



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2018/610/3923**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 02.01.2018

---

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. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

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

**C) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

Ja

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

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 06.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsg vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), beschlossen, dass Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 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.

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

In seiner Sitzung vom 30.03.2017 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 131 gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 31. Mai 2017 bis 16. Juni 2017. Darüber hinaus hat am 30. Mai 2017 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Beschluss:**

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

Der Anregung wird somit gefolgt.

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

##### **1. Entwässerung**

Ein großes Problem im bestehenden Baugebiet Benningloh I besteht darin, dass die Regenwasserkanäle in Zeiten ohne Niederschlag nicht leer laufen. Dies sei am Beispiel des Kanalschachts Halterung Nr. 1162 erläutert. Der Kanal hat an dieser Stelle eine Nennweite von 400 mm. Der Rohrquerschnitt ist aber stets 100

bis 200 mm mit Wasser gefüllt. Dies bedeutet, dass bis zu 50% des Rohrquerschnitts nicht als Puffer genutzt werden können. Der Grund dafür ist, dass der Wasserspiegel im Kanal mit dem Wasserspiegel des Rückhaltebeckens kommuniziert. Und das Rückhaltebecken kommuniziert wiederum mit dem Wasserspiegel des Maibaches -über das oben erwähnte 300er Rohr (Drossel)-, der je nach Grundwassersituation einen höheren oder niedrigeren Pegel hat. Es gibt demnach in den Zuleitungsrohren ein Puffervolumen, welches systembedingt nicht genutzt werden kann.

Fragen hierzu:

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

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

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

- Bitte teilen Sie uns hierzu Ihre konkreten Messergebnisse mit.

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

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

- Wie tief soll die Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in m<sup>3</sup> ist hierfür rechnerisch vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Was passiert bei einem Wasserstau des Maibaches vor der Durchleitung zur Warendorfer Straße, wenn keine Kanalvergrößerung vorgenommen wird?
- Wie ist der Überlauf für diese Retentionsfläche gelöst, über den Weppelbach oder Maibach?
- Wie tief soll diese Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in m<sup>3</sup> 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 Spielfläche nutzen) ausgegangen. Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits heute Nadelöhr (u. a. Parkplatz für die angrenzenden Mehrfamilienhäuser). Der zusätzliche Verkehrsfluss gefährdet somit die Sicherheit aller Kinder, auch der Bauwilligen, auf dem Weg zur Von-Ketteler-Grundschule und zum St. Hedwig-Kindergarten.

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

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

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

gegossener Betonkeller, weitere Absicherungen gegen Hochwasser?

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

#### Entwässerung

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Ingenieurbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind. Durch die Verbesserungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet.

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

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

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

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

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 basiert auf durchgeführten Zählungen und einer Abschätzung des durch das Neubaugebiet erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommens von insgesamt 630 Kfz-Fahrten am Tag. Das Ergebnis zeigt, dass es für die Knotenpunkte Warendorfer Str./Gustav-Stresemann-Straße sowie Warendorfer Straße/Friedrich-Harkort-Straße sich keine Verschlechterung der

Verkehrsqualität (Stufen B und C) ergeben.

Eine direkte verkehrliche Verbindung zwischen der Ostenfelder 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 vorgesehen. Hierbei soll auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum berücksichtigt werden. 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 m<sup>2</sup> sein sollen.

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

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

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

#### **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 somit teilweise gefolgt.

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

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

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

Von der Warendorfer Straße erreicht man über den Kreisverkehr am Rewe die Gustav-Stresemann-Straße, die sich als schmale Gasse mit einer herrlichen Schwingung durch das Gelände zieht. Durch diese schön geschwungene Linie ist die Straßenführung recht unüberschaubar, und die Autos quälen sich bis zu ihrem Ziel. So manche Vollbremsung ist notwendig, wenn im letzten Augenblick der Gegenverkehr sichtbar wird. Die Unüberschaubarkeit wird durch den Verkehr der einmündenden Carl-von-Ossietzky-Straße und der Ludwig-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 (CO<sub>2</sub>-, 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 Störellemente 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. Durch die Verbesserungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet.

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

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

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

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

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 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 erfolgt nicht, da die Eigentümerin der Grundstücke mit Stellungnahme vom 28.09.2017 nicht mehr in die Planung einbezogen werden möchte.

Der Anregung wird daher im Konsens mit der Grundstückseigentümerin nicht 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, verbessern. Durch die Verbesserungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet.

### 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 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 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 Ostfelder 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 Ostfelder 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 vorgesehen. 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 Sträuchern 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. Durch die Verbesserungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet.

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

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

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

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

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:

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

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.

2.) 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.

3.) 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)

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. Eine besondere Gefährdung von Kindergarten- und Schulkindern aufgrund des berechneten zusätzlich zu erwartenden Verkehrs ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Risiko eines unkontrollierten Betretens der Straße von der Ballspielfläche aus oder umherfliegende Bälle in Richtung der geplanten Erschließungsstraße kann durch geeignete technische Maßnahmen (Ballfangzaun, o. ä.) auf ein Minimum reduziert werden.

Zu 2) und 3)

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. Das Baugebiet 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. Daher sollen sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine deutlich erhöhte Sicherheit, unter anderem in Form von Puffern für Regenwasser, geschaffen werden. Eine ungeklärte Hochwasserproblematik ist daher nicht zu erkennen.

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. Dem Eingriff in den Naturhaushalt wird vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Entwicklung weiterer Bauflächen für die Wohnbebauung Vorrang eingeräumt.

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. Die Nachfrage spiegelt auch wieder, dass sich die Bedarfe beim Wohnen gewandelt haben (weiterhin besteht der Trend zu mehr Wohnraum je Einwohner) und eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen ist.

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 im Randbereich auf bestimmten Teilflächen des Bebauungsplanes als Dachform ein Zeltdach zugelassen wird. Verbunden mit einer höheren maximal zulässigen Traufhöhe können hier „Stadtvillen“ entstehen.

Der Anregung wird somit gefolgt.

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

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

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

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

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

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und die möglichen Verlagerungen der Verkehrsströme infolge des Neubaugebietes Benningloh II zu untersuchen und zu quantifizieren, wurde durch die Stadt Oelde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten basiert auf durchgeführten Zählungen und einer Abschätzung des durch das Neubaugebiet erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommens von insgesamt 630 Kfz-Fahrten am Tag. Das Ergebnis zeigt, dass es für die Knotenpunkte Warendorfer Str./Gustav-Stresemann-Straße sowie Warendorfer Straße/Friedrich-Harkort-Straße sich keine Verschlechterung der Verkehrsqualität (Stufen B und C) ergeben. Hieraus ist auch abzuleiten, dass es auf diesen Zufahrtsstraßen zu keinen besonderen Problemen kommen wird.

Eine dauerhafte verkehrliche Verbindung für den Kraftfahrzeugverkehr zwischen der Osterfelder Straße sowie der Friedrich-Harkort-Straße ist nicht geplant.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

#### **18.) Stellungnahme von Bürgern vom 10.07.2017**

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

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine generelle Durchmischung von verschiedenen Dachformen wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht verfolgt. Gleichwohl wird die Anregung aufgenommen und der Plan

dahingehend geändert, dass auch im Randbereich auf bestimmten Teilflächen des Bebauungsplanes als Dachform ein Zeltdach zugelassen wird. Verbunden mit einer höheren maximal zulässigen Traufhöhe können hier „Stadt villen“ entstehen.

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:

1. An den Anfängen der Fr.-Harkort-Str. (Warendorfer-Straße/Nordring) Anbringung von Verkehrsschildern „Anlieger frei“ oder „Durchfahrt 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und die möglichen Verlagerungen der Verkehrsströme infolge des Neubaugebietes Benningloh II zu untersuchen und zu quantifizieren, wurde durch die Stadt Oelde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten basiert auf durchgeführten Zählungen und einer Abschätzung des durch das Neubaugebiet erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommens von insgesamt 630 Kfz-Fahrten am Tag. Das Ergebnis zeigt, dass es für die Knotenpunkte Warendorfer Str./Gustav-Stresemann-Straße sowie Warendorfer Straße/Friedrich-Harkort-Straße sich keine Verschlechterung der Verkehrsqualität (Stufen B und C) ergeben. Hieraus ist auch abzuleiten, dass es auf diesen Zufahrtsstraßen zu keinen besonderen Problemen kommen wird.

Die angeregten baulichen und verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen im Bereich der Friedrich-Harkort-Straße sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Anregungen sind außerhalb eines Bauleitplanverfahrens zu prüfen und umzusetzen. Sie sollen daher von der Verwaltung als allgemeiner Prüfauftrag bearbeitet werden.

Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

### 20.) Ergebnisse aus der Bürgerversammlung vom 30.05.2017

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 Einfamilienwohnhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach bzw. Zeltdächern und sieben Mehrfamilienwohnhäusern mit rund 70 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Die Kfz-Erschließung des Baugebiets soll über die Friedrich-Harkort-Straße sowie die Willy-Brandt-Straße erfolgen. Von der Osterfelder Straße soll temporär eine Baustraße entstehen, die zunächst ebenfalls das neue Baugebiet erschließt, aber nach Ende der Bauphase zu einer Fuß- und Radwegeverbindung zurückgebaut werden soll.

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

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

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

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

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

| 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 <sup>3</sup> für die Regenrückhaltung ausreichen. | Das erforderliche Volumen ist berechnet worden. Demnach ist es für die Regenrückhaltung ausreichend.   |
| Wer übernimmt die Kosten für die Umbaumaßnahmen an den Regenrückhaltebecken.  | Für die Eigentümer des Bestandsgebietes entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen werden auf die Erschließungskosten des neuen Erweiterungsgebietes „Benningloh II“ umgelegt, da diese Maßnahme anlassgebend sei.  |
| Die Verwaltung hat damals einen Fehler gemacht und nicht ausreichend Retentionsflächen geschaffen.                          | Das Gebiet ist seinerzeit anhand des damals zugrunde liegenden Regelwerks berechnet und auch genehmigt worden. Nach heutigen Standards kommt man jedoch zu anderen Ergebnissen.  |
| Es ist unfair, dass künftige Bauwillige für einen Fehler im Altgebiet zahlen müssten.                                       | Nach damaligen Erkenntnissen wurde richtig berechnet, allerdings hat man kaum Reserven berücksichtigt. Durch das neue Baugebiet werden die Reserven aufgebraucht. Es kann insofern nur umgesetzt werden, wenn zusätzliche Maßnahmen unternommen werden. Insofern ist es auch richtig, dass die Bauherren des neuen Wohngebietes die Kosten für Schutzmaßnahmen tragen. |

|  |   |
|--|---|
| Wie sieht die Größenordnung der Mehrkosten pro m <sup>2</sup> aus?   | Das kann man zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen.  |
| Die Mulde zwischen der Verbindung von dem RRB I und RRB II wird heute schon nicht gepflegt. Zudem ist der Radweg entlang der Grundstücke nicht optimal ausgebaut, so dass das Wasser von hier schon zwei direkt angrenzende Grundstücke überflutet hat. Wird die Mulde weiter vertieft?  | Der Graben wird Bestandteil der Entwässerung. Er wird ausgebaut und ist unterhaltungspflichtig. Das Gefälle des Weges wurde bereits 2015 nach dem Hochwasser gedreht. Der Niveausprung werde in der Planung berücksichtigt. Zudem werden genügend Ausgleichsflächen entstehen.  |
| In Benningloh I gibt es bereits jetzt mit 1,9 % ein unzureichendes Gefälle. Bei einer Vergrößerung des Schwanenteiches erhöhe sich das Gefälle, so dass die Anwohner in Benningloh I wieder absaufen. Vor dem Hintergrund, dass bereits fünfmal Wasser im Keller gewesen sei, erscheint es unwahrscheinlich, dass die Größe des Schwanenteiches ausreichend ist und die Entwässerungsproblematik so gelöst werde. Man müsse sich dies noch einmal genau vor Ort ansehen. | Vor dem Erfahrungshintergrund sind die Sorgen verständlich. Hier tritt Gefühl auf Berechnung. Die Entwässerung baut auf einem Regelwerk auf und wird technisch funktionieren. Die Berechnungen wurden sorgfältig erarbeitet. Das Gefälle wird verbessert und das Regenwasser wird in 3 Teilnetze aufgeteilt. Es besteht das Angebot, in einem persönlichen Gespräch die Situation unter anderem mit Hilfe einer Überflutungssimulation erklärt zu bekommen. |
| 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.  |
| Sie wissen aber schon, dass seit Dezember 2016 das Regelwerk A 119 gültig sind?  | 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.  |
| 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.   | 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.   |
| Könnte die Entwässerung auch zum Weppelbach erfolgen? Ist eine Verrohrung geplant?   | Eine Entwässerung zum Weppelbach ist nicht möglich, da einerseits aufgrund des Gegengefalles 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.  |
| Eine offene Wasserführung ist problematisch, da es beim Schwanenteich tief runter geht. Daher ist zu bedenken, ob aus Sicherheitsgründen ein Geländer sinnvoll sei.  | 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>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 Rückstaufläche 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.<br/>Es darf nicht vergessen werden, dass die Ereignisse in 2015 außergewöhnlich waren. Für einen solchen Katastrophenregen sind Regenrückhaltebecken nicht ausgelegt.</p>  |
| <p>Der Lehmboden wurde vom Benningloh I auf die Flächen für das neue Baugebiet geschoben. Er ist sehr kittig.</p>  | <p>Dies ist bekannt und durch Bodengutachten und Schürfe verifiziert und qualifiziert.</p>  |
| <p>Wie hoch sind die Mehrkosten für die Entwässerungsmaßnahmen pro m<sup>2</sup>?</p>  | <p>Zu diesem frühen Zeitpunkt können noch keine Angaben zu den Grundstückspreisen gemacht werden. Es werden marktübliche Preise angestrebt.</p>   |
| <p>Kann man bei dem Lehmboden überhaupt mit einem Keller bauen?</p>  | <p>Dies ist möglich, aber aufwendiger und teurer.</p>   |
| <p>Das Volleyballfeld könnte als Regenrückhaltefläche dienen. Richtung Ostenfelde könnte die Ackerfläche unterrohrt 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.<br/>Über die Auflage einer Zisterne wird beraten.</p>   |
| <p>Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits jetzt ein Nadelöhr, sehr eng und für Radfahrer gefährlich. Durch das neue Baugebiet nehme der Verkehr deutlich zu. Zu erwarten seien 1.000 zusätzliche Fahrten. Wurde dies durchdacht?</p>   | <p>Es gibt mindestens zwei äußere Erschließungsanbindungen. Zudem wird eine kleine Parzelle an die Ostenfelder Straße angebunden. Der Bauverkehr soll zunächst über die Zufahrt von der Ostenfelder Straße erfolgen. Die Baustraße werde jedoch nach Abschluss der Bauphase zurückgebaut. Sie soll später als Fuß- und Radweg dienen. Im Rahmen der Verkehrsplanung werden auch die jetzigen Verkehrsverhältnisse vor Ort geprüft und berücksichtigt.</p>   |
| <p>Die Parkmöglichkeiten in der Willy-Brandt-Straße sind jetzt schon unzureichend. Des Weiteren spielen dort viele Kinder. Durch zusätzlichen Autoverkehr werden die Kinder deutlich gefährdet. Was geschieht mit der Verkehrsinsel?</p> | <p>An dem Bestand wird nichts verändert. In der Verlängerung soll auf das mittige Parken verzichtet werden.</p>   |
| <p>Die Willy-Brandt-Straße ist sehr eng und es sind zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.</p>   | <p>Die Gehwege sollen befahrbar sein. Die Querschnitte sind großzügig und komfortabel. Zudem handelt es sich zunächst um einen Entwurf. Die Verkehrsinteressen seien noch abschließend abzuwägen.</p>   |



|  |  |
|--|--|
| Die Carl-von-Ossietzky-Straße ist sehr kurvig und hat flache Bürgersteige. Viele Autofahrer schneiden die Kurven und fahren über die Gehwege, sodass Fußgänger gefährdet werden.   | Die Anregung wird geprüft.   |
| Die Eigentümer könnten auf dem Grundstück einen zweiten Stellplatz errichten.  | Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hierüber lässt sich viel steuern. Zudem sollen auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.  |
| Bleibt der stark frequentierte Bolzplatz erhalten?   | Der Sportplatz bleibt erhalten.  |
| Bleibt der Spielplatz auch erhalten?   | Dies wird bestätigt.   |
| Der Bolzplatz ist ein Ärgernis. Es ist laut und ungepflegt. Zudem urinieren viele Leute in die angrenzenden Gärten. Daher wäre ein Dixi-Klo sinnvoll.<br>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 Starkregensmengen 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.   |
| Wie sieht der Zeitplan aus? Wann erfolgt die Grundstücksvergabe?   | 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. Wenn es das weitere Verfahren planmäßig verläuft, soll im Frühjahr mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Baubeginn ist für Sommer/Herbst 2018 geplant.  |

|  |   |
|--|---|
| Ist es notwendig so viele Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten?   | Es wurde bedarfsgerecht geplant. Auch im Segment von (Miet-) Wohnungen besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Ursprünglich waren noch weitere Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen.   |
| 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 hat 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 <sup>2</sup> .  |
| Werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten oder gibt es auch Erbpachtgrundstücke?  | Überwiegend werden Kaufgrundstücke angeboten. Einige Erbpachtgrundstücke wird es aber auch geben.   |
| Sind die Randgrundstücke teurer?   | Das steht noch nicht fest.  |
| Müssen die angrenzenden Schrebergärten für eine mögliche weitere Bebauung weichen.   | Dies ist äußerst unwahrscheinlich.  |
| Die Autofahrer werden die Verbindung als Abkürzung nutzen. Können Sie zusichern, dass die Baustraße nach der Bauphase zurückgebaut wird?   | In dem Bebauungsplan ist nur eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Ostenfelder Straße festgesetzt und ist mit Bekanntmachung rechtsgültig. Vorbehaltlich des Ratsbeschlusses wird zugesichert, dass die Baustraße zurück gebaut werde. Zudem ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, als Eigentümer der Ostenfelder Straße gegen eine Anbindung an das Baugebiet. Auch die Wasser- und Naturschutzbehörden sind gegen eine Anbindung an die Ostenfelder Straße. |

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

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

gez. Matthias Abel  
Stadtbaurat

gez. Stefanie Schröder  
Schriftführerin

### **Beschluss:**

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

Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung beantwortet werden konnten.

Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

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

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

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

### Thema „Zisterne“

Es wird angeregt an, den Bau von Zisternen verpflichtend festzusetzen. *Abwägung:* Die hierzu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung lässt die verpflichtende Festsetzung von Zisternen zur Niederschlagwasserbehandlung bzw. –nutzung und –beseitigung nicht zu. Daher wird nur eine entsprechende Empfehlung als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Thema „Planungsalternative“

Es wird angeregt, das Baugebiet an einem anderen Standort zu entwickeln. *Abwägung:* 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“

Es 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. *Abwägung:* Um die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und die möglichen Verlagerungen der Verkehrsströme infolge des Neubaugebietes Benningloh II zu untersuchen und zu quantifizieren, wurde durch die Stadt Oelde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten basiert auf durchgeführten Zählungen und einer Abschätzung des durch das Neubaugebiet erzeugten zusätzlichen Verkehrsaufkommens von insgesamt 630 Kfz-Fahrten am Tag. Das Ergebnis zeigt, dass es für die Knotenpunkte Warendorfer Str./Gustav-Stresemann-Straße sowie Warendorfer Straße/Friedrich-Harkort-Straße sich keine Verschlechterung der Verkehrsqualität (Stufen B und C) ergeben. Hieraus ist auch abzuleiten, dass es auf diesen Zufahrtsstraßen zu keinen besonderen Problemen kommen wird.

Die angeregten baulichen und verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen in den vorhandenen Straßen sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Die Anregungen sind außerhalb eines Bauleitplanverfahrens zu prüfen und umzusetzen.

#### Thema „Bolzplatz/Spielplatz“

Es wird angeregt, den an den Spielplatz angrenzenden Bolzplatz aus dem Wohngebiet auszulagern, da dieser die Wohnqualität mindere. *Abwägung:* Der genannte Bolzplatz wird als erforderlich angesehen. Sofern Konflikte bestehen, die bisher nicht hinreichend ausgeräumt werden konnten, können diese im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht gelöst werden.

#### Thema „Bauhausstil“

Es wird angeregt, auch Bereiche, in denen der Bauhausstil ermöglicht wird, vorzusehen. *Abwägung:* Eine generelle Durchmischung von verschiedenen Dachformen wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht verfolgt. Da Gebäude im „Bauhausstil“ in der Regel mit einem Flachdach errichtet werden, soll - da bereits als Dachform Satteldächer und Zeltdächer zulässig sind und eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt werden soll - der „Bauhausstil“ nicht zugelassen werden.

#### Thema „Mehrfamilienhäuser“

Es wird die hohe Anzahl an Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser kritisiert. *Abwägung:* 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 geplant. 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.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 14.07.2017 bis zum 14.08.2017. Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

| <b>Institution</b>                               | <b>Stellungnahme vom</b> |
|--|--------------------------|
| 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 haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

#### **Beschluss:**

Lage von Trinkwasserleitungen: Die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die Abstimmung zwischen den Versorgungsträgern soll vor Durchführung Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

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

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

erforderlich.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sollten zusätzlich noch Maßnahmen zur Bodenstabilisierung durchgeführt werden, ist eine Verlegung der Strom- und Gasanschlüsse ausschließlich in offener Bauweise möglich. Somit kann der Straßenausbaubau 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 im Planentwurf vorgesehen ist.

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 wird 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.

Die Hinweise werden beachtet – 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 durch die neue Siedlung ein unvermeidbarer Eingriff in Natur und Umwelt. Um diesen zu kompensieren erfolgt die entsprechende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen 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  $L_i < 30$  dB(A) sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich wird zu obigen Ausführungen angeregt, die Begrifflichkeiten Aufenthaltsräume, LärmInnenpegel  $L_i$  und die lärmabgewandte Seite näher zu definieren bzw. zu präzisieren, z.B. auch durch Bezugnahme auf ein technisches Regelwerk oder zeichnerische Darstellung. Weiterhin bleibt offen, ob oder unter welchen Randbedingungen der Wert von  $L_i < 30$  dB(A) auch bei geöffneten Fenstern in der Nacht gilt (und wie ggfls. zu verfahren ist, um ausreichenden Schallschutz für Schlafzimmer bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ausreichenden nächtlichen Lüftung zu gewährleisten).

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

Grundsätzliche Anmerkung und Hinweise zur Anwendung von Innenschallpegel (die sich üblicherweise aus der die VDI 2719 (Anhaltswerte für Innenschallpegel) definieren) und Lärmpegelbereichen (die sich aus der DIN 4109 ergeben): Zur Ermittlung von Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich unterschiedliche Regelwerke verfügbar, zumeist kommen in der Bauleitplanung die DIN 4109 oder die VDI 2719 zur Anwendung. In einem Vergleich der verschiedenen Regelwerke durch das Bayerische Landesamt für Umwelt wird dabei folgende zusammenfassende Feststellung getroffen:

„Bei der Bemessung mit Mittelungspegeln ergeben sich für den Wohnraum bei allen untersuchten



Verkehrslärsituationen 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. 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 erfolgte auf der Basis des im Kreis Warendorf anzuwendenden „Warendorfer Modells“ und wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abgestimmt.

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

### Gesundheitsamt:

#### Immissionsschutz:

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

#### Niederschlagswassernutzung:

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

#### Anpassung des Umweltberichtes:

Der Umweltbericht wird entsprechend der Festsetzungen 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 Ausbautentwurfes 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.

#### Einmündung in die Ostenfelder Straße:

Die Gestaltung des Einmündungsbereiches ist nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung sondern in der nachgelagerten Planung zu thematisieren. Die Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Oelde wurde abgeschlossen. Eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

#### Sichtdreiecke:

Das Sichtdreieck wird im Planentwurf eingetragen.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

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

In seiner Sitzung vom 18.09.2017 hat der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 131 „Benningloh II“ 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. 131 - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2017 bis einschließlich zum 08.01.2018 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und

Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

## **B 1) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

### **1.) Stellungnahme eines Bürgers vom 28.09.2017**

Am 28.09.2017 hat die Eigentümerin der Flurstücke 657 und 658 (Flur 1, Gemarkung Oelde) folgende Stellungnahme abgegeben:

Ich möchte im Bebauungsplan nicht mehr einbezogen werden. Auch von meinem Grundstück werde ich nichts verkaufen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommene Erweiterung des Plangebietes wird zurückgenommen. Die Flurstücke 657 und 658 (Flur 1, Gemarkung Oelde), um die das Plangebiet nach der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erweitert wurde, sind nicht weiter Bestandteil des Plangebietes. Nur der übrige Teil des Plangebietes wird als Satzung beschlossen.

Der Anregung wird wie somit gefolgt.

### **2.) Stellungnahmen eines Bürgers vom 03.01.2018 sowie vom 06.01.2018**

#### Stellungnahme vom 03.01.2018:

Zu obigem Verfahren möchte ich Ihnen nachfolgend einige Anmerkungen und Hinweise übermitteln. Ich beziehe mich dabei auf den Erläuterungsbericht Nr. 3928 der Firma Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH vom 27.11.2017.

Bei der Auslegung des Regenrückhaltebeckens I (RRB I) wird von einem 5-jährlichen und bei der Auslegung des Regenrückhaltebeckens II (RRB II) von einem 20-jährlichen Regenereignis ausgegangen. Auf die Notwendigkeit, ein 100-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen, hatte Herr Prof. Heiko Sieker bei unserem gemeinsamen Gespräch am 06.12.2017 in Ihrem Hause hingewiesen, was aber seitens der Firma Bockermann Fritze nicht so gesehen wird. Mein Eindruck ist, dass sich die Experten an dieser Stelle bislang noch nicht einig geworden sind und hier eine grundlegende Planungsunsicherheit vorliegt, die ich empfehle, auszuräumen.

Dessen ungeachtet ist mir bei der Auslegung von RRB I und RRB II einiges aufgefallen, was sich für die Bewohner des bestehenden Baugebiets Benningloh I nachteilig auswirken könnte.

Es ist geplant das RRB I zu vergrößern und mit einer Regeldrossel sowie einem Notüberlauf in Richtung RRB II auszustatten. Der mittlere Abfluss durch die Regeldrossel soll lt. Bockermann Fritze 67,5 l/s betragen. Der maximal mögliche Notüberlauf am RRB I wird mit 1.175 l/s angegeben und der maximal auftretende Zulauf in das RRB I mit 875 l/s, womit der Notüberlauf demnach hinreichend dimensioniert ist.

Bei der Auslegung von RRB II geht man bei dessen Bemessung von einem mittleren Zulauf aus RRB I von 67,5 l/s aus (sh. S. 22, Tabelle 3, wo irrtümlicher Weise die falsche Einheit l/(sxha) aufgeführt ist statt l/s). Wenn die Planung für RRB II von einem 20-jährlichen Regenereignis ausgeht und für RRB I ein 5-jährliches Regenereignis zu Grunde legt, muss man zwangsläufig davon ausgehen, dass das RRB I bei Eintritt eines 20-jährlichen Regenereignisses nicht nur über die Regeldrossel, sondern auch über den Notüberlauf in Richtung RRB II entwässert. Es müsste also mit mindestens 875 l/s bzw. maximal 1.175 l/s gerechnet werden. Ansonsten würde das RRB II zu klein geplant, was verhängnisvolle Folgen für die Anwohner von Benningloh I hätte, weil der ursprünglich ins Auge gefasste Notüberlauf am RRB II (vergl. Niederschrift vom 25.10.2017 der Sitzung Ausschuss Planung und Verkehr vom 14.09.2017, Tagesordnungspunkt 6, S. 11 ff) inzwischen aus der Planung herausgenommen wurde und die aktuelle Planung keine alternative Ertüchtigung des Maibachs erkennen lässt. Dieser erhebliche Mangel in der Planung muss m.Ea. dringlich nachgebessert werden, auch wenn dies im Zweifelsfall zu Lasten von freier Baufläche geht.

Ein weiterer Schwachpunkt in der Planung ist m.Ea. der Zufluss vom Gewässer 303d in RRB II, der mit 21,8

l/s angegeben wird, was aus einem Niederschlagswert von nur 4 l/(sxha) resultiert. Das vollständige Einzugsgebiet des Gewässers 303d ist in dem Erläuterungsbericht überhaupt nicht dargestellt und die Annahme des Niederschlagswerts von nur 4 l/(sxha) fachlich nicht untermauert. Hier sollte Klarheit nach dem gültigen Stand der Technik geschaffen werden – mit Lageplan und Quellenangaben –, damit ein möglichst realistischer Wert bei der Bemessung des RRB II verwendet wird, auch wenn dies zu Lasten freier Bauflächen geht.

Betreffend RRB II wird angeführt, dass dieses in ein Trockenbecken umgebaut werden soll. Dem Erläuterungsbericht ist nicht zu entnehmen, wie dieses Trockenbecken in Zukunft gegen Versandung und Bewuchs geschützt werden soll und welcher Pflegeaufwand damit verbunden ist. Der Zustand eines bestehenden Trockenbeckens zwischen der Rhedaer Straße und Am Ruthenfeld lassen Zweifel daran aufkommen, dass die Stadt Oelde für die Planung und Pflege derartiger Anlagen über die richtigen Konzepte verfügt. Auch hierzu sollte gegenüber den Bürgern eine schlüssige Erklärung abgegeben werden.

Ein weiterer beachtenswerter Punkt bei der Planung des nördlichen Bereichs des Baugebiets Benningloh II ist der beabsichtigte Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal an der Ostfelder Straße. Bekanntlich haben die Anwohner des nördlich der Ostfelder Straße gelegenen Baugebiets Wickenkamp – seit einer Neuverlegung des dortigen Mischwasserkanals – erhebliche Probleme mit Überflutungen durch Rückstaus, die es in der Form zuvor nicht gegeben hat. Statt dort eine Verbesserung der Situation zu bekommen, befürchtet man nun dort, dass durch den zusätzlichen Anschluss des nördlichen Bereichs des Baugebiets Benningloh II an das Mischwasserkanalsystem die Situation weiter verschärft wird. Antworten dazu finden sich nicht in dem vorliegenden Erläuterungsbericht. Auch diese Lücke sollte planerisch geschlossen werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Auslegung der Regenrückhaltebecken RRB I und RRB II

Die Auslegung der Regenrückhaltebecken erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen des Ingenieurbüros Bockermann Fritze in Abstimmung zwischen der Stadt Oelde und der Unteren Wasserbehörde für ein 5-jährliches (RRB I) bzw. 20-jährliches (RRB II) Regenereignis. Hiermit werden die gesetzlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt. Durch die Verbesserungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet.

### DrosselEinstellung RRB I

Die Erhöhung des Drosselabflusses bei RRB I auf 67,5 l/s wird erforderlich, um unter Beachtung der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit die hydraulische Sicherheit des Beckens für ein 5-jährliches Regenereignis gem. DWA A 117 nachweisen zu können. Der im Vergleich zur heutigen Bestandssituation vergrößerte Drosselabfluss in Richtung RRB II wird bei der Auslegung des Beckens RRB II berücksichtigt und kompensiert.

### Zusammenwirken von RRB I und RRB II im Betrieb

Die Sicherheiten für RRB I und RRB II wurden in Abhängigkeit der zulässigen Einleitungsmengen in den Maibach in Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde gewählt. Das Zusammenwirken beider Regenrückhaltebecken wird in einer hydrodynamischen Simulation im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung nachgewiesen und abstimmungsgemäß den Anwohnern zur Verfügung gestellt. Hierbei wird unter Berücksichtigung einer Langzeitserienbelastung und der stattfindenden Abflussprozesse das gesamte System nachgewiesen. Die als Notablauf aus dem RRB I definierte maximale Wassermenge ist nicht als konstanter Zufluss für das RRB II anzusetzen. Abflüsse, die über den Notablauf des Beckens RRB I abgeleitet werden, werden einer Mulde zugeführt, in der das Wasser zurückgehalten wird. Das zusätzliche Rückhaltevolumen beträgt in dieser rund 190 m<sup>3</sup> und wird bei der statischen Bemessung der Regenrückhalteräume nach DWA A 117 nicht berücksichtigt. Das Weiterleiten des Abflusses in das RRB II erfolgt zeitverzögert. Die Abflussspitze aus RRB I wird abgepuffert, sodass sie keine Gefahr für RRB II darstellt. Sofern das Becken RRB II bei außergewöhnlichen Niederschlägen dennoch an die Belastungsgrenze stößt, wird das Wasser über einen als Schwelle angelegten Notüberlauf in den Maibach entlasten. Die Hochwassersicherheit des Maibachs wird für HQ 100 hergestellt (s. u.), um Folgeschäden bei Entlastungen zu verhindern.

### Gewässer 303 d

Gem. den Handlungsempfehlungen des Staatlichen Amts für Umwelt und Arbeitsschutz zum Umgang mit dem Merkblatt M3 des BWKs (Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau) wird für natürliche Einzugsgebiete zur Abschätzung des Landabflusses eine Spannbreite von 5 - 10 l/(sxha) empfohlen. Gem. ATV-AG 1.2.6, KA 4/1999: „Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungsgebieten zur Angleichung an natürliche Abflussverhältnisse“ wird in Abhängigkeit der Gefällegruppe ebenfalls jeweils eine Abflussspende zur Abschätzung der Abflüsse angegeben. In Anlehnung an diese Angaben wurde der Abfluss von 303 d ermittelt:

Das Sohlniveau des Gewässers 303 d weist mit rund 1,5 ‰ ein Gefälle  $\ll 1 \%$  auf. Es entspricht somit der Gefällegruppe I. Der zu erwartende Abfluss wird für derartige Einzugsgebiete in der Literatur zwischen 0 und 5 l/(sxha) angegeben.

Da das dem Geländeverlauf folgende Einzugsgebiet sehr flach ist und aufgrund der unscharfen Gebietsabgrenzung auch geringfügig kanalisierte Flächenanteile aufweist, wird der zu erwartende Abfluss im Gewässer mit 4 l/(sxha) abgeschätzt und deckt sich mit den Literaturempfehlungen. Die Abmessung des Einzugsgebietes kann der Genehmigungsplanung entnommen werden.

### Unterhaltung und Betrieb der Regenrückhaltebecken

Die Unterhaltung und der Betrieb der Entwässerungsanlagen werden durch die Stadt Oelde sichergestellt und durchgeführt. Als Grundlage hierfür dient die Selbstüberwachungsverordnung Abwasser in aktueller Fassung.

### Anschluss eines Teileinzugsgebiets an den Mischwasserkanal Ostenfelder Straße

Der Mischwasserkanal Ostenfelder Straße wird durch ein externes Planungsbüro derzeit überplant. Die zusätzliche hydraulische Belastung aus dem nördlichen Teileinzugsgebiet Benningloh II wird bei der Dimensionierung berücksichtigt. Ein Anschluss an die Kanalisation an die Ostenfelder Straße soll nicht vor der Erneuerung der Mischwasserkanalisation in der Ostenfelder Straße erfolgen.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

### Stellungnahme vom 06.01.2018:

Zu meinem Schreiben vom 03.01.2018 möchte ich Ihnen einige ergänzende Anmerkungen unterbreiten. Dabei beziehe ich mich auf den Erläuterungsbericht Nr. 3928 der Firma Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH vom 27.11.2017 und den Bebauungsplan Nr. 131, Stand 11/17.

Wie bereits mitgeteilt, soll unmittelbar nach Eintritt des namenlosen Gewässers 303d in das geplante Baugebiet Benningloh II dessen weiterer Verlauf nicht mehr direkt in das Regenrückhaltebecken II (RRB II), sondern über eine Kanalstrecke in die westliche Richtung um ca. 90° umgelenkt und mit 3‰ Gefälle zu der geplanten Kaskadenretentionsfläche geleitet werden (sh. S. 127 PDF-Dokument Erläuterungsbericht).

Gemäß Bebauungsplan hat der Straßenverlauf – unter dem vermutlich die Kanalverlegung erfolgen soll – unmittelbar hinter dieser Umlenkung eine geologische Höhe von 94,17 m. Ebenfalls wird im Bebauungsplan die geologische Höhe am Eintritt der Kanalstrecke in die Kaskadenretentionsfläche mit 94,21 m angegeben.

Selbst ohne die Tatsache, dass die Kanalstrecke deutlich unterhalb der Straße anzuordnen ist, kann auf Basis dieser vorliegenden Planungsdaten gar kein Gefälle in Richtung der Kaskadenretentionsfläche realisiert werden. Ich bitte, diesen Punkt noch einmal sehr genau zu prüfen.

Ferner ist mir zwischenzeitlich aufgefallen, dass das RRB II doch einen Notüberlauf bekommen soll (sh. S. 146 PDF-Dokument Erläuterungsbericht). Ein Notüberlauf in die geplante nord-westlich gelegene Auenretentionsfläche, die für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt werden sollte (sh. Niederschrift vom 25.10.2017 der Sitzung Ausschuss Planung und Verkehr vom 14.09.2017, Tagesordnungspunkt 6, S. 11 ff.), wurde – wegen der zwischenzeitlich geklärten und eindeutig dagegen sprechenden Gefällesituation – aus der Planung herausgenommen. Also verbleibt nur noch die Möglichkeit, den Überlauf des RRB II in den Maibach zu leiten. Wie soll sichergestellt werden, dass der Maibach ein 100-jährliches Regenereignis

aufnehmen kann?

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Einleitung des Gewässers 303 d in Kanalisation und Ableitungsmulde

Die angegebenen geodätischen Höhen in B-Plan beziehen sich auf das Geländeniveau. Das Sohlniveau des Kanals, in den das Gewässer eingeleitet werden soll, liegt mit rund 92,85 müNN deutlich unterhalb des Geländes, sodass ausreichend Gefälle, auch in Richtung Ableitungsmulde, besteht. Die kaskadenförmig ausgeführte Mulde weist künftig am Übernahmepunkt ein Sohlniveau von rund 92,30 müNN auf.

#### Retentionsfläche für HQ 100-Sicherheit

Zusätzlich zur Aufweitung der Gewässerverrohrung wird die Herstellung einer Retentionsaue parallel zum Maibach geprüft. Die Retentionsfläche dient jedoch ausschließlich dem Rückhalt von natürlichen Abflüssen der Flächen, die nordwestlich außerhalb des Baugebiets anfallen.

#### Ableitung in den Maibach - HQ 100-Sicherheit

Hierfür erfolgt eine Aufweitung der Gewässerverrohrung. Damit sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen für die Unterlieger am Maibach hervorgerufen werden, sind im weiteren Gewässerverlauf entsprechende Maßnahmen geplant.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

### **3.) Stellungnahme eines Bürgers vom 04.01.2018**

[...]möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich mich den Ausführungen im Brief von [...] voll anschließe.

*(Anmerkung: Bezugnahme auf die unter 2.) aufgelistete Stellungnahme des Bürgers vom 03.01.2018)*

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da die Stellungnahme Bezug auf die unter 2.) genannte Stellungnahme vom 03.01.2018 nimmt und darüber hinaus keine neuen Anregungen vorgetragen werden, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Die Anregungen werden somit teilweise berücksichtigt.

### **4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 04.01.2018**

Bzgl. des o. g. Verfahrens möchte ich noch auf nachfolgende Punkte hinweisen:

1) Es ist die Änderung des Verlaufs von Gewässer 303d in der Weise geplant, dass das abfließende Wasser außerhalb der B-Plangrenzen über das Kanalnetz in die parallel zum geplanten Baugebiet verlaufende kaskadenförmige Entwässerungsmulde eingeleitet und mit dem gesammelten Regenwasser abgeleitet werden soll. Meines Erachtens steigt das Gelände in westlicher Richtung zur kaskadenförmigen Entwässerungsmulde leicht an, so dass die dortige Einleitung des abfließenden Wassers problematisch sein dürfte. Bisher ist das Wasser immer aus dem Wald „Benningloh“ mit geringer Strömung in die gegenläufige Richtung (nämlich Osten) geflossen. Hier befürchte ich demzufolge einen Rückstau des Wassers.

2) In der Planung ist nicht die Erweiterung der Verrohrung des Maibachs unterhalb der Warendorfer Straße berücksichtigt, die das Entwässerungsproblem von Benningloh I und II unter Bemessung eines 100-jährlichen Regenereignisses bei Einleitung in ein fließendes Gewässer lösen könnte. Im Erläuterungsbericht Projekt 3928 vom 27.11.2017 von Fa. Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH heißt es auf Seite 25 im letzten Satz des drittletzten Abschnitts lediglich: „Die Aufweitung der Maibachverrohrung zwischen Warendorfer Straße und der Straße Rote Erde wird ebenfalls geprüft.“

In diesem Zusammenhang möchte ich auf das gemeinsam geführte Gespräch

vom 06.12.2017 im Rathaus in Oelde hinweisen. Die Gesprächsnotizen über dieses Gespräch füge ich in der Anlage bei. Da dieses Gespräch innerhalb des öffentlichen Auslegungszeitraums (29.11.2017 bis 08.01.2018) stattfand, bitte ich die in den zuvor erwähnten Gesprächsnotizen aufgeführten Punkte bei dem

Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit zu berücksichtigen.

Anhang:

Notizen über das im Rathaus der Stadt Oelde am 06.12.2017 erfolgte Gespräch mit Herrn Prof. Heiko Sieker aus Hoppegarten

Dauer: 14:30 Uhr bis 15:50 Uhr

Teilnehmer:

- Herr Dipl.-Ing. Matthias Abel (Stadtbaurat, Stadt Oelde),
- Herr Dipl.-Ing. Jürgen Kingma (Leitung Tiefbauamt, Stadt Oelde),
- Herr Dipl.-Ing. Ralf Fritze (Geschäftsführer von Fa. Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger),
- Frau Dipl.-Ing. Veronika Becker (Mitarbeiterin von Fa. Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Enger),
- Herr Prof. Dr. Heiko Sieker (Honorarprofessor an der TU Berlin und Geschäftsführer der Ingenieurgesellschaft Prof. Sieker mbH, Hoppegarten),
- Herr Dr. Ralf Wohlbrück (Anliegervorteiler Benningloh),
- Herr Karl-Ludwig Hoer (direkter Anwohner Benningloh),
- Herr Andreas Brommann (indirekter Anwohner Benningloh).

Protokollführung: - Herr Andreas Brommann

Die Einladung zu dem Gespräch erfolgte auf Veranlassung von Herrn Bürgermeister Karl-Friedrich Knop, Stadt Oelde, durch das Sekretariat von Herrn Abel. Nach gegenseitiger kurzer persönlicher Vorstellung erläuterte Herr Brommann die durch die Messe „Wasser“ in Berlin entstandene Verbindung zu Prof. Sieker, der sich im Vorfeld bereit erklärt hat, dieses Beratungsgespräch unentgeltlich mit den diskutierenden Parteien bzgl. des geplanten Neubaugebietes Benningloh II und des bestehenden Baugebietes Benningloh I zu führen. Vor dem Gespräch hatte Herr Prof. Sieker das Gelände Benningloh I und II zusammen mit den Herren Hoer und Dr. Wohlbrück persönlich in Augenschein genommen.

- Herr Prof. Sieker erläuterte im Rahmen einer Präsentation die Bedeutung des Hochwasser-Risiko-Managements (z.B. für Nordwalde/ Münsterland).
- Er wies auf aktualisierte Regelwerke der DWA und auf das Wasserhaushaltsgesetz §§70 ff. hin. Demnach ist bei der Einleitung in Fließgewässern ein Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahren beim Hochwasser-Risiko-Management zugrunde zu legen.
- Er informierte ferner, dass bei Nichtbeachtung dieser Vorgaben eine persönliche Haftung der Entscheidungsträger besteht, falls es anschließend nachweislich zu Schäden kommen sollte, die auf die Nichtbeachtung von Regelwerken und gesetzlichen Vorgaben zurückzuführen sind.
- Herr Fritze und Frau Becker legten einen überarbeiteten Plan (Stand: Ende Oktober 2017) vor, der die Darstellung der Höhen und Senken des Geländes beinhaltet, so dass die Fließrichtungen von Oberflächenwasser verdeutlicht werden.
- Gemäß diesem Plan soll der Kanal unter der Warendorfer Straße zur Entwässerung des Maibachs deutlich vergrößert und die geplante Auenretentionsfläche (nordwestlich vom Regenrückhaltebecken II - dem sogenannten Schwanenteich - und an der Ostenfelder Straße gelegen) deutlich kleiner ausgelegt werden, als ursprünglich geplant. Herr Abel merkte an, dass die Auenretentionsfläche lediglich Oberflächenwasser aus dem Benningloh-Wald aufnehmen soll. Ferner sei die erwähnte Vergrößerung des Maibach-Kanals noch von der Politik zu genehmigen.
- Herr Dr. Wohlbrück merkte an, dass es durch das Verbinden der Baugebiete Benningloh I und II (über das Regenrückhaltebecken II) erforderlich wird, beide Baugebiete hinsichtlich Entwässerung gemeinsam zu überplanen. Herr Fritze stimmte dieser Einschätzung zu.

*Anfang Nachrichtliche Stellungnahme der Anwohner.*

Die Anwohner nehmen Bezug auf die Niederschrift vom 25.10.2017 der Sitzung Ausschuss Planung und Verkehr vom 14.09.2017, Tagesordnungspunkt 6, S. 11 ff. In der Planungsausschusssitzung wurden für den Ablauf aus dem Regenrückhaltebecken II zwei Konzepte vorgestellt.

- a) Die Schaffung eines Überlaufs am Regenrückhaltebecken II zur geplanten Auenretentionsfläche. Diese sollte für ein hundertjähriges Regenereignis ausgelegt werden.
- b) Eine Vergrößerung des Maibach-Kanals.

Offensichtlich ist zwischenzeitlich bei den Planungen aufgefallen, dass die Variante a) auf Grund der Gefällesituation gar nicht möglich ist. Insofern würde die aktuell/1 ins Auge gefasste Funktion der Auenretentionsfläche für das Baugebiet Benningloh I überhaupt keine Entlastung bringen. Die Entwässerung des Baugebietes Benningloh I + II würde damit in keiner Weise für ein hundertjähriges Regenereignis sichergestellt. Die derzeitigen Planungen gehen bislang davon aus, dass das Regenrückhaltebecken 1 lediglich für ein fünfjähriges und das Regenrückhaltebecken II nur für ein zwanzigjähriges Regenereignis ausgelegt wird.

Die Anwohner halten es deshalb für geboten, dass bei der Planung der Variante b) die Regenrückhaltebecken I und II so ausgelegt werden, dass die gesamte Entwässerung der Baugebiete Benningloh I + II über den erweiterten Maibachkanal einem hundertjährigen Regenereignis standhält.  
*Ende Nachrichtliche Stellungnahme der Anwohner.*

- Herr Fritze wies auch auf die bereits geplanten Veränderungen der beiden Regenrückhaltebecken und auf den östlich am Waldrand vom Benningloh geplanten Retentionsraum mit den eingebauten Kaskaden hin. Dieser Retentionsraum entwässert schließlich ebenfalls in das Regenrückhaltebecken II.
- Laut Aussage von Herrn Prof. Sieker würde die Vergrößerung der Kanaldurchführung unter der Warendorfer Straße das Entwässerungsproblem für das Baugebiet Benningloh lösen. Er weist jedoch auf die dann entstehende deutlich höhere Fließgeschwindigkeit hin, die bei den Unterliegern am Maibach zu Überflutungsproblemen führen können.
- Herr Prof. Sieker fragte nach, ob die Untere Wasserbehörde dieses Vorhaben genehmigt hat. Laut Aussage von Herrn Abel hat die Untere Wasserbehörde bereits zugestimmt, wies jedoch nochmals darauf hin, dass das Vorhaben noch seitens der Politik in Oelde zu entscheiden sei.
- Herr Prof. Sieker schlug Herrn Fritze vor, für die nun angestrebte Lösung bzgl. der Entwässerung eine 2D-Simulation zu erstellen, um den Nachweis für die Funktionsfähigkeit der Entwässerung zu erbringen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Änderung des Gewässerverlaufs 303 d

Das Gewässer 303 d wird in die tiefer liegende Regenwasserkanalisation aufgenommen und mit einem Gefälle von rund 3 ‰ in die im Westen des Baugebiets neu angelegte kaskadenförmige Mulde eingeleitet. Das Geländegefälle spielt bei der künftigen Ableitung keine Rolle. Ausschließlich die Sohlhöhen der Regenwasserkanalisation und der Ableitungsmulde sind maßgebend für die Ableitung des anfallenden Wassers. Die Mulde weist eine deutlich tiefer liegende Sohle auf, als der vorhandene Graben, der im Bestand parallel zum bestehenden Wohngebiet verläuft. Die Regenwasserkanalisation wird etwa auf einer Höhe von 92,30 müNN in die Mulde eingeleitet.

#### Ableitung in den Maibach - HQ 100-Sicherheit

Hierfür erfolgt eine Aufweitung der Gewässerverrohrung. Damit sich hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen für die Unterlieger am Maibach hervorgerufen werden, sind im weiteren Gewässerverlauf entsprechende Maßnahmen geplant.

#### Protokoll zum Termin am 6.12.2017

Unter a) wird vom Protokollverfasser angeführt, dass der Notüberlauf des Beckens RRB II in eine oberhalb des Baugebiets parallel zum Wald geplante Auenretentionsfläche eingeleitet werden soll. Dieses Verständnis der Auenretention ist jedoch nicht richtig und war auch in der Planung zu keinem Zeitpunkt so vorgesehen. Die Auenretention kann und soll bei einer Realisierung lediglich dem Rückhalt von Wasser dienen, welches im natürlichen Einzugsgebiet oberhalb des Baugebiets anfällt. Die Auslegung der Regenrückhaltebecken erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen des Ingenieurbüros Bockermann Fritze in Abstimmung zwischen der Stadt Oelde und der Unteren Wasserbehörde für ein 5-jährliches (RRB I) bzw. 20-jährliches (RRB II) Regenereignis. Hiermit werden die gesetzlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt. Weitere Anregungen, die eine Abwägung erforderlich machen, werden durch das Protokoll nicht vorgetragen.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

### **5.) Stellungnahme von Bürgern vom 07.01.2018**

[...] erklären wir, dass wir uns dem Schreiben von [...] vom 03.01.2018 ausdrücklich anschließen.  
(Anmerkung: Bezugnahme auf die unter 2.) aufgelistete Stellungnahme des Bürgers vom 03.01.2018)

Beim letzten Unwetter kam bei uns das Wasser durch die Kellerschächte in den Keller, da die vorhandene Drainage die Wassermenge nicht aufnehmen konnte.

Wie wir immer wieder durch Medien bzgl. Klimawandel informiert werden, müssen wir in Zukunft immer mit enormen Regengüssen rechnen und somit haben wir große Bedenken für das neue entstehende Baugebiet Benningloh II. Durch die Befestigung der neuen Baufläche entstehen noch größere Wassermengen die nicht aufgefangen sowie abgeführt werden können, da die Gegebenheit der Abwässern nicht ausreichend



gegeben ( wie mir bekannt ) ist. Dadurch können noch schneller sowie öfter solche Schäden wie beim letzten Mal entstehen.

Wird sich so eine Situation sich wieder wiederholen (nicht nur beim 100jährigen Regenereignis) dann werden wir im Schadensfall Haftungsansprüche gegenüber der Stadt Oelde und Ihren verantwortlichen Entscheidungsträgern geltend machen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da die Stellungnahme Bezug auf die unter 2.) genannte Stellungnahme vom 03.01.2018 nimmt, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Zu den darüber hinaus vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Der Abfluss von zukünftig versiegelten Flächen wird in das neue Regenwasserkanalsystem im Erschließungsgebiet Benningloh II eingeleitet. Die Rohrleitungen werden entsprechend DWA A 118 dimensioniert. Das Regenwasser wird in insgesamt drei Teileinzugsgebieten gesammelt und in eine kaskadenförmig angelegte Ableitungsmulde an der westlichen Baugebietsgrenze eingeleitet. In der Mulde werden die Abflüsse gesammelt und zeitverzögert in Richtung RRB II abgeleitet. Das Becken RRB II wird auf die zusätzlichen Abflüsse aus der neuen Siedlungsfläche gem. den Regeln der Technik ausgelegt und vergrößert. Zudem wird ein Notüberlauf hergestellt, über den das Regenwasser in den Maibach abgeschlagen werden kann, sofern das RRB II bei besonders starken Regenereignissen das Bemessungsniveau überschreitet. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden am Gewässer realisiert, um eine HQ-100 Sicherheit zu gewährleisten.

Es bestehen keine Haftungsansprüche für Ereignisse durch höhere Gewalt. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet ist. Die Stadt Oelde hat damit alle erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ergriffen.

Den Bedenken wird daher wie dargelegt nicht gefolgt.

## **6.) Stellungnahme von Bürgern vom 07.01.2018**

Der vorliegende Planentwurf weist u.a. in Hinblick auf die unmittelbare Nähe der Planfläche zum Waldgebiet Benningloh nach wie vor erhebliche Mängel auf. Ich bitte Sie, meine Anmerkungen und Anregungen hierzu in die Überarbeitung des Planes einzuarbeiten.

1. Der Umweltbericht bewertet „... die direkte räumliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die Überplanung der Fläche als hoch“ (S. 24). Insbesondere wird dem im Südosten des Plangebietes liegenden temporären Gewässer in dem drei alte, hochwertige Kopfweiden stocken und geschützte Pflanzen wachsen, eine hohe Biotopfunktion zugeschrieben. Ebenso wird der hochwertige Graben (3 – 303d), welcher im Osten des Gebietes von Süden nach Norden verläuft, hervorgehoben, und als biotopvernetzendes Element zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich der Planungsfläche bewertet. (s. S. 15 des Umweltberichtes)

Die Planung berücksichtigt diese Fakten an keiner Stelle. Gerade die positiv hervorgehobenen Biotopelemente werden im Zuge der Bebauung komplett verschwinden. An dieser Stelle ist zu fordern, dass die Biotope erhalten bleiben und das Planungsziel einer wenigstens ansatzweise naturverträglichen Planung (wie es im bestehenden Wohngebiet der Fall war) fortbesteht. Im Minimum sollte der Ausgleich dieser Eingriffe in den Naturhaushalt in ausreichender Weise im Gebiet selber erfolgen.

2. Lt. Umweltbericht „... führt die Realisierung des B-Planes zum Verlust von Freiflächen im siedlungsnahen Raum mit allgemeiner Bedeutung für die lokale Erholungsfunktion und der Reduktion der Attraktivität des Gebietes für Spaziergänger der umliegenden Wohngebiete.“ Auch dieser Tatsache wird im Plan keinerlei Rechnung getragen.

Die sog. „Pufferzone“ am westlichen Rand des Plangebietes, im Plan als „öffentliche Grünfläche und Retentionsraum“ ausgewiesen, ist viel zu schmal ausgelegt. Sie hält lediglich den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand von Bebauung zu Waldflächen ein. Da die Gärten der meisten angrenzenden Grundstücke bereits nach 20 m vom Waldrand aus beginnen, ist hier die Pufferwirkung

zum Schutz des direkt angrenzenden Natur- und Erholungsraumes nicht ausreichend, v.a. auch vor dem Hintergrund, dass der Streifen ja gepflegt werden muss, um seine Rückhaltefunktion zu erhalten. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass mittelfristig entlang des Waldes die randständigen Bäume entfernt werden (müssen) , v.a. um angesichts zunehmender Sturmereignisse mögliche Gefahren durch Windbruch und Windwurf für die Gartenbereiche abzuwenden.

Hier ist zu fordern, dass die (nicht überplante) Fläche entlang des Waldes breiter ausgelegt wird (mindestens 30 m (ohne Gärten)), um eine stärkere Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Bäumen zu ermöglichen und damit ein Minimum an Pufferfunktion übernehmen zu können. Dass sich damit die überbaubare Fläche verringert, sollte im Sinne einer Natur- und Erholungsraumverträglicheren Bebauung in Kauf genommen werden.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

Die Erstellung des Planentwurfes erfolgte unter der Prämisse, 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. Im Bereich der genannten Baumgruppe sowie des temporären Gewässers ist die südliche Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Die für die Erschließung erforderliche Fläche wurde möglichst klein veranschlagt, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu gestalten. Ein Erhalt des Grabens 3-303d würde die Ausnutzbarkeit des Plangebietes erheblich einschränken.

Die Beseitigung der drei genannten Elemente (Baumgruppe, temporäres Gewässer, Graben) bedeutet, dass die Natur in diesen Bereichen nachteilig beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wurde die Ausgangssituation durch ein Fachbüro aufgenommen und bewertet. Im Ergebnis ist durch die Stadt Oelde ein Ausgleich – welcher die niedrigere ökologische Wertigkeit infolge der Bebauung widerspiegelt - vorzunehmen.

Die Erstellung des Planentwurfes erfolgte zudem in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf. Kritik, welche die Beseitigung der obigen Elemente betrifft, wurde von dieser Seite nicht geäußert.

Zu 2)

Beim Verlust der Erholungsfunktion ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem projektierten Plangebiet um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, welche durch die Nachbarschaft des bestehenden Baugebietes Benningloh I bereits vorgeprägt ist. Durch die Berücksichtigung ökologischer Belange sollen die Auswirkungen auf die Umwelt jedoch möglichst gering gehalten werden.

Die Gestaltung der „Pufferzone“ zum Wald erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf sowie dem Landesbetrieb Wald und Holz. Der Umweltbericht setzt, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, fest, dass die Pufferzone extensiv naturnah zu gestalten ist. Eine breitere „Pufferzone“ würde die zur Verfügung stehenden Bauflächen reduzieren. Der Schaffung von neuen Bauflächen wird aber Vorrang gegenüber einer Vergrößerung dieser Zone eingeräumt, da auch bei der gewählten Breite ein ausreichender Schutz des angrenzenden Natur- und Erholungsraumes gegeben ist. Sollten Bäume infolge von Windbruch zu einer Gefahr werden, sind diese – unabhängig von der Entfernung zur angrenzenden Bebauung - zu entnehmen.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

## **7.) Stellungnahmen von Bürgern vom 08.01.2018**

[...] erklären wir hiermit, dass wir uns den als Anlagen beigefügten Schreiben des [...] vom 03.01.2018 und 06.01.2018 ausdrücklich anschließen.

*(Anmerkung: Bezugnahme auf die unter 2.) aufgelisteten Stellungnahmen des Bürgers vom 03.01.2018 und 06.01.2018.)*

Für den Fall, dass die beiden Wohn-/Baugebiete Benningloh I und Benningloh II hinsichtlich der Regenrückhaltebecken und dem Abfluss des Regenwassers über den Maibach nicht für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt werden, behalten wir uns vor, im Schadenfall Haftungsansprüche gegenüber der Stadt Oelde und ihren verantwortlichen Entscheidungsträgern geltend zu machen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Da die Stellungnahmen Bezug auf die unter 2.) genannten Stellungnahmen nehmen, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Zu den darüber hinaus vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Die HQ-100-Sicherheit wird durch die nachfolgenden Maßnahmen am Gewässer hergestellt: Der Abfluss von versiegelten Flächen wird in das neue Regenwasserkanalsystem im Erschließungsgebiet Benningloh II eingeleitet. Die Rohrleitungen werden entsprechend DWA A 118 dimensioniert. Das Regenwasser wird in insgesamt drei Teileinzugsgebieten gesammelt und in eine kaskadenförmig angelegte Ableitungsmulde an der westlichen Baugebietsgrenze eingeleitet. In der Mulde werden die Abflüsse gesammelt und zeitverzögert in Richtung RRB II abgeleitet. Das Becken RRB II wird auf die zusätzlichen Abflüsse aus der neuen Siedlungsfläche gem. den Regeln der Technik ausgelegt und vergrößert. Zudem wird ein Notüberlauf hergestellt, über den das Regenwasser in den Maibach abgeschlagen werden kann, sofern das RRB II bei besonders starken Regenereignissen das Bemessungsniveau überschreitet. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden am Gewässer realisiert, um an diesem eine HQ-100 Sicherheit zu gewährleisten.

Die Auslegung der Regenrückhaltebecken erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen des Ingenieurbüros Bockermann Fritze in Abstimmung zwischen der Stadt Oelde und der Unteren Wasserbehörde für ein 5-jährliches (RRB I) bzw. 20-jährliches (RRB II) Regenereignis. Hiermit werden die gesetzlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt.

Es bestehen keine Haftungsansprüche für Ereignisse durch höhere Gewalt. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet ist. Die Stadt Oelde hat damit alle erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ergriffen.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

#### **8.) Stellungnahmen eines Bürger vom 08.01.2018**

Hiermit erkläre ich, dass ich mich in obiger Angelegenheit dem Schreiben von [...] vom 03.01.2018 [...] (s. Anhang) anschließe.

*(Anmerkung: Bezugnahme auf die unter 2.) aufgelistete Stellungnahme des Bürgers vom 03.01.2018).*

Ich behalte mir vor, im Schadenfall Haftungsansprüche gegenüber der Stadt Oelde und Ihren Entscheidungsträgern geltend zu machen, falls die beiden Baugebiete Benningloh I und Benningloh II hinsichtlich der Regenrückhaltebecken und des Abflusses des Regenwassers über den Maibach nicht für ein 100-jährliches Regenwasserereignis ausgelegt werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da die Stellungnahme Bezug auf die unter 2.) genannte Stellungnahme vom 03.01.2018 nimmt, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Zu den darüber hinaus vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Die HQ-100-Sicherheit wird durch die nachfolgenden Maßnahmen am Gewässer hergestellt: Der Abfluss von versiegelten Flächen wird in das neue Regenwasserkanalsystem im Erschließungsgebiet Benningloh II eingeleitet. Die Rohrleitungen werden entsprechend DWA A 118 dimensioniert. Das Regenwasser wird in insgesamt drei Teileinzugsgebieten gesammelt und in eine kaskadenförmig angelegte Ableitungsmulde an der westlichen Baugebietsgrenze eingeleitet. In der Mulde werden die Abflüsse gesammelt und zeitverzögert in Richtung RRB II

abgeleitet. Das Becken RRB II wird auf die zusätzlichen Abflüsse aus der neuen Siedlungsfläche gem. den Regeln der Technik ausgelegt und vergrößert. Zudem wird ein Notüberlauf hergestellt, über den das Regenwasser in den Maibach abgeschlagen werden kann, sofern das RRB II bei besonders starken Regenereignissen das Bemessungsniveau überschreitet. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden am Gewässer realisiert, um an diesem eine HQ-100 Sicherheit zu gewährleisten.

Die Auslegung der Regenrückhaltebecken erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen des Ingenieurbüros Bockermann Fritze in Abstimmung zwischen der Stadt Oelde und der Unteren Wasserbehörde für ein 5-jährliches (RRB I) bzw. 20-jährliches (RRB II) Regenereignis. Hiermit werden die gesetzlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt.

Es bestehen keine Haftungsansprüche für Ereignisse durch höhere Gewalt. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet ist. Die Stadt Oelde hat damit alle erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ergriffen.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

## 9.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.01.2018

Offensichtlich besteht bei der Auslegung der Regenrückhaltebecken nach wie vor ein Dissens hinsichtlich der anzusetzenden Regenereignisse.

Um mich rechtlich für den möglicherweise nochmals eintretenden Schadenfall abzusichern, erkläre ich hiermit, dass ich mich dem Schreiben von [...] vom 03.01.2018 und 06.01.2018 ausdrücklich anschließe.

Für den Fall, dass die beiden Baugebiete Benningloh I und II hinsichtlich der Regenrückhaltebecken und dem Abfluss des Regenwassers über den Maibach nicht für ein 100-jähriges Regenereignis ausgelegt werden, behalte ich mir vor, im Schadensfall Haftungsansprüchen gegenüber der Stadt Oelde und ihren verantwortlichen Entscheidungsträgern geltend zu machen, sofern nicht die gesetzlichen Anforderungen erfüllt wurden.

Ich erlaube mir, in diesem Zusammenhang auch auf einen aktuellen Artikel zum Hochwasserschutz in Beckum (Die Glocke vom 08.01.2018, s. Anlage) zu verweisen. Dort wird offensichtlich von 100-jährigen Regenereignissen ausgegangen und auch dieses noch nicht mal langfristig für ausreichend erachtet.

Im Wettbewerb der Nachbarstädte untereinander sollte diese aus meiner Sicht sehr nachhaltige Politik in Beckum nicht unerwähnt bleiben.

Anhang: Artikel zum Hochwasserschutz in Beckum (Die Glocke vom 06.01.2018)

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da die Stellungnahme Bezug auf die unter 2.) genannten Stellungnahmen nimmt, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Zu den darüber hinaus vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

Die HQ-100-Sicherheit wird durch die nachfolgenden Maßnahmen am Gewässer hergestellt:

Der Abfluss von versiegelten Flächen wird in das neue Regenwasserkanalsystem im Erschließungsgebiet Benningloh II eingeleitet. Die Rohrleitungen werden entsprechend DWA A 118 dimensioniert. Das Regenwasser wird in insgesamt drei Teileinzugsgebieten gesammelt und in eine kaskadenförmig angelegte Ableitungsmulde an der westlichen Baugebietsgrenze eingeleitet. In der Mulde werden die Abflüsse gesammelt und zeitverzögert in Richtung RRB II abgeleitet. Das Becken RRB II wird auf die zusätzlichen Abflüsse aus der neuen Siedlungsfläche gem. den Regeln der Technik ausgelegt und vergrößert. Zudem wird ein Notüberlauf hergestellt, über den das Regenwasser in den Maibach abgeschlagen werden kann, sofern das RRB II bei besonders starken Regenereignissen das Bemessungsniveau überschreitet. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden am Gewässer realisiert, um an diesem eine HQ-100 Sicherheit zu gewährleisten.

Die Auslegung der Regenrückhaltebecken erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen des

Ingenieurbüros Bockermann Fritze in Abstimmung zwischen der Stadt Oelde und der Unteren Wasserbehörde für ein 5-jährliches (RRB I) bzw. 20-jährliches (RRB II) Regenereignis. Hiermit werden die gesetzlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt.

Es bestehen keine Haftungsansprüche für Ereignisse durch höhere Gewalt. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet ist. Die Stadt Oelde hat damit alle erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ergriffen.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

## 10.) **Stellungnahmen eines Bürgers vom 07.01.2018**

[Hiermit ...] erkläre ich, dass ich mich dem Schreiben von [...] vom 03.01.2018 und 06.01.2018 ausdrücklich anschließe.

*(Anmerkung: Bezugnahme auf die unter 2.) aufgelisteten Stellungnahmen des Bürgers vom 03.01.2018 und 06.01.2018.)*

Für den Fall, dass die beiden Baugebiete Benningloh I und II hinsichtlich der Regenrückhaltebecken und dem Abfluss des Regenwassers über den Maibach nicht für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt werden, behalte ich mir vor, im Schadensfall Haftungsansprüchen gegenüber der Stadt Oelde und ihren verantwortlichen Entscheidungsträgern geltend zu machen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da die Stellungnahme Bezug auf die unter 2.) genannten Stellungnahmen nimmt, wird auf die dortige Abwägung verwiesen.

Zu den darüber hinaus vorgetragenen Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:  
Die HQ-100-Sicherheit wird durch die nachfolgenden Maßnahmen am Gewässer hergestellt:

Der Abfluss von versiegelten Flächen wird in das neue Regenwasserkanalsystem im Erschließungsgebiet Benningloh II eingeleitet. Die Rohrleitungen werden entsprechend DWA A 118 dimensioniert. Das Regenwasser wird in insgesamt drei Teileinzugsgebieten gesammelt und in eine kaskadenförmig angelegte Ableitungsmulde an der westlichen Baugebietsgrenze eingeleitet. In der Mulde werden die Abflüsse gesammelt und zeitverzögert in Richtung RRB II abgeleitet. Das Becken RRB II wird auf die zusätzlichen Abflüsse aus der neuen Siedlungsfläche gem. den Regeln der Technik ausgelegt und vergrößert. Zudem wird ein Notüberlauf hergestellt, über den das Regenwasser in den Maibach abgeschlagen werden kann, sofern das RRB II bei besonders starken Regenereignissen das Bemessungsniveau überschreitet. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden am Gewässer realisiert, um eine HQ-100 Sicherheit zu gewährleisten.

Die Auslegung der Regenrückhaltebecken erfolgte auf der Grundlage der Berechnungen des Ingenieurbüros Bockermann Fritze in Abstimmung zwischen der Stadt Oelde und der Unteren Wasserbehörde für ein 5-jährliches (RRB I) bzw. 20-jährliches (RRB II) Regenereignis. Hiermit werden die gesetzlichen Anforderungen ausreichend berücksichtigt.

Es bestehen keine Haftungsansprüche für Ereignisse durch höhere Gewalt. Die vorgesehenen Maßnahmen stellen sicher, dass der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet ist. Die Stadt Oelde hat damit alle erforderlichen Sicherungsmaßnahmen ergriffen.

Der Anregung wird wie dargelegt nicht gefolgt.

## 11.) **Stellungnahme eines Bürgers vom 03.12.2017**

Sehr geehrter Herr Knop,

nachdem ich auf meinen Leserbrief in der Glocke vom 13.11.2017 bis auf Herrn Kobrink von der CDU Fraktion keine Reaktionen der anderen Fraktionen erhalten habe, wende ich mich nun persönlich an Sie, mit der Bitte, unsere Problematik auch im Oelder Rat zu diskutieren, um hier nun endlich eine Verbesserung unserer Situation herbei zu führen.

Offensichtlich ist es dem Rat der Stadt Oelde nicht bekannt, dass hier in der Vergangenheit eklatante Fehler gemacht worden sind die da wären:

1. Das Niveau des 2007 erneuerten Kanals im Wickenkamp liegt 15cm unter dem Anschlusskanal der Ostenfelder Straße.
2. Die ursprünglich geplante Pumpstation wurde aus Kostengründen nicht installiert.

Das neu geplante Baugebiet Benningloh II wird sicherlich eine weitere Verschlechterung unserer Situation mit sich bringen.

Da die jetzige „Blumenwiese“ nördlich des Maibaches zum neuen Baugebiet gehört, wird die Entwässerung sicherlich nicht über den Maibach, sondern über den Mischwasserkanal unter der Warendorfer Straße realisiert werden, an welchen der Wickenkamp ja bekanntermaßen auch angeschlossen ist.

Die geplante großflächige Versiegelung der Wiesenfläche werden wir sicherlich zu spüren bekommen. Da der Kanal bereits jetzt schon die hohen Wassermassen nicht ableiten kann, wird durch die Bebauung der Blumenwiese unsere Problematik nur noch verstärkt.

Was für Auswirkungen wird die geplante Retentionsfläche am nördlichen Waldrand des Benningloh auf den Hochwasserschutz am Wickenkamp haben? Werden wir hier mit noch mehr Wassermassen zu rechnen haben?

Falls ich mit meiner Vermutung falsch liege, bitte ich Sie, mir von verantwortlicher Stelle im Oelder Rathaus einen Nachweis zu erbringen, dass dem nicht so ist und wir Anwohner vom Wickenkamp uns unbegründet Sorgen machen.

Da wir hier im Wickenkamp einen Mischwasserkanal haben spielt hier sicherlich auch der Seuchenschutz eine besondere Rolle. Da das mit Fäkalien belastete Wasser bei Hochwasserereignissen die Kellerräume der Anwohner überflutet, ist auch aus diesem Grund dringend Abhilfe zu schaffen.

Ich bitte Sie außerdem darum, dass Kanalnetz Warendorfer Straße / Ostenfelder Straße / Wickenkamp durch die zusätzlich geplante Belastung durch das neue Baugebiet Benningloh II (hier im besonderen die Versiegelung und Entwässerung der Blumenwiese und die Retentionsfläche am nördlichen Waldrand des Benningloh) vom Ingenieurbüro Frilling + Rolfs, welche ja auch die Kanalsituation der FriedrichHarkort-Straße berechnet haben, durchrechnen zu lassen.

Zu der Verkehrssituation im Oelder Norden, im speziellen die Einmündungsbereiche Wickenkamp / Ostenfelder Straße / Warendorfer Straße hatte ich mich ja bereits in meinem Leserbrief geäußert. Diesen habe ich Ihnen informationshalber beigelegt.

Um die Situation hier im Oelder Norden verkehrstechnisch als auch entwässerungstechnisch zu verbessern gibt es meines Erachtens zwei sehr gute Lösungen:

1. Stopp der Bebauungsplanung nördlich des Maibaches
2. Errichtung eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Ostenfelder Straße /Warendorfer Straße.

Anhang:

*Leserbrief zum Glocke Artikel vom 8. November 2017 „Verkehrsinfarkt im Oelder Norden abwenden“  
Vom Vorsitzenden der Siedlungsgemeinschaft Wickenkamp, Martin Neumann*

*Entsetzt über die Worte des Bürgermeisters muss ich auf diesem Wege auf die haarsträubenden Fehlplanungen der Stadt Oelde bezüglich der Verkehrsplanung und der Entwässerungssituation im Oelder Norden aufmerksam machen.*

*Doch vorab etwas zu den Hintergründen:*

*Seit die Kanalisation im Wickenkamp im Jahr 2007 erneuert worden ist, haben die Anwohner mit überfluteten Kellern durch Regenrückstau zu kämpfen. Obwohl die Stadt, insbesondere Bürgermeister Knop schon mehrfach darüber informiert wurde, werden die Bürger des Wickenkamps von einem zum anderen Jahr vertröstet, dass ein neuer Anschlusskanal die Probleme beseitigen wird. Voraussichtlich wird sich unsere Entwässerungssituation durch das geplante Baugebiet „Benningloh II“ durch die enorme Zusatzbelastung des Kanals weiter verschlechtern. Müssen wir weitere 10 Jahre auf eine Verbesserung warten?*

*Von der Verkehrssituation in den Einmündungsbereichen Wickenkamp / Ostenfelder Straße / Warendorfer Straße mal ganz zu schweigen. Den Verkehrsinfarkt, von dem Sie, Herr Knop, in dem Artikel berichten, haben wir bereits jetzt! Eine zusätzliche Baustraße von der Ostenfelder Straße zum geplanten Baugebiet „Benningloh II“ würde das Chaos dann perfekt machen. Das Einbiegen vom Wickenkamp in die Ostenfelder Straße ist in den Stoßzeiten bereits jetzt ein Problem. Ganz abgesehen von den Problemen der Radfahrer und Fußgänger, welche die Straße überqueren müssen. Eine Querungshilfe wie in fast allen Ortseingangsbereichen vorhanden, wäre hier sehr hilfreich. Um den Verkehr hier merklich zu entlasten, wäre im Einmündungsbereich Ostenfelder Straße / Warendorfer Straße ein großer Kreisverkehr dringend angebracht. Überall in der Stadt wurden an Verkehrsknotenpunkten Kreisverkehre eingerichtet. Ich frage mich allen Ernstes, warum der Hauptverkehrsknotenpunkt im Oelder Norden unberücksichtigt bleibt.*

*Ich fordere die Politiker aller Fraktionen der Stadt Oelde auf, mein Anliegen zu erörtern und entsprechende Abhilfe zu schaffen.*

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Entwässerung:

Der Abwasserkanal in der Ostenfelder Straße hat bis heute ohne Probleme das Abwasser aus der Siedlung Wickenkamp abtransportiert. Nach Rücksprache mit dem Klärwerk ist der Übergabepunkt Wickenkamp / Ostenfelder Straße unauffällig; der Übergabeschacht hat das Prinzip eines Dükers. Ein Eindringen von Fäkalien belastetem Abwasser in die Kellerräume kann durch die gem. der Ortsentwässerungssatzung der Stadt Oelde vorgeschriebene Rückstausicherung verhindert werden. Der Mischwasserkanal Ostenfelder Straße wird durch ein externes Planungsbüro derzeit überplant. Die zusätzliche hydraulische Belastung aus dem nördlichen Teileinzugsgebiet Benningloh II wird bei der Dimensionierung berücksichtigt. Eine Bebauung der Flächen zwischen dem Maibach und der Ostenfelder Straße erfolgt nicht vor der Erneuerung der Mischwasserkanalisation in der Ostenfelder Straße.

#### Verkehrssituation Wickenkamp / Ostenfelder Straße / Warendorfer Straße:

Die Baustraße stellt eine vorübergehende Verbindung über den Maibach dar, die nach Abschluss der Arbeiten zurückgebaut wird. Nach Aufgabe der Baustraße soll auf dieser Trasse eine Fuß- und Radwegeverbindung angelegt werden. Es handelt sich somit um eine temporäre Belastung, die als hinnehmbar angesehen wird.

Das Ingenieurbüro Bockermann/Fritze stellt im Verkehrsgutachten fest, dass unter Bezugnahme auf die Verkehrserhebung der Stadt Oelde aus dem März 2017 die Verkehrsqualitäten für die Bürger der Siedlung Wickenkamp als gut bis sehr gut zu bewerten sind.

Aufgrund der Nähe der künftigen Erschließungsstraße zum benachbarten Knotenpunkt Ostenfelder Straße / Letter Straße (L 806) wurden bereits verschiedene Varianten für den Umbau dieses Knotenpunktes durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH untersucht und mit Straßen.NRW abgestimmt. Die Anlage eines Kreisverkehrs infolge des Baugebietes Benningloh II sei lt. Straßen.NRW nicht erforderlich.

Die Anlage von Querungshilfen im Einmündungsbereich Wickenkamp/Ostenfelder Straße wird außerhalb des Planverfahrens geprüft.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

#### **12.) Stellungnahme von Bürgern vom 06.01.2018 (19 gleichlautende Stellungnahmen)**

Da die Fehlerbehebung der Entwässerungssituation hier im Wickenkamp von einem zum anderen Jahr verschoben wird, fordere ich Sie auf, endlich eine Verbesserung unserer Situation herbei zu führen. Offensichtlich ist es dem Rat der Stadt Oelde nicht bekannt, dass hier in der Vergangenheit eklatante Fehler gemacht worden sind, die da wären:

1. Das Niveau des 2007 erneuerten Kanals im Wickenkamp liegt 15cm unter dem Anschlusskanal der Ostenfelder Straße.
2. Die ursprünglich geplante Pumpstation wurde aus Kostengründen nicht installiert.

Das neu geplante Baugebiet Benningloh II wird sicherlich eine weitere Verschlechterung unserer Situation mit sich bringen. Da die jetzige „Blumenwiese“ nördlich des Maibaches zum neuen Baugebiet gehört, wird die Entwässerung sicherlich nicht über den Maibach, sondern über den Mischwasserkanal unter der Warendorfer Straße realisiert werden, an welchen der Wickenkamp ja bekanntermaßen auch angeschlossen ist. Die geplante großflächige Versiegelung der Wiesenfläche werden wir sicherlich zu spüren bekommen. Da der Kanal bereits jetzt schon die hohen Wassermassen nicht ableiten kann, wird durch die Bebauung der Blumenwiese unsere Problematik nur noch verstärkt.

Was für Auswirkungen wird die geplante Retentionsfläche am nördlichen Waldrand des Benningloh auf den Hochwasserschutz am Wickenkamp haben? Werden wir hier mit noch mehr Wassermassen zu rechnen haben?

Falls ich mit meiner Vermutung falsch liege, bitte ich Sie, mir von verantwortlicher Stelle einen Nachweis zu erbringen, dass dem nicht so ist und wir Anwohner vom Wickenkamp uns unbegründet Sorgen machen.

Da wir hier im Wickenkamp einen Mischwasserkanal haben spielt hier sicherlich auch der Seuchenschutz eine besondere Rolle. Da das mit Fäkalien belastete Wasser bei Hochwasserereignissen die Kellerräume der Anwohner überflutet, ist auch aus diesem Grund dringend Abhilfe zu schaffen.

Um die Situation hier im Oelder Norden verkehrstechnisch als auch entwässerungstechnisch zu verbessern gibt es meines Erachtens zwei sehr gute Lösungen:

1. Stopp der Bebauungsplanung nördlich des Maibaches
2. Errichtung eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Osterfelder Straße / Warendorfer Straße

Anhang: Stellungnahme vom 03.12.2017, obiger Leserbrief

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Entwässerung:

Der Abwasserkanal in der Osterfelder Str. hat bis heute ohne Probleme das Abwasser aus der Siedlung Wickenkamp transportiert. Nach Rücksprache mit dem Klärwerk ist der Übergabepunkt Wickenkamp / Osterfelder Str. unauffällig; der Übergabeschacht hat das Prinzip eines Dükers. Ein Eindringen von Fäkalien belastetem Abwasser in die Kellerräume kann durch die gem. der Ortsentwässerungssatzung der Stadt Oelde vorgeschriebene Rückstausicherung verhindert werden.

Der Mischwasserkanal Osterfelder Straße wird durch ein externes Planungsbüro derzeit überplant. Die zusätzliche hydraulische Belastung aus dem nördlichen Teileinzugsgebiet Benningloh II wird bei der Dimensionierung berücksichtigt. Eine Bebauung der Flächen zwischen dem Maibach und der Osterfelder Straße erfolgt nicht vor der Erneuerung der Mischwasserkanalisation in der Osterfelder Straße.

#### Verkehrssituation Wickenkamp/ Osterfelder Straße/ Warendorfer Straße:

Die Baustraße stellt eine vorübergehende Verbindung über den Maibach dar, die nach Abschluss der Arbeiten zurückgebaut wird. Nach Aufgabe der Baustraße soll auf dieser Trasse eine Fuß- und Radwegeverbindung angelegt werden. Es handelt sich somit um eine temporäre Belastung, die als hinnehmbar angesehen wird.

Das Ingenieurbüro Bockermann/Fritze stellt im Verkehrsgutachten fest, dass unter Bezugnahme auf die Verkehrserhebung der Stadt Oelde aus dem März 2017 die Verkehrsqualitäten für die Bürger der Siedlung Wickenkamp als gut bis sehr gut zu bewerten sind.

Aufgrund der Nähe der künftigen Erschließungsstraße zum benachbarten Knotenpunkt Osterfelder Straße / Letter Straße (L 806) wurden bereits verschiedene Varianten für den Umbau dieses Knotenpunktes durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH untersucht und mit Straßen.NRW abgestimmt. Die Anlage eines Kreisverkehrs infolge des Baugebietes Benningloh II wird lt. Straßen.NRW nicht erforderlich.

Die Anlage von Querungshilfen im Einmündungsbereich Wickenkamp/Osterfelder Straße wird außerhalb des Planverfahrens geprüft.



Die Anregungen werden wie dargelegt berücksichtigt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 29. November 2017 bis einschließlich zum 8. Januar 2018. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt. Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

| <b>Institution:</b>  | <b>Stellungnahme vom:</b> |
|--|---------------------------|
| Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr                                   | 28.11.2017                |
| Bundeseisenbahnvermögen  | 28.11.2017                |
| Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr      | 29.11.2017                |
| Kreis Gütersloh  | 29.11.2017                |
| Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  | 30.11.2017                |
| Stadt Rheda-Wiedenbrück  | 30.11.2017                |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr, Planfeststellung und Plangenehmigung | 30.11.2017                |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 54 – Wasserwirtschaft                              | 30.11.2017                |
| Amprion GmbH   | 06.12.2017                |
| Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen                                  | 08.12.2017                |
| Stadt Ennigerloh   | 11.12.2017                |
| Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung           | 12.12.2017                |
| Ericsson GmbH  | 13.12.2017                |
| Stadt Beckum   | 18.12.2017                |
| Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen                                    | 18.12.2017                |
| Unitymedia NRW GmbH  | 02.01.2018                |
| Westnetz GmbH  | 04.01.2018                |
| Bischöfliches Generalvikariat Münster  | 08.01.2018                |

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

### **1.) Wasserversorgung Beckum GmbH vom 29.11.2017**

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungsnetz "Benningloh I" angeschlossen werden. Eine enge Abstimmung mit dem Betreiber der Regen- und Abwasserleitungen ist im Vorfeld sicher zu stellen, da rechtwinklig verlaufende Hausanschlüsse die vorgenannten Rohrtrassen in kritischer Tiefe kreuzen werden. Auch hier sind für uns Mindestüberdeckungen bei den Rohrleitungen einzuhalten, um eine Aufwärmung des Trinkwassers in den Sommermonaten zu vermeiden. Sollte es nötig werden, dass für die zukünftigen Trinkwasserhausanschlüsse Schutzrohre in der Erschließungsphase vorab in den Straßen verlegt werden müssen, wäre an die Bauherren eine Information zu geben mit dem Hinweis, dass die Lage der Hausanschlüsse durch die Schutzrohrverlegung vorgegeben ist. Der Hausanschluss sollte möglichst geradlinig, rechtwinklig und auf dem kürzesten Wege bis zum Versorgungsraum führen.

Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz erfolgt zu den Bedingungen des Wasserlieferungsvertrages mit der Stadt Oelde. Im Umkreis von 300m können die bestehenden und die zukünftigen Hydranten zu Löschzwecken genutzt werden. Die Löschwassermenge für den Grundschutz orientiert sich an dem Arbeitsblatt des DVGW W 405 und wird zwischen 48 und 96cbm/h liegen, vorbehaltlich der Verbrauchs- und Netzentwicklung.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lage von Trinkwasserleitungen: Die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die Abstimmung zwischen den Versorgungsträgern soll vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

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

Den Anregungen wird somit gefolgt.

**2.) EVO – Energieversorgung Oelde GmbH vom 06.12.2017**

In unserer ersten Stellungnahme vom 24.07.2017 haben wir bereits unsere Anregungen und Wünsche geäußert. Diese Stellungnahme hat nach wie vor Bestand und gilt für unser Strom- und Gasnetz.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 24.07.17 verwiesen:

Trafostation: Der Planentwurf wurde dahingehend angepasst, dass eine Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation im Planentwurf vorgesehen ist.

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

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.) PLEdoc GmbH vom 06.12.2017**

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich rechtlichen Verfahren beauftragt.

Unabhängig, ob es sich bei den aufgeführten Versorgungsanlagen um eine oder mehrere Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel, Kabelschutzrohranlagen oder sonstiges Zubehör handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Versorgungsanlage.

- Die Trassenführung der Versorgungsanlage ist aus den Planunterlagen zu entnehmen. Berücksichtigen Sie bitte das Merkblatt zur Dokumentation. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, verläuft die Versorgungsanlage lediglich im Nahbereich der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 131. Negative Einwirkungen auf die Versorgungsanlage sind aus unserer Sicht durch die Änderung des Flächennutzungsplans und der Neuaufstellung des Bebauungsplans daher nicht zu erwarten.
- Externe Ausgleichsmaßnahme Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen teilen Sie unter Ziffer 2.4.2 und Ziffer 2.4.3 des gemeinsamen Umweltberichtes mit, dass die verlorengegangenen Bodenpotentiale über das Ökokonto der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf (Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück Nr. 17) beglichen werden. Wir haben hierzu einen Flurkartenausschnitt angefertigt und den Verlauf der in der Nähe befindlichen Ferngasleitung Nr. 6 der Open Grid Europe GmbH einschließlich des Schutzstreifenbereichs eingetragen. Versorgungsanlagen der GasLINE GmbH werden von dem angezeigten Ökokonto nicht berührt.

Abschließend teilen wir Ihnen mit:

- In den Geltungsbereichen der angezeigten Bauleitplanung sind keine von uns verwalteten

Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH vorhanden.

- In den Geltungsbereichen der angezeigten Bauleitplanung sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Eine Abwägung oder eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

**4.) IHK Nord Westfalen vom 20.12.2017**

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Wohnquartiers aufgeschlossen gegenüber. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4(3) Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO mit den Zielen der Planung vereinbar sind.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sind bereits die unter § 4 Abs. 2 BauGB genannten Nutzungen zulässig. Eine Erweiterung dieser Nutzungen um die unter § 4 abs. 3 Nr.2 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird nicht gefolgt. Durch den Ausschluss sollen mögliche Konflikte vermieden werden. Auch sollen die Flächen aufgrund des großen Bedarfes an Wohnbauflächen insb. der Wohnnutzung zugeführt werden.  
Der Anregung wird somit nicht gefolgt.

**5.) Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.01.2018**

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 und es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 31.07.2017 verwiesen.  
Der Hinweis wird an den Erschließungsträger weitergeleitet – eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

## **6.) Stellungnahme der Umweltverbände vom 03.01.2018**

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.

Die demografische Entwicklung der Stadt spricht insgesamt gegen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. So ist es in der Begründung der Stadt Oelde viel zu einfach und zu kurz gedacht, aus der Nachfrage auf den tatsächlichen Bedarf an Bauland zu schließen. Denn seit Jahren findet ein Konkurrenzkampf der Kommunen 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 auf Kosten von Landwirtschaft, Natur und Landschaft. Die Erschließung dieser Bauflächen und Bereithaltung von Infrastruktur aus Steuergeldern wird meist nicht durch die erhofften Steuermehreinnahmen und Schlüsselzuweisungen wieder eingespielt und belastet nicht nur die kommunalen Haushalte.

Dies sind nur einige Gründe, die gegen die Neuausweisung von Wohnbauflächen auch im Bereich der Stadt Oelde in diesem Umfang sprechen. Daher stellen die Umweltverbände das Vorhaben grundsätzlich infrage.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Naturschutzverbände vom 08.08.2017 verwiesen.

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.

Den Anregungen wird somit nicht gefolgt.

## **7.) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes vom 03.01.2018**

Das unter der Bezeichnung „Maibach“ geführte berichtspflichtige Gewässer Nr. 303 verläuft innerhalb der geschlossenen Ortslage in seiner innerörtlichen Ausdehnung zunächst mit einer west-östlichen- sowie ab dem B-Plangebiet Nr. 69 „Nördlich Ermländerweg/ Edith-Stein-Straße“ mit einer süd-nördlichen Flussrichtung.

Das Gewässer unterliegt in den vorgenannten Bereichen der Unterhaltungspflicht des Wasser-u. Bodenverbandes Oelde.

Mit Blick auf die Umsetzung der durch EU und Bund geforderten Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie ist der Wasser-u. Bodenverband gehalten, den geregelten Abfluss anfallenden Wassers zu sichern und zu fördern. Von der oben genannten Änderung sind zusätzlich zum Gewässer Nr. 303 auch die Gewässer 3043 und 303d betroffen.

Maßnahmen, deren bauliche Ausführung einen erhöhten Wasserabfluss erwarten lassen, sind somit geeignet, den regelmäßigen Abfluss zu hemmen oder zu erschweren.

Das bisher angewandte Verfahren zur Gewässerunterhaltung gliederte sich stillschweigend in einen städtischen Anteil (siehe Anlage Plan) sowie einen unterhaltungsabhängigen Teil des Verbandes (siehe Anlage Plan).

Die Umsetzung des B-Plan Nr. 131 stellt einen Eingriff in die ordnungsgemäße Unterhaltungspflicht des Verbandes dar, sofern die baulichen Maßnahmen am Gewässer den

Zielen der Wasserrahmenrichtlinie entgegen stehen.

Die Zustimmung des Wasser-u. Bodenverbandes wird erteilt, sofern die geplanten baulichen Maßnahmen in und am Gewässer geeignet sind, die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie sowie den natürlichen Gewässer-Ablaufprozess zu erreichen.

Die Zustimmung erfolgt weiterhin unter der Maßgabe, dass durch die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen in Zusammenhang mit der Erschließung des geplanten Baugebietes nicht mehr Niederschlagswasser zum Abfluss kommt, als das dem natürlichen Einzugsgebiet entspricht.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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. Durch die Verbesserungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Planbetroffenen - sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets – gewährleistet.

Die Anregung wird somit beachtet.

#### **8.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster – Dez. 52 Abfallwirtschaft, - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz vom 05.01.2018**

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass aus Sicht der Bezirksregierung Münster gegenüber dem im Betreff benannten Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Im Bereich des Bodenschutzes und Altlasten ist hingegen jedoch Folgendes zu beachten:

Der Verdacht auf Altlasten im Bereich der ehemaligen Hofstelle (sh. Umweltbericht) ist bei Betroffenheit der Planung zu überprüfen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde Warendorf abzustimmen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde festgestellt, dass sich keine ehemalige Hofstelle im Plangebiet befindet. Die Textpassage in der Begründung und Umweltbericht, wonach sich eine ehemalige Hofstelle im Bereich des Plangebietes befindet, wurde gestrichen.

Der Anregung wird somit gefolgt.

#### **9.) Stellungnahme Straßen NRW, Regionalniederlassung Münsterland vom 05.01.2018**

Durch die vorgenannte Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden und einer offen gestalteten Regenwasserrückhaltung auf dem Gebiet der Stadt Oelde geschaffen werden. Das von Ihnen ausgewiesene Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,32 ha.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Landesstraße 793 an. Die verkehrliche Erschließung soll laut Bauleitplanung für den nördlichen Planbereich über eine Anbindung an die „Ostenfelder Straße“ (L 793), im Abschnitt 25, in Höhe der Station 4,030 erfolgen.

Aufgrund der Nähe zum benachbarten Knotenpunkt Ostenfelder Straße / Letter Straße (L 806) wurden im Vorfeld bereits verschiedene Varianten für den Umbau dieses Knotenpunktes durch die Ingenieurgesellschaft nts mbH untersucht und mit Straßen.NRW abgestimmt.

Die rechtlichen und technischen Einzelheiten der Anbindung sind zwischen der Stadt Oelde und Straßen.NRW mittels Vereinbarung vom 12.12.2016 bereits vom Grund her geregelt.

Für die Baumaßnahme ist seitens der Stadt eine Ausführungsplanung aufzustellen und diese nach den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen" (ESAS) zu auditieren. Das Ergebnis aus dem

Sicherheitsaudit ist bei der weiteren Durchführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

Ich gehe davon aus, dass die vereinbarte Baumaßnahme sukzessive mit der Besiedlung der Wohnbauflächen umgesetzt wird.

Vor diesem Hintergrund bestehen seitens der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannte Bauleitplanung

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bau der Linksabbiegespur erfolgt mit Ausbau der Ostenfelder Straße.

Den Anregungen wird somit gefolgt.

#### **10.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 08.01.2017**

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

##### Amt für Umweltschutz:

##### Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen gegen das Bauvorhaben unter Beachtung des nachfolgenden Hinweises (H) keine Bedenken:

1. Der Bau und Betrieb einer Geothermie-Anlage ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der erforderliche Antrag ist beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, Waldenburger Str. 2 in 48231 Warendorf zu stellen.
2. Nähere Informationen können der Homepage des Kreises Warendorf unter dem Stichwort „Betrieb von Wärmepumpen“ entnommen werden. (H)

Rechtliche Grundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)

LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)

ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz

##### Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

##### Untere Naturschutzbehörde:

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise:

Anregungen

1. Das Plangebiet des Bebauungsplans ist nach dem Verfahren gem. § 4 (1) BauGB im nordwestlichen Bereich erweitert worden. Die im Vorfeld mit mir abgestimmte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bezieht sich jedoch noch auf das kleinere Plangebiet. Die Bilanzierung ist an das Plangebiet des Bebauungsplans gem. Offenlage entsprechend anzupassen und zu ergänzen.
2. Im Ergebnis führt die Artenschutzprüfung erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Zeitraum Gehölzentnahme, Ökologische Baubegleitung bei Fällung größerer Gehölze, Erhalt von Dunkelräumen) und Empfehlungen (Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel bei der Beleuchtung z.B. von Erschließungsstraßen) auf. Damit diese Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung Berücksichtigung finden, sind hierzu entsprechende Hinweise in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Hinweis

1. Im Umweltbericht ist auf S. 15 ausgeführt, dass an einem südöstlich gelegenen Kleingewässer u.a. der stark gefährdete Straußblütige Gilbweiderich vorgefunden wurde.

Um den Verlust der Pflanze auszugleichen, sollten im Rahmen der Ausgestaltung der zahlreich im Plangebiet vorgesehenen Retentionszonen Exemplare dieser Pflanzenart in ausreichender Anzahl eingesetzt werden.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde:

Der ordnungsgemäße Bau und Betrieb von Geothermieanlagen ist nicht auf Ebene des Bauleitplanverfahrens zu regeln. Die Sicherstellung der rechtlichen Vorgaben hat auf Ebene der Genehmigungsplanungen zu erfolgen.

Untere Naturschutzbehörde:

Das Plangebiet wird nach der Offenlage gem. §§ 3.2 und 4.2 Baugesetzbuch (BauGB) verkleinert und entspricht wieder der Größe, auf dessen Grundlage die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen wurde. Eine Anpassung der Bilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis zu den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Ansiedelung des Straußblütigen Gilbweiderichs im Bereich der im Plangebiet vorgesehenen Retentionszonen wird geprüft.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

### **C) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. 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. November 2016 (GV. NRW. S. 966) den Bebauungsplan 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

#### **Anlage(n)**

- 1) Geltungsbereich
- 2) Bebauungsplan
- 3) Begründung mit Umweltbericht