



SITZUNGSVORLAGE
B 2018/610/3924

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

27. Änderung des Flächennutzungsplanes 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) Feststellungsbeschluss

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 vom 06.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), beschlossen, das Verfahren zur 27. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 27. Änderung soll eine rund 6,35 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche westlich des bestehenden Wohngebietes „Zum Benningloh“ als

„Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Zwischen der geplanten „Wohnbaufläche“ und dem westlich liegenden Wald „Benningloh“ soll eine „Grünfläche - Retentionsraum“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene möglichst naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltung geschaffen werden. Gleichzeitig bildet dieser breite Grünstreifen einen ausreichenden Puffer zum Waldrand. Mit diesen Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Baugebietes in Oelde geschaffen werden.

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

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

1.) Stellungnahme von Bürgern vom 04.04.2017

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

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

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

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

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

Beschluss:

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

2.) Stellungnahme von Bürgern vom 07.06.2017

1. Entwässerung

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

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

Fragen hierzu:

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

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

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

- Bitte teilen Sie uns hierzu Ihre konkreten Messergebnisse mit.

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

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

- Wie tief soll die Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in m³ ist hierfür rechnerisch vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Was passiert bei einem Wasserstau des Maibaches vor der Durchleitung zur Warendorfer Straße, wenn keine Kanalvergrößerung vorgenommen wird?
- Wie ist der Überlauf für diese Retentionsfläche gelöst, über den Weppelbach oder Maibach?
- Wie tief soll diese Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in m³ ist hierfür vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Welches Regelwerk kam bei der Berechnung zur Anwendung, die DWA-118?
- Wie sind die Notüberläufe der neuen Rückhaltebecken gestaltet?
- Wohin fließt das anfallende Wasser, denn in weniger als 2 Stunden muss bei Starkregen mit einem Überlauf gerechnet werden?
- Wie werden die Notüberläufe gestaltet?
- Wie sieht die dauerhafte Pflege aus?
- Wohin wird der Notüberlauf abgeleitet: In den Maibach?

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

- Können Sie bestätigen, ob das in Beckum wie oben beschrieben gehandhabt wird? Wir halten diese Vorgehensweise auch für die Stadt Oelde zum Wohle der Bürger aufgrund der zunehmenden Starkregenerereignisse 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 Regenerereignisdauer 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 Osterfelder Straße und Friedrich-Harkort-Straße (bzw. entlang der Schrebergärten) entstehen kann?
- Die bisher geplante Straßenführung scheint hier alle Möglichkeiten offen zu lassen?

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

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

Beschluss:

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

3.) Stellungnahme eines Bürgers vom 07.06.2017**1. Wunsch nach größeren Grundstücken für Einfamilienhäuser:**

In der Bürgerversammlung am 30.05.2017 wurde unter anderem über die Grundstücksgröße der Einfamilienhäusern gesprochen. Dort hieß es von der Stadt Oelde, dass die Grundstücke zwischen 500 und 800 m² sein sollen.

Wenn ich mir den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans „BP131-version01.dwg“ anschau und die einzelnen Parzellen vermesse, dann muss ich feststellen, dass die Grundstücke kleiner sind als auf der Bürgerversammlung bekanntgeben. Die südlichen Grundstücke am äußeren Rand zum Feld scheinen nur eine Größe von 470 – 510 m² zu haben. Die Grundstücke westlich zum Wald gelegen, haben eine Größe von etwa 500 – 550 m². Einzig das Grundstück auf der unteren linken Ecke hat eine Größe von ca. 600 m². Auch im inneren des Baugebietes finden sich kaum Grundstücke die größer als 550 m² sind. Wenn die Maßstäbe in der Zeichnung richtig sind und ich die Grundstücksgrößen richtig abgeleitet habe, dann deckt sich dieses nicht mit der oben genannten Aussage.

Meine Frau und ich wünschen uns daher, dass insbesondere im äußeren Rand des Baugebietes wenigstens 3-4 Grundstücke auf ca. 650-700 m² vergrößert werden. Wir haben bereits eine Tochter und wünschen uns noch zwei weitere Kinder dazu. Entsprechend planen wir ein Haus mit ca. 160 m² Wohnfläche und Doppelgarage um auch genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zwei PKW's zu gewährleisten. Auf einem 500 m² Grundstück wäre unser Traum nicht realisierbar.

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

2. Baueinschränkung Satteldach/Zeltdach

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

3. Keller

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

Beschluss:

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

4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017

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

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

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

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

Dann die schöne Park- und Spielinsel der Willy-Brandt-Straße, die als Ruheoase von so einigen Leuten

genutzt wird und den Kindern noch Spielmöglichkeiten bietet. Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind die Zeiten wohl vorbei, dass glückliche Kinder ihre Hüpfkästchen auf die Straße malen, Fangen spielen oder herumtoben. Wie schnell könnte ein Kind übersehen werden. Diese Kinder werden dann wohl oder übel demnächst aus Sicherheitsgründen ihre Freizeit vor der Glotze verbringen.

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

2. Zufahrtsmöglichkeit über die Friedrich-Harkort-Straße
Auch hier müsste auf eine Verbesserung hin gewirkt werden, denn auch hier erhöht sich die Unübersichtlichkeit durch die Straßenführung. Ein Mehraufkommen von Fahrzeugen führt bedingt auch durch die parkenden Autos zu einer höheren Gefährdungstufe aller Verkehrsteilnehmer.
3. Schaffung einer weiteren Zufahrtsmöglichkeit über die Carl-von-Ossietzky-Straße
Das sollte angestrebt werden zur Entlastung der Willy-Brandt- und Friedrich-Harkort-Straße.
4. Steigende Umweltbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigt die Umweltbelastung (CO₂-, Feinstaub- und Lärmbelastung) und vergiftet das jetzige Wohlfühlklima. Die Abgase und der Feinstaub werden sich in den Gassen durch den Stopp- und Go-Verkehr erheblich erhöhen, zumal der Wind nicht optimal durch die schmalen Gassen fegen kann.
Wir befürchten, dass wegen der vorgesehenen Errichtung der Mehrfamilienhäuser der notwendige Luftaustausch zur Senkung der Umweltbelastung zusätzlich behindert wird.
5. Mehrfamilienhäuser als Störelemente in der Landschaft
Wir fragen uns, ob die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht als Störfaktor in diesem hochwertigen Gebiet empfunden werden. Warum kann man nicht wie in dem Baugebiet Stromberg bei der Errichtung von Einfamilienhäusern bleiben, die sich besser optisch in die Landschaft integrieren lassen. Selbst Aga Khan hat auf Sardinien erheblichen Wert auf eine Bauweise gelegt, die sich ideal in die Landschaft einbindet.
6. Entwässerungsproblematik
Die jetzige Entwässerung von Benningloh I weist erhebliche Defizite auf, mit der Folge, dass Keller voll Wasser laufen, wenn es feuchter wird. Die Planungen sind damals durch ein Ing.-Büro in Enger ausgeführt worden. Das Vertrauen in die Fähigkeiten des Büros seitens der Stadt scheint ungebrochen zu sein. Wir Bürger sind da argwöhnisch. Warum holt man nicht parallel eine zweite Meinung ein? Unseres Wissens gibt es einen versierten Gutachter, mit dem auf einer Messe durch einen Anwohner Kontakte geknüpft wurden, der bereit wäre, die Situation des Baugebiets kostengünstig zu durchleuchten.
7. Erhalt des Fahrradwegs nebst eines Grünstreifens
Entlang des Fahrradwegs gibt es aktuell einen Grünstreifen teilweise mit ganz tollem Baumbewuchs. Der Grünstreifen mit den Bäumen sollte erhalten werden.
8. Kostenpunkt
Wegen der Verbesserung der Entwässerung und Lösung der Verkehrsproblematik rechnen wir mit erheblichen Kosten, die um einiges über den üblichen Erschließungskosten im Oelder Bereich liegen dürften. Wir sind nicht bereit, dass diese Mehrkosten durch unsere Steuergelder subventioniert werden.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Punkte:

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

Beschluss:

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

5.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017

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

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

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

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

Beschluss:

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

6.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommene Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 131 wird zurückgenommen. Dies wird im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt; insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hingegen wird nicht um die Flurstücke 657 und 658 (Flur 1, Gemarkung Oelde) verkleinert, um eine spätere bauliche Nutzung zu ermöglichen. Da die Fläche im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt ist, ist dies aus raumordnerischer Sicht unproblematisch.

Der Anregung wird daher im Konsens mit der Grundstückseigentümerin nicht gefolgt.

7.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017

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

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

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

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

Daher folgender Vorschlag

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

Vorteile:

- a.) Erhöhung des Rückstauvolumens
- b.) weitere Gefahrenreduzierung bei Starkregen
- c.) Reduzierung der Lärmbelästigung im Allgemeinen.
- d.) Kein Pflege- und Wartungsaufwand mehr (Kosten?) für eine deplatzierte Spielanlage
- e.) zukünftig geschmälerete Wohnqualität wird lokal nicht noch weiter reduziert.

Ein solidarisches Zusammenleben ist ein wichtiger Baustein für eine Partnerschaftlich Nachbarschaft

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

Beschluss:

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

8.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017

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

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

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

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

Wir möchten Sie daher bitten,

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

- auf dem weiterhin bestehenden und eingeplanten Grünstreifen zwischen Benningloh I und II für eine zusätzliche durchgängige Baum- und Strauchbepflanzung zu sorgen, die für eine optisch stärkere räumliche Trennung und deutlich höheren Sichtschutz und somit auch höherer Akzeptanz im Bestandsgebiet führen dürfte.

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

Beschluss:

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

9.) Stellungnahme von Bürgern vom 14.06.2017

Wir, die Unterzeichnenden dieses Schreibens, beantragen hiermit:

- 1.) Eine Zufahrt zum geplanten Baugebiet Benningloh II von der Friedrich-Harkort-Straße aus nicht zu erstellen.
- 2.) Begründungen:
 - a) Ein Bolzplatz mit spielenden Kindern ist in direkter Angrenzung an eine Zufahrtstrasse mit den geschätzten 1000 Bewegungen pro Tag sicherheitstechnisch nicht vertretbar.
 - b) Ebenso ist es auch für die Autofahrer eine Zumutung, ständig mit Bällen und den Bällen nachlaufenden Kindern rechnen zu müssen.
 - c) Zusätzlich zu den neuen Anwohnern werden weitere Autobewegungen stattfinden, insbesondere Zufahrten aus der Harkort-Straße zum Rewe-Markt und zurück.
 - d) Hinzu kommt auch LKW-Verkehr durch Möbel-Anlieferungen, Paketdienste usw.
 - e) Die Harkort-Straße ist aus Erfahrung schon jetzt ein Nadelöhr für den Verkehr mit der entsprechenden Sicherheitsproblematik. Dass diese Straße zusätzlich 1000 Fahrten täglich aufnehmen soll, ist unvorstellbar.
 - f) Wir sehen hohe Unfallrisiken für die Schul- und Kindergarten-Kinder.
- 3.) Ein Baugebiet an dieser Stelle insgesamt neu zu überdenken und nach Alternativen zu suchen.
Begründungen:
 - a) Die immer noch ungeklärte bzw. nur vermeintlich gelöste Hochwasser-Problematik.
 - b) Der tiefe Eingriff in ein naturnahes Gebiet, welches Teil des einzigen Naherholungsgebietes im Oelder Norden ist.
 - c) Den „echten“ Baubedarf über reine unverbindliche „Interessentenlisten“ abzuleiten ist höchst zweifelhaft.

Weitere Anmerkungen zur Hochwasser-Problematik:

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

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

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

Beschluss:

Die Anregung betrifft teilweise Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans

geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Aspekte mit Bezug zur Flächennutzungsplanänderung:

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.

10.) Stellungnahme eines Bürgers vom 14.06.2017

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

Beschluss:

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

11.) Stellungnahme eines Bürgers vom 16.06.2017

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

Beschluss:

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

12.) Stellungnahme eines Bürgers vom 05.07.2017

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

- bei regnerischem Wetter, wenn alle mit dem Auto fahren,
- wenn auf dem Nordring 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 Auto auch zu einem Nadelöhr. Was hat die Stadt Oelde hier vorgesehen, damit der Verkehr fließen kann und nicht im Stop and Go nur vorankommt und somit die Umwelt dadurch noch mehr belasten wird. Die Anwohner der Gustav-Stresemann-Straße werden sich dann auch bei den Herren Stadtplaner bedanken, wenn keine Lösung gefunden wird.

Was mich auch weiterhin verwundert, dass bei dem kleineren Baugebiet Zur Polterkuhle 3 Zufahrten geplant wurden und bei dem größeren Baugebiet Benningloh II der Verkehr nur über 2 Zufahrten geregelt werden soll. Wenn das Baugebiet Benningloh II größer ist als das Zur Polterkuhle, so sehe ich es, dass doch wohl besser 3 Zufahrten in das geplante Baugebiet Benningloh II vorzusehen. Durchgangsverkehr – so vielleicht von der Ostfelder 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 Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

13.) Stellungnahme eines Bürgers vom 10.07.2017

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

Beschluss:

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

14.) Stellungnahme eines Bürgers vom 13.07.2017

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

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

Beschluss:

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

Darüber hinaus hat am 30.05.2017 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal

– eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten zu dieser Versammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden.

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

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

Anwesende: Von der Verwaltung:
Herr Abel, Technischer Beigeordneter
Herr Kingma, FD Tiefbau und Umwelt
Frau Köstens, FD Planung und Stadtentwicklung
Frau Schröder, Schriftführerin, FD Planung und Stadtentwicklung

Als Gast:
Frau Becker, Bockermann Fritze, IngenieurConsult GmbH
Herr Fritze, Bockermann Fritze, IngenieurConsult GmbH

laut Anwesenheitsliste 78 Bürger

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

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

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

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

Herr Abel erläutert die Entwürfe der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 131 "Zum Benningloh II". Mit Hilfe dieser Verfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die

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

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

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

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

Herr Fritze erläutert, welche Maßnahmen erforderlich sind, um sowohl im Bestand als auch im neuen Erweiterungsgebiet eine größtmögliche Sicherheit zu schaffen: Das Neubaugebiet Benningloh II wird ein Trennsystem erhalten. Von zentraler Bedeutung ist beim Umgang mit dem Regenwasser eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung der Regenrückhaltebecken. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 930 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird. Des Weiteren soll der Zufluss zum Maibach optimiert und begrenzt werden. Ein natürliches Teileinzugsgebiet, das heute in den Maibach entwässere, solle künftig wieder dem Weppelbach zugeführt werden, was den Maibach entlaste und gleichzeitig die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse wiederherstelle. In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt von Kaskaden mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Bachs an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

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

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn Fritze
Da der Teich immer zur Hälfte gefüllt ist, sei es fraglich, ob die 2600 m ³ für die Regenrückhaltung ausreichen.	Das erforderliche Volumen ist berechnet worden. Demnach ist es für die Regenrückhaltung ausreichend.

Wer übernimmt die Kosten für die Umbaumaßnahmen an den Regenrückhaltebecken.	Für die Eigentümer des Bestandsgebietes entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen werden auf die Erschließungskosten des neuen Erweiterungsgebietes „Benningloh II“ umgelegt, da diese Maßnahme anlassgebend sei.
Die Verwaltung hat damals einen Fehler gemacht und nicht ausreichend Retentionsflächen geschaffen.	Das Gebiet ist seinerzeit anhand des damals zugrunde liegenden Regelwerks berechnet und auch genehmigt worden. Nach heutigen Standards kommt man jedoch zu anderen Ergebnissen.
Es ist unfair, dass künftige Bauwillige für einen Fehler im Altgebiet zahlen müssten.	Nach damaligen Erkenntnissen wurde richtig berechnet, allerdings hat man kaum Reserven berücksichtigt. Durch das neue Baugebiet werden die Reserven aufgebraucht. Es kann insofern nur umgesetzt werden, wenn zusätzliche Maßnahmen unternommen werden. Insofern ist es auch richtig, dass die Bauherren des neuen Wohngebietes die Kosten für Schutzmaßnahmen tragen.
Wie sieht die Größenordnung der Mehrkosten pro m ² aus?	Das kann man zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen.
Die Mulde zwischen der Verbindung von dem RRB I und RRB II wird heute schon nicht gepflegt. Zudem ist der Radweg entlang der Grundstücke nicht optimal ausgebaut, so dass das Wasser von hier schon zwei direkt angrenzende Grundstücke überflutet hat. Wird die Mulde weiter vertieft?	Der Graben wird Bestandteil der Entwässerung. Er wird ausgebaut und ist unterhaltungspflichtig. Das Gefälle des Weges wurde bereits 2015 nach dem Hochwasser gedreht. Der Niveausprung werde in der Planung berücksichtigt. Zudem werden genügend Ausgleichsflächen entstehen.
In Benningloh I gibt es bereits jetzt mit 1,9 % ein unzureichendes Gefälle. Bei einer Vergrößerung des Schwanenteiches erhöhe sich das Gefälle, so dass die Anwohner in Benningloh I wieder absaufen. Vor dem Hintergrund, dass bereits fünfmal Wasser im Keller gewesen sei, erscheint es unwahrscheinlich, dass die Größe des Schwanenteiches ausreichend ist und die Entwässerungsproblematik so gelöst werde. Man müsse sich dies noch einmal genau vor Ort ansehen.	Vor dem Erfahrungshintergrund sind die Sorgen verständlich. Hier tritt Gefühl auf Berechnung. Die Entwässerung baut auf einem Regelwerk auf und wird technisch funktionieren. Die Berechnungen wurden sorgfältig erarbeitet. Das Gefälle wird verbessert und das Regenwasser wird in 3 Teilnetze aufgeteilt. Es besteht das Angebot, in einem persönlichen Gespräch die Situation unter anderem mit Hilfe einer Überflutungssimulation erklärt zu bekommen.
Das Angebot mit dem Gespräch und der Darstellung einer Überflutungssimulation nehme er gerne an. Möglicherweise könne durch die Notüberläufe die Situation entschärft werden. Dennoch ist es fraglich, ob die Entwässerung dann funktioniere. Welche Berechnungsgrundlage haben Sie verwendet; A 118?	Die Berechnungsgrundlage ist DWA-Blatt A118.
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.

<p>Wo genau ist bei den Häusern in Benningloh I das Wasser eingedrungen. Er hatte selbst öfters Wasser im Keller und habe seine Fenster so abdichten lassen, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Vor Ort habe er sich ein Bild gemacht und festgestellt, dass einige Keller tiefer liegen als die Straße. Vor dem Hintergrund müssen sich die Leute auch nicht wundern, wenn sie Wasser im Keller haben.</p>	<p>Das ist auch ein Teil der Wahrheit. Die Eigentümer sind in der Pflicht, Schutzmaßnahmen zu treffen und an die Örtlichkeit angepasst zu bauen. Für die Überflutungen im Sommer 2015 kamen aber verschiedene Faktoren zusammen.</p>
<p>Könnte die Entwässerung auch zum Weppelbach erfolgen? Ist eine Verrohrung geplant?</p>	<p>Eine Entwässerung zum Weppelbach ist nicht möglich, da einerseits aufgrund des Gegengefälles im Gelände die Baumaßnahme zu aufwendig wäre. Andererseits würde die Untere Wasserbehörde dem nicht zustimmen, da so gebietsfremdes Wasser eingeleitet werden würde, dass möglicherweise dort zu Problemen führen würde. Es dürfe nur der ehemals natürliche Einzugsbereich in den Weppelbach entwässert werden.</p>
<p>Eine offene Wasserführung ist problematisch, da es beim Schwanenteich tief runter geht. Daher ist zu bedenken, ob aus Sicherheitsgründen ein Geländer sinnvoll sei.</p>	<p>Die Anregung wird geprüft. Grundsätzlich gibt es verschiedene zulässige und erprobte technische Bauwerke. Bei dem am Waldrand verlaufenden kaskadenförmig ausgebildeten Retentionsraum besteht aufgrund der flachen Böschung und dem geringen Wasserstand keine Gefährdung.</p>
<p>Kommt die Lösung, das als Engstelle identifizierte Rohr aufzuweiten, um den Maibach unter der Warendorfer Straße hindurchzuführen?</p>	<p>Die Vermessungsergebnisse liegen noch nicht vor. Es zeichnet sich aber ab, dass dies nicht funktionieren werde, da es voraussichtlich Probleme im Unterlauf geben würde und die Maßnahme bautechnisch sehr anspruchsvoll wäre. Die Entwässerungsproblematik sollte im Gebiet gelöst werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung nicht zuletzt mit der zusätzlichen geplanten 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. Es darf nicht vergessen werden, dass die Ereignisse in 2015 außergewöhnlich waren. Für einen solchen Katastrophenregen sind Regenrückhaltebecken nicht ausgelegt.</p>
<p>Der Lehm Boden wurde vom Benningloh I auf die Flächen für das neue Baugebiet geschoben. Er ist sehr kittig.</p>	<p>Dies ist bekannt und durch Bodengutachten und Schürfe verifiziert und qualifiziert.</p>
<p>Wie hoch sind die Mehrkosten für die Entwässerungsmaßnahmen pro m²?</p>	<p>Zu diesem frühen Zeitpunkt können noch keine Angaben zu den Grundstückspreisen gemacht werden. Es werden marktübliche Preise angestrebt.</p>
<p>Kann man bei dem Lehm Boden überhaupt mit einem Keller bauen?</p>	<p>Dies ist möglich, aber aufwendiger und teurer.</p>
<p>Das Volleyballfeld könnte als Regenrückhaltefläche dienen. Richtung Ostfeld 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>

Sind im Gebiet „Benningloh II“ wie in „Benningloh I“ Zisternen verpflichtend vorgesehen?	Dies ist noch nicht entschieden.
Es wird angeregt eine Zisterne als Auflage in den Bebauungsplan festzusetzen.	Eine Verlagerung der öffentlichen Retention auf die Grundstücke ist nicht sinnvoll, sie ist aber als zusätzlicher Puffer eine gute Lösung. Über die Auflage einer Zisterne wird beraten.
Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits jetzt ein Nadelöhr, sehr eng und für Radfahrer gefährlich. Durch das neue Baugebiet nehme der Verkehr deutlich zu. Zu erwarten seien 1.000 zusätzliche Fahrten. Wurde dies durchdacht?	Es gibt mindestens zwei äußere Erschließungsanbindungen. Zudem wird eine kleine Parzelle an die Ostenfelder Straße angebunden. Der Bauverkehr soll zunächst über die Zufahrt von der Ostenfelder Straße erfolgen. Die Baustraße werde jedoch nach Abschluss der Bauphase zurückgebaut. Sie soll später als Fuß- und Radweg dienen. Im Rahmen der Verkehrsplanung werden auch die jetzigen Verkehrsverhältnisse vor Ort geprüft und berücksichtigt.
Die Parkmöglichkeiten in der Willy-Brandt-Straße sind jetzt schon unzureichend. Des Weiteren spielen dort viele Kinder. Durch zusätzlichen Autoverkehr werden die Kinder deutlich gefährdet. Was geschieht mit der Verkehrsinsel?	An dem Bestand wird nichts verändert. In der Verlängerung soll auf das mittige Parken verzichtet werden.
Die Willy-Brandt-Straße ist sehr eng und es sind zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.	Die Gehwege sollen befahrbar sein. Die Querschnitte sind großzügig und komfortabel. Zudem handelt es sich zunächst um einen Entwurf. Die Verkehrsinteressen seien noch abschließend abzuwägen.
Die Carl-von-Ossietzky-Straße ist sehr kurvig und hat flache Bürgersteige. Viele Autofahre schneiden die Kurven und fahren über die Gehwege, sodass Fußgänger gefährdet werden.	Die Anregung wird geprüft.
Die Eigentümer könnten auf dem Grundstück einen zweiten Stellplatz errichten.	Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hierüber lässt sich viel steuern. Zudem sollen auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.
Bleibt der stark frequentierte Bolzplatz erhalten?	Der Sportplatz bleibt erhalten.
Bleibt der Spielplatz auch erhalten?	Dies wird bestätigt.
Der Bolzplatz ist ein Ärgernis. Es ist laut und ungepflegt. Zudem urinieren viele Leute in die angrenzenden Gärten. Daher wäre ein Dixi-Klo sinnvoll. Ein Bolzplatz gehört nicht in ein Wohngebiet.	Der Hinweis wird an den Fachdienst Sicherheit und Ordnung weitergegeben und ist im Übrigen nicht Thema des Bauleitplanverfahrens.
Wie ist die Aussage zu verstehen, dass bei einem Katastrophenregen, der alle 20 Jahre vorkomme, die Regenrückhaltebecken die Starkregenmengen nicht aufnehmen können und ein Überlaufen nicht zu verhindern sei? Was heißt das für mich als Bauinteressenten?	Urbane Sturzfluten liegen weit außerhalb der Statistik. Wenn der Kanal voll ist, können extreme Regenmengen nicht aufgenommen werden. Dies sei auch in anderen Städten so. Demnach sei es erforderlich wassersensitiv zu planen, damit das Wasser oberflächlich ablaufen könne. Zudem sind die Eigentümer verpflichtet, auf ihren Grundstücken Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine hundertprozentige Sicherheit gebe es dennoch nicht. Der Objektschutz ist ein wichtiges Thema. Es wird überlegt, im Bebauungsplan die „Oberkante Fertigfußboden“ in einer Höhe von zwei Stufen als Sicherheit festzusetzen. Dies muss aber insbesondere unter Berücksichtigung von Aspekten der Barrierefreiheit noch geklärt werden.

Bekommt man vor dem Hintergrund der Entwässerungsproblematik für den Bereich überhaupt eine Elementarschadensversicherung?	Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist der Bereich nicht ausgeschlossen. Dies sollte mit der jeweiligen Versicherung geklärt werden.
Im Bebauungsplan sind Sattel- und Zeltdächer festgesetzt. Steht auch der Bauhausstil zur Debatte?	Dieser Aspekt wird als Anregung aufgenommen.
Der Fuß- und Radweg entlang des Grünstreifens wird intensiv genutzt. Bleibt das Grün erhalten oder entsteht bald ein Zauntunnel?	Es gibt einen Mindestabstand zu den Grünflächen. Der Grünpuffer bleibt erhalten.
Mit der Errichtung von Rigolen könnte Rückstauraum geschaffen werden.	Eine Rigole ist ähnlich wie eine Zisterne. Rigolen als Retention sind für große Baugebiete nicht ausreichend und könnten allerdings zusätzlich auf den Grundstücken gefordert werden.
Sind die Planentwürfe auch im Internet einsehbar?	Dies wird bestätigt.
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 Hammelmannengelände ist ideal für Mehrfamilienwohnhäuser. Warum müssen ausgerechnet in Benningloh II so viele dieser Objekte entstehen?	Auf die Entwicklung des Hammelmannengeländes hat die Stadt keinen direkten Einfluss, da es sich im Privateigentum befindet. Sie kann nur begleitend und steuernd tätig werde. Die Stadt habe die Verpflichtung nicht nur Einfamilienwohnhäuser anzubieten, sondern auch den restlichen Wohnungsmarkt bedarfsgerecht zu versorgen.
In der Glocke stand, dass die Mehrfamilienhäuser westlich am Radweg entstehen. In dem Bebauungsplan ist dies aber anders dargestellt.	Die Anordnung der Mehrfamilienwohnhäuser wurde in den Plänen nicht geändert.
Wie hoch ist die Nachfrage nach Baugrundstücken? Lohnt es sich, sich in die Interessentenliste eintragen zu lassen?	Es gibt eine Warteliste mit weit über 100 Interessenten. Das heißt aber nicht, dass alle noch Bedarf haben bzw., wenn die Rahmenbedingungen klar sind, an ihrer Interessensbekundung festhalten. Sie haben eine realistische Chance. Bewerben Sie sich daher.
Gibt es bei der Grundstücksvergabe 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 äußert 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 m².
Werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten oder gibt es auch Erbpachtgrundstücke?	Überwiegend werden Kaufgrundstücke angeboten. Einige Erbpachtgrundstücke wird es aber auch geben.
Sind die Randgrundstücke teurer?	Das steht noch nicht fest.
Müssen die angrenzenden Schrebergärten für eine mögliche weitere Bebauung weichen.	Dies ist äußerst unwahrscheinlich.
Die Autofahrer werden die Verbindung als Abkürzung nutzen. Können Sie zusichern, dass die Baustraße nach der Bauphase zurückgebaut wird?	In dem Bebauungsplan ist nur eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Ostenfelder Straße festgesetzt und ist mit Bekanntmachung rechtsgültig. Vorbehaltlich des Ratsbeschlusses wird zugesichert, dass die Baustraße zurück gebaut werde. Zudem ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, als Eigentümer der Ostenfelder Straße gegen eine Anbindung an das Baugebiet. Auch die Wasser- und Naturschutzbehörden sind gegen eine Anbindung an die Ostenfelder Straße.

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

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

gez. Matthias Abel
Stadtbourat

gez. Stefanie Schröder
Schriftführerin

Beschluss:

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

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

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

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.

Die Anregung wird somit nicht 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.

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

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

1.) Stellungnahme der EVO Energieversorgung Oelde GmbH vom 24.07.2017

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

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

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

Eine Erschließung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie mit elektrischer Straßenbeleuchtung ist grundsätzlich möglich. Für die Stromversorgung bitten wir eine Fläche von ca. 5m x 5m für die Errichtung und dem Betrieb einer Trafostation möglichst an der in der Anlage 1 beschriebenen Stelle zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

Diese Stellungnahme gilt für unser Strom- und Gasnetz.

Beschluss:

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

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

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

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

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

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

Beschluss:

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

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

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

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

Beschluss:

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

4.) Stellungnahme der Umweltverbände vom 08.08.2017

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

Der bundes-, landes- und kreisweite Flächenverbrauch ist nach wie vor viel zu groß. Dieser Entwicklung ist u.a. für den Grundwasserschutz, den Erhalt der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und der Sicherstellung der Ernährungssicherheit durch Eigenproduktion entgegenzuwirken. Ziel der Bundesregierung ist es die

Flächenversiegelung auf 30ha pro Tag zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen müssen alle Kommunen Ihren Beitrag leisten.

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

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

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

Beschluss:

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

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

Den Anregungen wird somit nicht 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, die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes - 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 des Bebauungsplans Nr. 131 wird zurückgenommen. Dies wird im konkreten Bebauungsplanverfahren

behandelt; insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hingegen wird nicht um die Flurstücke 657 und 658 (Flur 1, Gemarkung Oelde) verkleinert, um eine spätere bauliche Nutzung zu ermöglichen. Da die Fläche im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt ist, ist dies aus raumordnerischer Sicht unproblematisch.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 29. November 2017 bis einschließlich zum 8. Januar 2018. Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Institution	Stellungnahme vom:
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	28.11.2017
Bundeseisenbahnvermögen	28.11.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	29.11.2017
Wasserversorgung Beckum GmbH	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
PLEDoc 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
IHK Nord Westfalen	20.12.2017
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.12.2017
Deutsche Telekom Technik GmbH	02.01.2018
Unitymedia NRW GmbH	02.01.2018
Westnetz GmbH	04.01.2018
Bezirksregierung Münster – Dez. 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	05.01.2018
Straßen.NRW – Regionalniederlassung Münsterland	08.01.2018
Bischöfliches Generalvikariat Münster	08.01.2018
Kreis Warendorf	08.01.2018

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

1.) 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 und es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 24.07.17 verwiesen.

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

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

3.) 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 entsprechende Abwägung zur Stellungnahme der Umweltverbände 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.

4.) 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 wird zur Kenntnis genommen.

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

C) Feststellungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und § 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes 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) die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1). Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

Anlage(n)

- 1) Geltungsbereich
- 2) Plan der 27. Änderung des Flächennutzungsplans
- 3) Begründung mit Umweltbericht