Lärm und Geruchsbelästigung. Fehlend sind nach unserer Meinung auch Angaben auf dem Bebauungsplan zu den ansonsten vorgesehen Mülltonnenstellplätzen.</li> </ul>	<p>Aufstellflächen durch die Einrichtung eines Park- und Halteverbotes ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen zudem nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind.</p> <p>Zunächst soll die Entwicklung während der Bauphase bzw. nach der Fertigstellung beobachtet werden. Sollten Regelungen erforderlich sein, könnten diese kurzfristig getroffen werden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besucherstellplätze: In Oelde sind je nach örtlichen Verhältnissen und Vorhaben in der Regel je Wohneinheit 1 bis 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport mindestens 5 m betragen muss. Durch diese Festsetzung entstehen vor Garagen/Carports weitere Stellflächen. Durch diese Regelungen dem möglichen Besucherverkehr Rechnung getragen.</li> </ul> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstellflächen Müllbehältnisse Die Abholung der Entsorgungsbehältnisse erfolgt im öffentlichen Bereich der „Von-Galen-Straße“, da keine Wendemöglichkeit oder Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge im Plangebiet besteht. Da die Aufstellung der Mülltonnen nur am Tag der Abholung an dieser Stelle erfolgt und bereits jetzt die Mülltonnen der Anlieger hier geleert werden, ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Lärm- und Geruchsbelästigung auszugehen.</li> </ul> <p>Neben der ausgewiesenen Fläche für Müllbehälter am Abfuhrtag sind ständige Standorte für Müllbehälter auf der privaten Grundstücksfläche vorzusehen und zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Angaben zu den Mülltonnenstellplätzen auf den Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Neubaugebiet entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten St. Johannes. Der Kirchenvorstand empfiehlt den Fortbestand der hohen Hecke zwischen Kindergarten- und Baugrundstück als Lärm- und Sichtschutz.</li> </ul>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachbarschaft zum Kindergarten: Im Sinne der optimalen Ausnutzung der Fläche ist der Erhalt der Zierpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze nicht möglich. Als Lärmschutz hat diese Hecke keine Bedeutung.</li> </ul> <p>Lärmbelästigung: Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Lärmbelästigungen wird in die Planzeichnung übernommen, um spätere Bewohner auf mögliche Lärmbelästigungen hinzuweisen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
---	---

**Beschluss:**

Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.

**B) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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) den Bebauungsplan 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

## **Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Planzeichnung

Anlage 3: Begründung