



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**
Sitzungsort : **Rathaus, Ratsstiege 1, Großer Ratssaal**
Sitzungstag : **Donnerstag, 22.02.2018**
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**
Sitzungsende : **20:20 Uhr**

Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

Teilnehmer

Herr Norbert Austrup
Herr Peter Hellweg
Frau Beatrix Koch
Herr Bonito Kohaus
Frau Barbara Köß
Herr Thomas Lange
Herr Sven Lilge
Herr Ralf Niebusch
Herr Thomas Populoh
Herr Holger Post
Herr Christoffer Siebert
Herr Peter Sonneborn
Frau Manuela Steuer
Herr Philipp Töpsch
Herr Siegfried Uthmann
Herr Markus Westbrock
Frau Lena Wickenkamp
Herr Martin Wilke

Vertreter für Herrn Fertich

Vertreter für Herrn Drinkuth

Verwaltung

Herr Stefan Boegel
Herr Joseph Brandner
Frau Stefanie Gröne
Herr Ludger Junkerkalefeld
Herr Jürgen Kingma
Herr Bürgermeister Karl-Friedrich Knop
Herr Manuel Kortenjan
Herr Andreas Langer
Herr Peter Rauch
Herr Klaus Tzyschakoff

Schriftführerin

Frau Stefanie Schröder

Gäste

Frau Veronika Becker
Ralf Fritze
Herr Roland Hahn

Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH
Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH
Tageszeitung "Die Glocke"

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Herr André Drinkuth
Herr Alexander Fertich
Herr Werner Pötter
Herr Horst Schnieder

wird vertreten durch Herrn Siebert
wird vertreten durch Herrn Lange

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Befangenheitserklärungen	6
2. Niederschrift über die Sitzung vom 23.11.2017	6
3. 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) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2018/610/3924	6 – 32
4. 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 Vorlage: B 2018/610/3923	33 – 87
5. Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen: Kanalisation "Elisabethstraße / Friedrich-Harkort-Straße" Vorlage: B 2018/661/3950	87 – 89
6. Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB B) Satzungsbeschluss Vorlage: B 2017/610/3919	89 – 102
7. 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Stifterstraße" der Stadt Oelde - Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2018/610/3939	102 – 103
8. Ertüchtigung des Rad- und Fußweges entlang des Rathausbaches Vorlage: B 2017/610/3893/1	103 – 105
9. Sachstandsbericht zum weiteren Verfahren "Neubau einer Mehrfachsporthalle" Vorlage: M 2018/012/3929	105 – 108
10. Verschiedenes	108
10.1. Mitteilungen der Verwaltung	108
10.2. Anfragen an die Verwaltung	108 – 109

Der Vorsitzende Herr Kobrink eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr. Er begrüßt die Ausschussmitglieder, den Bürgermeister Herrn Knop, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und ganz besonders Frau Becker und Herrn Fritze von Ingenieurbüro Bockermann + Fritze.

Er stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass das Gremium beschlussfähig ist und keine Anregungen zur Tagesordnung vorgetragen werden. Er weist drauf hin, dass es bei der deutschen Post zu Engpässen gekommen sei und die Vorlagen daher etwas später zugestellt worden seien. Dennoch sei die separate Einladung fristgerecht zugestellt worden.

Herr Knop teilt mit, dass Herr Abel krankheitsbedingt nicht an der heutigen Sitzung teilnehmen könne und er ihn vertrete.

Herr Knop berichtet, dass er ein Schreiben von einem Unternehmen, das an der Wiedenbrücker Straße ansässig ist, zur Baustelleneinrichtung bekommen habe und hierzu von dem Ordnungsamt eine Stellungnahme abgeben werde.

Herr Boegel erklärt, dass die Baumaßnahme an der Wiedenbrücker Straße (K12) / Zur Axt (K 11) dem langjährigen Wunsch nach einer verbesserten Situation im Bereich der Schulwegsicherung Rechnung trage. Der Kreis Warendorf als zuständiger Straßenbaulastträger und Straßenverkehrsbehörde sei für die Anordnung der verkehrsrechtlichen Maßnahme zuständig.

Im Anhörverfahren wurde vor Ort mit allen Beteiligten (Kreis Warendorf, Feuerwehr Stadt Oelde, Schulamt Stadt Oelde, Tiefbau u. Umweltamt Stadt Oelde, RVM) über die Verkehrssicherung während der gesamten Bauzeit der Maßnahme „Wiedenbrücker Straße / Zu Axt“ gesprochen. Dabei wurden insbesondere die Schutzziele der neuen Feuer- und Rettungswache an der „Wiedenbrücker Straße“ berücksichtigt.

Nach Abwägung, ob eine halbseitige Sperrung der Fahrbahn und Verkehrsregelung durch Lichtsignalanlage oder eine Vollsperrung der Fahrbahn, in Frage kommt, wurde entschieden, dass die Straße „Zur Axt“ und die „Wiedenbrücker Straße“ voll gesperrt werden muss. Auf Grund des neuen Standortes der Feuer- und Rettungswache wurde mit der ausführenden Firma vereinbart, dass in der Baustelle jederzeit eine Fahrbahn als Rettungsgasse für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge frei bleibt, so dass diese ohne Behinderung jederzeit die Baustelle durchfahren können.

Ein weiterer ausschlaggebender Punkt für diese Entscheidung war auch, dass die freiwilligen Feuerwehrleute im Falle eines Einsatzes, reibungslos über diese „Rettungsgasse“ zur Wache kommen können. Bei Einrichtung einer halbseitigen Sperrung mit Signalanlage müssten diese sich dem normalen Straßenverkehr unterordnen, da sie mit ihren privaten Fahrzeugen über keine Sonderzeichen oder – rechte verfügen.

In diesem Fall käme es zu deutlichen Verzögerungen bei der Besetzung der weiteren Fahrzeuge und somit wäre der Bevölkerungsschutz bei bis zu 22 Einsätzen täglich (durchschnittlich:12) nicht mehr zu gewährleisten.

Nach Auskunft der Polizei und der Feuerwehr sind bereits bis heute zahlreiche Fahrzeuge widerrechtlich in den Baustellenbereich gefahren und standen plötzlich vor einem Einsatzfahrzeug.

Die Stadt Oelde sieht die Vollsperrung weiterhin als einzige und praktikabelste Lösung für die Verkehrsregelung während der gesamten Bauphase.

Herr Wilke merkt an, dass die Baustelle seit eineinhalb Wochen ruhe und die Vollsperrung nicht verständlich sei, zumal genug Platz für die Einrichtung einer Baustellenampel vorhanden sei Auch für die Rettungsfahrzeuge sehe er keine Probleme. Weiter hinterfragt er, warum eine solche Baustelle im Winter eingerichtet werde. Der Zeitraum mit 2,5 Monaten für die Baumaßnahme stehe in keinem

Verhältnis zu der Kanalsanierungsmaßnahme an der Warendorfer Straße mit 9 Monaten. Auf den Umleitungsstrecken komme es besonders zu Markttagen und im Berufsverkehr zu Rückstau. Diese Auswirkungen seien angesichts der seit eineinhalb Wochen ruhenden Arbeiten nicht hinnehmbar.

Herr Boegel antwortet, dass nach Aussagen des Kreises Warendorfs die Bauarbeiten witterungsbedingt ruhen. Die Baumaßnahme sei aufgrund der vergangenen milden Winter so gewählt worden, dass diese wieder im Winter durchgeführt werden solle.

Herr Siebert bedankt sich bei der Stadt Oelde, dass diese es ermöglicht habe, dass die LKW's über den Parkplatz an der Wiedenbrücker Straße / Zur Axt fahren dürfen. Weiter betont er, dass die Stadt gut informiert habe, aber die Informationspolitik des Kreises für die ansässigen Unternehmen eine Katastrophe sei.

Herr Knop teilt mit, dass er dies an den Landrat weitergeben werde.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Herr Kobrink weist Herrn Lilge auf seine Befangenheit zu TOP 6 hin. Daraufhin erklärt sich Herr Lilge für den Tagesordnungspunkt 6 für befangen

2. Niederschrift über die Sitzung vom 23.11.2017

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt die Niederschrift über die Sitzung vom 23.11.2017 zur Kenntnis.

- 3. 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) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2018/610/3924

Herr Rauch weist darauf hin, dass Einleitung zu den Tagesordnungspunkten 3 und 4 zusammenfassend erfolgen werde, dann Herr Fritze eine Stellungnahme zur Entwässerung abgeben werde. Im Anschluss daran müssen die Beschlussempfehlungen für die Verfahren einzeln erfolgen.

Herr Rauch erläutert, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 06.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), beschlossen habe, 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.

Herr Kobrink teilt mit, dass die Begehung aufschlussreich gewesen sei und die Entwässerungssituation deutlicher geworden sei.

Herr Fritze erläutert, dass für die Entwässerung verschiedene Bemessungsgrundlagen zu Grunde liegen. Die Hochwassersicherheit und die Entwässerung seien zwei unterschiedliche Bereiche. Der Hochwasserschutz HQ 100 könne nicht auf das Kanalnetz übertragen werden. Das Kanalnetz sei auf eine bestimmte Sicherheit bemessen, sodass das Wasser schadfrei abzuführen sei.

Weiter erläutert Herr Fritze das Fließschema. Die Problematik liege bei dem Niederschlagswasser: Er erläutert, dass der Maibach ein offenes Gewässer sei. Das Regenwasser aus dem Wohngebiet werde in den Maibach geleitet, der dann anschließend durch eine Verrohrungsstrecke mit einem Durchmesser von 0,5 m geführt wird. Bei großen Wassermengen sei dies ein Engpass, der zu Problemen führe. Der verrohrte Gewässerabschnitt begrenzt die Abflusskapazitäten des Gewässers maßgeblich und führt ggf. zu Rückstau vor der Verrohrung. Um diese Problematik zu lösen, soll die Gewässerverrohrung mit einem Rahmenprofil 1200/500 aufgeweitet werden.

Von zentraler Bedeutung ist beim Umgang mit dem Regenwasser eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung der Regenrückhaltebecken. Konkret soll das im bestehenden Wohngebiet liegende Regenrückhaltebecken I vergrößert werden, einen Notüberlauf erhalten und mit dem Regenrückhaltebecken außerhalb des Wohngebietes (Schwanenteich) verbunden werden. Letzteres soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 240 % mehr Volumen aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt werde. Durch den Einbau von Notüberläufen soll ein unkontrolliertes Überlaufen der Regenrückhaltebecken verhindert werden. Des Weiteren soll der Zufluss zum Maibach optimiert und begrenzt werden.

Ein natürliches Teileinzugsgebiet, das heute in den Maibach entwässert, soll künftig wieder dem Weppelbach zugeführt werden, was den Maibach entlastet und gleichzeitig die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse wiederherstellt. In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum mit 600 m³ in Gestalt von Kaskaden mit einer maximalen Einstauhöhe von etwa 40 cm entstehen. Das Wasser, das bei Starkregenereignissen über die Straßen fließt, soll an drei Stellen in die Kaskaden münden. Durch die zusätzliche Retentionsfläche soll auch die Entwässerungssituation im Bestandsgebiet verbessert werden.

Herr Fritze weist drauf hin, dass mit der Vergrößerung der Gewässerverrohrung der Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs westlich der bestehenden Holzbrücke technisch nicht mehr erforderlich sei.

Er fasst zusammen, dass die Aufweitung der Gewässerverrohrung DN 500 durch ein Rahmenprofil 1200/500, die Verbindung der beiden Teilbereiche von dem Regenrückhaltbecken zu einem großen Becken I verbunden mit der Herstellung eines geregelten Notüberlaufs am Becken I, die Vergrößerung des Regenrückhaltevolumens und die Steuerung der Drossel des Regenrückhaltebeckens II, der kaskadenförmige Entwässerungsgraben zur Niederschlagswasserableitung für das neue Baugebiet Benningloh II und insgesamt einer Reduzierung der Einleitungsmenge in den Maibach erheblich zur Verbesserung des Entwässerungskomforts beitragen.

Herr Kobrink bittet Herrn Fritze um Stellungnahme zu den Fragen, die im Vorfeld von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellt wurden.

Herr Fritze erläutert, dass die Fragen folgendermaßen schriftlich beantwortet wurden:

Allgemeine Anmerkungen zum Schreiben

Die Eingangsformulierung - Zitat: „Wie in der Vorlage dargestellt – soll die Kanalstrecke des Maibachs ab der Warendorfer Straße für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt werden. Damit dies auch für das gesamte Gebiet, also das bestehende Wohngebiet Benningloh I und das Neubaugebiet Benningloh II, effektiv wirksam wird, muss demgemäß sichergestellt werden, dass der im Gebiet bei einem 100-jährlichen Regenereignis anfallende Niederschlag auch tatsächlich an der Kanalstrecke an der Warendorfer Straße ankommt. Andernfalls würde ein Überlaufen in das Wohngebiet die Folge sein, was planerisch zu vermeiden ist.“ - lässt vermuten, dass eine Systemsicherheit nur erreicht werden kann, wenn sowohl die Regenwasserkanalisation als auch das Gewässer für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt werden. Dies ist jedoch nicht der Fall und wird u.a. auch in den Bemessungsgrundsätzen des DWA-A 118, DWA-A 117 sowie der DIN EN 752 nicht so vorgesehen. In der Kanalisation und im Gewässer finden vollkommen unterschiedliche Konzentrations-, Sammel- und Ableitungsprozessen statt. Dies liegt u. a. an der Struktur der Einzugsgebiete (unbebaut/bebaut). Auch die Ableitung von Wasser in natürlichen Gewässerprofilen unterscheidet sich maßgeblich von den Ableitungsvorgängen in der Kanalisation. In der Kanalisation bilden sich Abflussspitzen sehr viel schneller als im Gewässer. Die Abflussspitze aus der Regenwasserkanalisation erreicht in der Regel noch vor der Abflussspitze des Gewässers die Vorflut. Dieses Phänomen kann auch häufig in den Medien verfolgt werden: Es wird von steigenden Pegelständen berichtet, obwohl kein Niederschlag mehr fällt.

1. Ist das namenlose Gewässer 303d, das künftig in Richtung Kaskadenretentionsfläche um geleitet wird, für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt?

Das Gewässer 303d befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Ob im Gewässer ein 100-jähriges Regenereignis abgeleitet werden kann, wurde nicht überprüft. Eine Veränderung der Grabenstruktur wird gegenwertig nicht geplant. Das Gewässer weist mit rund 5,5 ha Fläche nur ein sehr kleines natürliches Einzugsgebiet auf. Auch HQ-100 wird daher entsprechend gering ausfallen.

2. Das Regenrückhaltebecken I ist lt. Plan für ein 5-jährliches Regenereignis ausgelegt. Ist dessen Notüberlauf für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt?

Der Notüberlauf wurde, wie im Fachbeitrag beschrieben, für den maximal möglichen Beckenzufluss über die Kanalisation ausgelegt. Eine Bemessung des Notüberlaufs für ein 100-jährliches Regenereignis ist weder im Regelwerk vorgesehen, noch wäre eine derartige Bemessung zielführend. Oberflächenabflüsse, die bei einem 100-jährlichen Regen auftreten, können von der Regenwasserkanalisation in der Regel nicht erfasst werden, da bei der Dimensionierung gem. Regelwerk von deutlich geringeren Bemessungshäufigkeiten ausgegangen wird. Oberflächenabflüsse, die der Kanalisation nicht zugeleitet werden können, fließen somit oberflächlich auf dem Gelände ab.

Um den Verlauf von potenziellen Fließwegen zu erfahren, wurde im Rahmen der Planungen eine Fließwege-Senkenanalyse durchgeführt. Die Untersuchung wurde auf Basis von digitalen Geländedaten aufgebaut. Der Planunterlage des Fachbeitrags können sowohl die Fließwege der Oberflächenabflüsse entnommen werden, als auch die Lage von Senken, in denen sich Oberflächenabflüsse sammeln würden. Auf Basis dieser Informationen kann die Notwendigkeit von möglichen Schutzmaßnahmen abgeleitet werden.

3. Ist die Strecke vom Regenrückhaltebecken I zum Regenrückhaltebecken II für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt?

Auch dieser Grabenabschnitt, der ebenfalls einen Teil der Regenwasserkanalisation darstellt, wird aus bekannten Gründen (s.o.) nicht für eine 100-jährliche Sicherheit ausgelegt.

4. Das Regenrückhaltebecken II ist lt. Plan für ein 20-jährliches Regenereignis ausgelegt. Ist dessen Notüberlauf für ein 100-jährliches Regenereignis ausgelegt?

Der Notüberlauf wurde aus gleichem Grund wie der Notüberlauf des Beckens RRB I nicht auf ein 100-jährliches Ereignis ausgelegt. Der Notüberlauf wurde auf die Summe der maximalen Zuflüsse aus den Zulaufleitungen abgestimmt. Da es sich beim Notüberlauf RRB II um eine Schwelle in der Dammkrone handelt und somit in vertikaler Richtung nach oben hin keine Begrenzung des Notüberlaufs vorhanden ist, können darüber hinaus anfallende Abflüsse durch Anstieg des Wasserspiegels abgeleitet werden. Es wird immer Regenereignisse geben, die in der Kanalisation oder/und im Gewässer zu Engpässen oder sogar Überlastungen führen. Es gibt folglich keine 100 %ige Bemessungssicherheit.

Herr Siebert beklagt, dass die Abflüsse ständig zu sitzen und daher das Wasser nicht ordnungsgemäß abfließen kann und erkundigt sich, wer für die Pflege zuständig ist. Zudem verdeutlicht er die Bedenken der Anwohner des Wickenkamps, da der Anschluß des Kanals dort nicht in Ordnung sei. Er schlägt vor die Abwasserproblematik durch ein Pumpwerk zu beseitigen.

Herr Kingma erläutert, dass es sich um zwei getrennte Maßnahmen handle. Die Warendorfer Straße werde 2019 saniert. In diesem Zuge soll auch der Kanal am Wickenkamp saniert werden. Es ist fraglich, ob die Notlösung mit einer Pumpe technisch realisierbar sei.

Herr Fritze ergänzt, dass ein aufwändiges Pumpwerk errichtet werden müsse und dass die Wassermengen nicht beherrschbar seien.

Herr Siebert widerspricht den Aussagen, zumal nach Aussagen von Herrn Abel eine Übergangslösung installiert werden sollte um den Engpass zu beseitigen. Daher wundert er sich, warum diese jetzt nicht möglich sei.

Herr Kobrink bittet die Verwaltung dies zu prüfen.

Herr Austrup erklärt, dass das Problem seit 2007 bestehe und seit 11 Jahren nicht gelöst worden sei und Herr Abel zugesagt habe, dass die Installation einer Pumpe technisch machbar sei. Demnach sollte nicht noch länger gewartet werden und die Pumpe eingebaut werden.

Herr Kobrink erklärt, dass dies in der heutigen Sitzung nicht abschließend geklärt werden könne.

Herr Austrup teilt mit, dass es auch Stellungnahmen von den Anwohnern aus dem Wickenkamp zur Entwässerungssituation gegeben habe und erkundigt sich, wann eine Entscheidung getroffen werde.

Herr Kobrink weist drauf hin, dass der Kanal am Wickenkamp nicht Inhalt der Vorlage sei.

Herr Austrup teilt mit, dass der Punkt dann unter Verschiedenes aufgenommen werden soll.

Herr Kobrink schlägt vor, das Thema in der Sitzung im April zu behandeln.

Frau Steuer äußert ihre Bedenken, dass mit einem größeren Rohr die Problematik auf eine andere Stelle am Gewässer verschoben werde.

Herr Fritze antwortet, dass die Auswirkungen im weiteren Gewässerverlauf ebenfalls geprüft werden und erforderliche notwendige Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Dadurch, dass die Vergrößerung der Verrohrung mit der Sanierung der Warendorfer Straße zeitgleich durchgeführt werden soll, bestehe genügend Zeit diese durchzuführen.

Frau Wickenkamp zeigt sich verwundert, dass das Gewässer 303 d nicht im Plangebiet liegen solle, obwohl die Karten des Kreises Warendorfs zeigen, dass das Gewässer in dem Plangebiet liege. Aufgrund des geringen Einzugsgebietes solle es nach Aussagen des Büros nicht zu Rückstau und zum Überlaufen kommen. Hier bestehe daher noch weiterer Klärungsbedarf. Weiter teilt sie, dass bei der Antwort auf Frage 2 (Schreiben der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen) in der Antwort stehe, dass die Notwendigkeit von möglichen Schutzmaßnahmen abgeleitet werden kann. Sie erkundigt sich, ob Maßnahmen getroffen werden müssen und wann und wer diese Maßnahmen durchführe.

Herr Fritze erläutert, dass das Gewässer 303 d in dem Plangebiet liege und Bestandteil der Kanalisation wird. Die Kanäle seien nicht für HQ 100 ausgelegt. Eine Bemessung des Notüberlaufs für ein 100-jährliches Regenereignis ist weder im Regelwerk vorgesehen, noch wäre eine derartige Bemessung zielführend. Oberflächenabflüsse, die bei einem 100-jährlichen Regen auftreten, können von der Regenwasserkanalisation in der Regel nicht erfasst werden, da bei der Dimensionierung gem.

Regelwerk von deutlich geringeren Bemessungshäufigkeiten ausgegangen wird. Oberflächenabflüsse, die der Kanalisation nicht zugeleitet werden können, fließen somit oberflächlich auf dem Gelände ab.

Frau Wickenkamp bittet noch um die Beantwortung der zweiten Frage.

Herr Fritze antwortet, dass eine Maßnahme sei, dass Wasser über den Notüberlauf in die kaskadenförmigen Mulden zu leiten.

Frau Becker ergänzt, dass für den Verlauf von potenziellen Fließwegen zu erfahren, wurde im Rahmen der Planungen eine Fließwege-Senkenanalyse durchgeführt. Die Untersuchung wurde auf Basis von digitalen Geländedaten aufgebaut. Der Planunterlage des Fachbeitrags können sowohl die Fließwege der Oberflächenabflüsse entnommen werden, als auch die Lage von Senken, in denen sich Oberflächenabflüsse sammeln würden.

Herr Rauch weist darauf hin, dass zunächst die Beschlüsse zum Flächennutzungsplan und dann zum Bebauungsplan zu fassen seien.

Frau Wickenkamp erklärt, dass die Grünen der Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan nicht zustimmen werden, da die Maßnahmen für den Hochwasserschutz nur für 20 Jahre ausgelegt seien und es keine deutliche Verbesserung für das Bestandsgebiet gebe. Aufgrund der massiven Probleme mit dem Wasser, der Eingriffe in die Natur, der zunehmenden Verkehrsbelastung und dem damit verbundenen Gefährdungspotenzial könne sie dieses Baugebiet nicht mittragen.

Herr Töpsch teilt mit, dass die SPD ihre Zustimmung von der Lösung der Entwässerungsproblematik abhängig gemacht habe. Es werden viele Maßnahmen geschaffen, um die Entwässerungssituation zu verbessern, sodass die SPD dem Baugebiet zustimmen werde.

Herr Niebusch erklärt, dass er seit 1994 Mitglied im Ausschuss sei. Früher sei nie so intensiv über die Entwässerungssituation diskutiert worden. Mit den zahlreichen Maßnahmen, wie die Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens und dem Retentionsraum werde eine deutliche Verbesserung auch für das Bestandsgebiet erzielt, sodass er dem Bauleitplanverfahren mit gutem Gewissen zustimmen könne.

Herr Knop bedankt sich bei den Ausschussmitgliedern für die Zustimmung zu dem Baugebiet. Die Entwässerungssituation sei deutlich optimiert worden, sodass auch das Bestandsgebiet hiervon profitiere. Er freue sich, dass das Baugebiet an den Start gehen könne, zumal 170 Bauwillige gerne in Oelde ein Eigenheim errichten möchten.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten mehrheitlich bei einer Gegenstimme.

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 l/s*ha, also mit einem Jahrhundertereignis. Wir halten dies ebenfalls für sinnvoll.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regenwasser-Einleitungen in die entsprechenden Gewässer (Weppelbach und Maibach) einzusehen?

2. Verkehrsführung/Bebauung

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

- Ist für die Anwohner sichergestellt, dass nachhaltig keine Durchgangsstraße (kleine Westumgehung) als Verbindung zwischen 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, Wareндorfer 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 Einfamilienhäuser gesprochen. Dort hieß es von der Stadt Oelde, dass die Grundstücke zwischen 500 und 800 m² sein sollen.

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

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

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

2. Baueinschränkung Satteldach/Zeltdach

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

3. Keller

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

Beschluss:

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

4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017

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

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

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

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

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

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

2. Zufahrtsmöglichkeit über die Friedrich-Harkort-Straße

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

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

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

4. Steigende Umweltbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigt die Umweltbelastung (CO₂-, Feinstaub- und Lärmbelastigung) und vergiftet das jetzige Wohlfühlklima. Die Abgase und der Feinstaub werden sich in den Gassen durch den Stopp- und Go-Verkehr erheblich erhöhen, zumal der Wind nicht optimal durch die schmalen Gassen fegen kann.

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

5. Mehrfamilienhäuser als Störelemente in der Landschaft

Wir fragen uns, ob die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht als Störfaktor in diesem hochwertigen Gebiet empfunden werden. Warum kann man nicht wie in dem Baugebiet Stromberg bei der Errichtung von Einfamilienhäusern bleiben, die sich besser optisch in die Landschaft integrieren lassen. Selbst Aga Khan hat auf Sardinien erheblichen Wert auf eine Bauweise gelegt, die sich ideal in die Landschaft einbindet.

6. Entwässerungsproblematik

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

7. Erhalt des Fahrradwegs nebst eines Grünstreifens
Entlang des Fahrradwegs gibt es aktuell einen Grünstreifen teilweise mit ganz tollem Baumbewuchs. Der Grünstreifen mit den Bäumen sollte erhalten werden.
8. Kostenpunkt
Wegen der Verbesserung der Entwässerung und Lösung der Verkehrsproblematik rechnen wir mit erheblichen Kosten, die um einiges über den üblichen Erschließungskosten im Oelder Bereich liegen dürften. Wir sind nicht bereit, dass diese Mehrkosten durch unsere Steuergelder subventioniert werden.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Punkte:

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

Beschluss:

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

5.) Stellungnahme eines Bürgers vom 08.06.2017

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

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

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

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

Beschluss:

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

6.) Stellungnahme von Bürgern vom 13.06.2017

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

Beschluss:

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 Ostenfelder 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 Ostenfelder Straße eine Reduzierung der MFH umgesetzt. Dadurch ermutigt, hoffen wir ebenfalls auf eine wohlgesonnene Beurteilung unseres Anliegens.

Beschluss:

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden 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 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 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.

15.) 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 Ostfelder 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 entwässert, solle künftig wieder dem Weppelbach zugeführt werden, was den Maibach entlastet und gleichzeitig die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse wiederherstellt. In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt von Kaskaden mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus soll ein Retentionsraum in Form einer Retentionsaue entlang des Maibachs ortsausgangs der bestehenden Holzbrücke geschaffen werden. Optional ist auch zusätzlich die Aufweitung des Bachs an der Carl-von-Ossietzky-Straße denkbar.

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

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn Fritze
Da der Teich immer zur Hälfte gefüllt ist, sei es fraglich, ob die 2600 m ³ für die Regenrückhaltung ausreichen.	Das erforderliche Volumen ist berechnet worden. Demnach ist es für die Regenrückhaltung ausreichend.
Wer übernimmt die Kosten für die Umbaumaßnahmen an den Regenrückhaltebecken.	Für die Eigentümer des Bestandsgebietes entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen werden auf die Erschließungskosten des neuen Erweiterungsgebietes „Benningloh II“ umgelegt, da diese Maßnahme anlassgebend sei.
Die Verwaltung hat damals einen Fehler gemacht und nicht ausreichend Retentionsflächen geschaffen.	Das Gebiet ist seinerzeit anhand des damals zugrunde liegenden Regelwerks berechnet und auch genehmigt worden. Nach heutigen Standards kommt man jedoch zu anderen Ergebnissen.
Es ist unfair, dass künftige Bauwillige für einen Fehler im Altgebiet zahlen müssten.	Nach damaligen Erkenntnissen wurde richtig berechnet, allerdings hat man kaum Reserven berücksichtigt. Durch das neue Baugebiet werden die Reserven aufgebraucht. Es kann insofern nur umgesetzt werden, wenn zusätzliche Maßnahmen unternommen werden. Insofern ist es auch richtig, dass die Bauherren des neuen Wohngebietes die Kosten für Schutzmaßnahmen tragen.
Wie sieht die Größenordnung der Mehrkosten pro m ² aus?	Das kann man zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen.
Die Mulde zwischen der Verbindung von dem RRB I und RRB II wird heute schon nicht gepflegt. Zudem ist der Radweg entlang der Grundstücke nicht optimal ausgebaut, so dass das Wasser von hier schon zwei direkt angrenzende Grundstücke überflutet hat. Wird die Mulde weiter vertieft?	Der Graben wird Bestandteil der Entwässerung. Er wird ausgebaut und ist unterhaltungspflichtig. Das Gefälle des Weges wurde bereits 2015 nach dem Hochwasser gedreht. Der Niveausprung werde in der Planung berücksichtigt. Zudem werden genügend Ausgleichsflächen entstehen.

<p>In Benningloh I gibt es bereits jetzt mit 1,9 % ein unzureichendes Gefälle. Bei einer Vergrößerung des Schwanenteiches erhöhe sich das Gefälle, so dass die Anwohner in Benningloh I wieder absaufen. Vor dem Hintergrund, dass bereits fünfmal Wasser im Keller gewesen sei, erscheint es unwahrscheinlich, dass die Größe des Schwanenteiches ausreichend ist und die Entwässerungsproblematik so gelöst werde. Man müsse sich dies noch einmal genau vor Ort ansehen.</p>	<p>Vor dem Erfahrungshintergrund sind die Sorgen verständlich. Hier tritt Gefühl auf Berechnung. Die Entwässerung baut auf einem Regelwerk auf und wird technisch funktionieren. Die Berechnungen wurden sorgfältig erarbeitet. Das Gefälle wird verbessert und das Regenwasser wird in 3 Teilnetze aufgeteilt. Es besteht das Angebot, in einem persönlichen Gespräch die Situation unter anderem mit Hilfe einer Überflutungssimulation erklärt zu bekommen.</p>
<p>Das Angebot mit dem Gespräch und der Darstellung einer Überflutungssimulation nehme er gerne an. Möglicherweise könne durch die Notüberläufe die Situation entschärft werden. Dennoch ist es fraglich, ob die Entwässerung dann funktioniere. Welche Berechnungsgrundlage haben Sie verwendet; A 118?</p>	<p>Die Berechnungsgrundlage ist DWA-Blatt A118.</p>
<p>Sie wissen aber schon, dass seit Dezember 2016 das Regelwerk A 119 gültig sind?</p>	<p>Es gibt diverse Regelwerke, die vom Fachbüro als Grundlage für die Berechnungen gewissenhaft verwendet werden. Das A 118 hat weiterhin Bestand. Das Regelwerk A 119 ist für einen anderen Bereich gültig und nicht Grundlage für diese Berechnungen.</p>
<p>Wo genau ist bei den Häusern in Benningloh I das Wasser eingedrungen. Er hatte selbst öfters Wasser im Keller und habe seine Fenster so abdichten lassen, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Vor Ort habe er sich ein Bild gemacht und festgestellt, dass einige Keller tiefer liegen als die Straße. Vor dem Hintergrund müssen sich die Leute auch nicht wundern, wenn sie Wasser im Keller haben.</p>	<p>Das ist auch ein Teil der Wahrheit. Die Eigentümer sind in der Pflicht, Schutzmaßnahmen zu treffen und an die Örtlichkeit angepasst zu bauen. Für die Überflutungen im Sommer 2015 kamen aber verschiedene Faktoren zusammen.</p>
<p>Könnte die Entwässerung auch zum Weppelbach erfolgen? Ist eine Verrohrung geplant?</p>	<p>Eine Entwässerung zum Weppelbach ist nicht möglich, da einerseits aufgrund des Gegengefälles im Gelände die Baumaßnahme zu aufwendig wäre. Andererseits würde die Untere Wasserbehörden dem nicht zustimmen, da so gebietsfremdes Wasser eingeleitet werden würde, dass möglicherweise dort zu Problemen führen würde. Es dürfe nur der ehemals natürliche Einzugsbereich in den Weppelbach entwässert werden.</p>
<p>Eine offene Wasserführung ist problematisch, da es beim Schwanenteich tief runter geht. Daher ist zu bedenken, ob aus Sicherheitsgründen ein Gelände sinnvoll sei.</p>	<p>Die Anregung wird geprüft. Grundsätzlich gibt es verschiedene zulässige und erprobte technische Bauwerke. Bei dem am Waldrand verlaufenden kaskadenförmig ausgebildeten Retentionsraum besteht aufgrund der flachen Böschung und dem geringen Wasserstand keine Gefährdung.</p>

<p>Kommt die Lösung, das als Engstelle identifizierte Rohr aufzuweiten, um den Maibach unter der Warendorfer Straße hindurchzuführen?</p>	<p>Die Vermessungsergebnisse liegen noch nicht vor. Es zeichnet sich aber ab, dass dies nicht funktionieren werde, da es voraussichtlich Probleme im Unterlauf geben würde und die Maßnahme bautechnisch sehr anspruchsvoll wäre. Die Entwässerungsproblematik sollte im Gebiet gelöst werden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung nicht zuletzt mit der zusätzlichen geplanten Rückstaufäche nördlich des Waldes gut dimensioniert ist. Diesbezüglich laufen die Grundstücksverhandlungen. Für die Herstellung dieses Retentionsraums gebe es Fördermittel.</p>
<p>Da es so viele Probleme mit der Entwässerung gibt und erhebliche Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen ist es die Frage, warum ausgerechnet ein Baugebiet in dem Bereich entstehen soll. Gibt es alternative Flächen?</p>	<p>Es wurden sieben bis acht Standorte geprüft. Eine Alternative gibt es aus verschiedenen Gründen nicht. Oftmals war der Grunderwerb nicht möglich. Grundsätzlich sind die angedachten Maßnahmen aber beherrschbar. Es darf nicht vergessen werden, dass die Ereignisse in 2015 außergewöhnlich waren. Für einen solchen Katastrophenregen sind Regenrückhaltebecken nicht ausgelegt.</p>
<p>Der Lehmboden wurde vom Benningloh I auf die Flächen für das neue Baugebiet geschoben. Er ist sehr kittig.</p>	<p>Dies ist bekannt und durch Bodengutachten und Schürfe verifiziert und qualifiziert.</p>
<p>Wie hoch sind die Mehrkosten für die Entwässerungsmaßnahmen pro m²?</p>	<p>Zu diesem frühen Zeitpunkt können noch keine Angaben zu den Grundstückspreisen gemacht werden. Es werden marktübliche Preise angestrebt.</p>
<p>Kann man bei dem Lehmboden überhaupt mit einem Keller bauen?</p>	<p>Dies ist möglich, aber aufwendiger und teurer.</p>
<p>Das Volleyballfeld könnte als Regenrückhaltefläche dienen. Richtung Ostenfelde könnte die Ackerfläche unterroht werden, so dass ein Teil des Wassers in den Weppelbach entwässert könnte.</p>	<p>Eine Entwässerung zum Weppelbach ist aus zwei Gründen nicht möglich: a.) Der Höhenunterschied ist sehr groß, so dass man zu tief in die Erde gehen müsste. B.) Die Untere Wasserbehörde stimmt einer Einleitung von gebietsfremdem Wasser nicht zu.</p>
<p>Sind im Gebiet „Benningloh II“ wie in „Benningloh I“ Zisternen verpflichtend vorgesehen?</p>	<p>Dies ist noch nicht entschieden.</p>
<p>Es wird angeregt eine Zisterne als Auflage in den Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>Eine Verlagerung der öffentlichen Retention auf die Grundstücke ist nicht sinnvoll, sie ist aber als zusätzlicher Puffer eine gute Lösung. Über die Auflage einer Zisterne wird beraten.</p>
<p>Die Friedrich-Harkort-Straße ist bereits jetzt ein Nadelöhr, sehr eng und für Radfahrer gefährlich. Durch das neue Baugebiet nehme der Verkehr deutlich zu. Zu erwarten seien 1.000 zusätzliche Fahrten. Wurde dies durchdacht?</p>	<p>Es gibt mindestens zwei äußere Erschließungsanbindungen. Zudem wird eine kleine Parzelle an die Ostenfelder Straße angebunden. Der Bauverkehr soll zunächst über die Zufahrt von der Ostenfelder Straße erfolgen. Die Baustraße werde jedoch nach Abschluss der Bauphase zurückgebaut. Sie soll später als Fuß- und Radweg dienen. Im Rahmen der Verkehrsplanung werden auch die jetzigen Verkehrsverhältnisse vor Ort geprüft und berücksichtigt.</p>
<p>Die Parkmöglichkeiten in der Willy-Brandt-Straße sind jetzt schon unzureichend. Des Weiteren spielen dort viele Kinder. Durch zusätzlichen Autoverkehr werden die Kinder deutlich gefährdet. Was geschieht mit der Verkehrsinsel?</p>	<p>An dem Bestand wird nichts verändert. In der Verlängerung soll auf das mittige Parken verzichtet werden.</p>

Die Willy-Brandt-Straße ist sehr eng und es sind zu wenige Parkmöglichkeiten vorhanden.	Die Gehwege sollen befahrbar sein. Die Querschnitte sind großzügig und komfortabel. Zudem handelt es sich zunächst um einen Entwurf. Die Verkehrsinteressen seien noch abschließend abzuwägen.
Die Carl-von-Ossietzky-Straße ist sehr kurvig und hat flache Bürgersteige. Viele Autofahrer schneiden die Kurven und fahren über die Gehwege, sodass Fußgänger gefährdet werden.	Die Anregung wird geprüft.
Die Eigentümer könnten auf dem Grundstück einen zweiten Stellplatz errichten.	Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hierüber lässt sich viel steuern. Zudem sollen auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.
Bleibt der stark frequentierte Bolzplatz erhalten?	Der Sportplatz bleibt erhalten.
Bleibt der Spielplatz auch erhalten?	Dies wird bestätigt.
Der Bolzplatz ist ein Ärgernis. Es ist laut und ungepflegt. Zudem urinieren viele Leute in die angrenzenden Gärten. Daher wäre ein Dixi-Klo sinnvoll. Ein Bolzplatz gehört nicht in ein Wohngebiet.	Der Hinweis wird an den Fachdienst Sicherheit und Ordnung weitergegeben und ist im Übrigen nicht Thema des Bauleitplanverfahrens.
Wie ist die Aussage zu verstehen, dass bei einem Katastrophenregen, der alle 20 Jahre vorkommt, die Regenrückhaltebecken die Starkregenmengen nicht aufnehmen können und ein Überlaufen nicht zu verhindern sei? Was heißt das für mich als Bauinteressenten?	Urbane Sturzfluten liegen weit außerhalb der Statistik. Wenn der Kanal voll ist, können extreme Regenmengen nicht aufgenommen werden. Dies sei auch in anderen Städten so. Demnach sei es erforderlich wassersensitiv zu planen, damit das Wasser oberflächlich ablaufen könne. Zudem sind die Eigentümer verpflichtet, auf ihren Grundstücken Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Eine hundert-prozentige 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 Flächennutzungsplan-änderung 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 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 äußerst unwahrscheinlich.
Wann ist mit dem Baubeginn zu rechnen?	Voraussichtlich im Sommer 2018.
Gibt es für das Gebiet auch besondere Ausstattungselemente ähnlich wie beim Wibbeltcarré?	Es ist ein reines Wohngebiet mit unmittelbarer naturnaher Lage geplant. Weitere Ausstattungselemente sind nicht erforderlich, da das Gebiet aufgrund der geringen Verdichtung und der unmittelbar angrenzenden Grünbereiche ein begehrter Wohnstandort ist.
Wie sehen die Grundstückgrößen aus?	Die Grundstücke haben eine Größe von etwa 500 – 700 m ² .
Werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten oder gibt es auch Erbpachtgrundstücke?	Überwiegend werden Kaufgrundstücke angeboten. Einige Erbpachtgrundstücke 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 Naturschutz-behörden sind gegen eine Anbindung an die Ostenfelder Straße.
--	--

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

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

gez. Matthias Abel
Stadtbaurat

gez. Stefanie Schröder
Schriftführerin

Beschluss:

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Die Fragen betreffen im Wesentlichen Inhalte, die nicht durch die 27. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden 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 ausgelegt. 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

4. **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
 Vorlage: B 2018/610/3923

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten mehrheitlich bei einer Gegenstimme.

Hinweis: Die Tagesordnungspunkte 3 und 4 wurden wegen weitgehender deckungsgleicher Sachthemen zusammen beraten. Die Vorträge und Diskussion erfolgten sowohl zu der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zu dem Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“. Diese sind unter dem Tagesordnungspunkt 3 – 27. Änderung des Flächennutzungsplanes zu finden.

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde 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 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), beschlossen habe, 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 m³ ist hierfür rechnerisch vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Was passiert bei einem Wasserstau des Maibaches vor der Durchleitung zur Warendorfer Straße, wenn keine Kanalvergrößerung vorgenommen wird?
- Wie ist der Überlauf für diese Retentionsfläche gelöst, über den Weppelbach oder Maibach?
- Wie tief soll diese Fläche ausgelegt werden und welches Rückhaltevolumen in m³ ist hierfür vorgesehen? Ist diese Fläche nachhaltig oder ist wegen Bewuchs etc. eine Reduzierung zu erwarten?
- Welches Regelwerk kam bei der Berechnung zur Anwendung, die DWA-118?
- Wie sind die Notüberläufe der neuen Rückhaltebecken gestaltet?

- Wohin fließt das anfallende Wasser, denn in weniger als 2 Stunden muss bei Starkregen mit einem Überlauf gerechnet werden?
- Wie werden die Notüberläufe gestaltet?
- Wie sieht die dauerhafte Pflege aus?
- Wohin wird der Notüberlauf abgeleitet: In den Maibach?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.Verkehrsführung/Bebauung

Die geplante Erschließung und die Verkehrsführung gefährdet die Sicherheit aller Anwohner. Das externe Planungsbüro geht von täglich 1.000 Verkehrsbewegungen aus. In den ersten Planungen sollte dieser Verkehr

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

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

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

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

Entwässerung

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Ingenieurbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind. 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 (zweitelliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nicht den heutigen Maßstäben; auch der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I stellt ein Problem dar.

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

- Vorgesehen ist u.a. eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung der Regenrückhaltebecken. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 990 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.

- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 30 bis 40 cm entstehen. Darüber hinaus 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 Ostfelder Straße sowie der Friedrich-Harkort-Straße ist nicht gegeben.

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

„Bebauung“

Gegenüber dem in der Bürgerversammlung vorgestellten Planentwurf wurde die Anzahl der Mehrfamilienhäuser reduziert. Ein kompletter Verzicht auf Mehrfamilienhäuser ist vor dem Hintergrund, dass weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum in Oelde besteht, nicht 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

2. Wunsch nach größeren Grundstücken für Einfamilienhäuser:

In der Bürgerversammlung am 30.05.2017 wurde unter anderem über die Grundstücksgröße der Einfamilienhäuser gesprochen. Dort hieß es von der Stadt Oelde, dass die Grundstücke zwischen 500 und 800 m² sein sollen. Wenn ich mir den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans „BP131-version01.dwg“ anschau und die einzelnen Parzellen vermesse, dann muss ich feststellen, dass die Grundstücke kleiner sind als auf der Bürgerversammlung bekanntgeben. Die südlichen Grundstücke am äußeren Rand zum Feld scheinen nur eine Größe von 470 – 510 m² zu haben. Die Grundstücke westlich zum Wald gelegen haben eine Größe von etwa 500 – 550 m². Einzig das Grundstück auf der unteren linken Ecke hat eine Größe von ca. 600 m². Auch im inneren des Baugebietes finden sich kaum Grundstücke die größer als 550 m² sind. Wenn die Maßstäbe in der Zeichnung

richtig sind und ich die Grundstücksgrößen richtig abgeleitet habe, dann deckt sich dieses nicht mit der oben genannten Aussage.

Meine Frau und ich wünschen uns daher, dass insbesondere im äußerem Rand des Baugebietes wenigstens 3-4 Grundstücke auf ca. 650-700 m² vergrößert werden. Wir haben bereits eine Tochter und wünschen uns noch zwei weitere Kinder dazu. Entsprechend planen wir ein Haus mit ca. 160 m² Wohnfläche und Doppelgarage um auch genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und zwei PKW's zu gewährleisten. Auf einem 500m² Grundstück wäre unser Traum nicht realisierbar. Wenn wir einen Wunsch äußern dürfen, dann wären es unter anderem die zwei nachfolgend mit einer Notizblase gekennzeichneten Grundstücke die etwas größer sein dürfen.

3. Baueinschränkung Satteldach/Zeltdach

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

4. Keller

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1)

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

Zu 2)

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

Zu 3)

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

Den Anregungen wird 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-Quide-Straße weiter erhöht.

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

Dann die schöne Park- und Spielinsel der Willy-Brandt-Straße, die als Ruheoase von so einigen Leuten genutzt wird und den Kindern noch Spielmöglichkeiten bietet. Durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind die Zeiten wohl vorbei, dass glückliche Kinder ihre Hüpfkästchen auf die Straße malen, Fangen spielen oder

herumtoben. Wie schnell könnte ein Kind übersehen werden. Diese Kinder werden dann wohl oder übel demnächst aus Sicherheitsgründen ihre Freizeit vor der Glotze verbringen.

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

2. Zufahrtsmöglichkeit über die Friedrich-Harkort-Straße

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

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

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

4. Steigende Umweltbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen steigt die Umweltbelastung (CO₂-, Feinstaub- und Lärmbelastigung) und vergiftet das jetzige Wohlfühlklima. Die Abgase und der Feinstaub werden sich in den Gassen durch den Stopp- und Go-Verkehr erheblich erhöhen, zumal der Wind nicht optimal durch die schmalen Gassen fegen kann.

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

5. Mehrfamilienhäuser als Störelemente in der Landschaft

Wir fragen uns, ob die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht als Störfaktor in diesem hochwertigen Gebiet empfunden werden. Warum kann man nicht wie in dem Baugebiet Stromberg bei der Errichtung von Einfamilienhäusern bleiben, die sich besser optisch in die Landschaft integrieren lassen. Selbst Aga Khan hat auf Sardinien erheblichen Wert auf eine Bauweise gelegt, die sich ideal in die Landschaft einbindet.

6. Entwässerungsproblematik

Die jetzige Entwässerung von Benningloh I weist erhebliche Defizite auf, mit der Folge, dass Keller voll Wasser laufen, wenn es feuchter wird. Die Planungen sind damals durch ein Ing.-Büro in Enger ausgeführt worden. *(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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden

werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.

- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch einen Abschlag in den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit 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 Wareндorfer Straße 129, ein MFH Robert-Koch -Straße 2, 32 WE in der Stifterstraße,

zusätzlich Potential auf dem ehemaligen Hammelmann-Gelände, Paulsburg 3 x MFH, ehemaliges Gelände Feuerwehrwache, Potential aus den frei werdenden WE in den MFH der Bauwilligen Benningloh II usw.)

- die max. notwendigen MFH, wenn überhaupt in der "Flucht" des Altbestandes bzw. alternativ westlich des Spielplatzes zu errichten, um die "Störung" der Anwohner des Altbestandes Benningloh I möglichst gering zu halten. Somit die Anordnung grundsätzlich zu überplanen und die MFH mehr in das Neubaugebiet zu verlagern. Ansatzweise war dies bereits in einem der ersten Planentwürfe (s. Anlage) auch so vorgesehen. Warum auch immer dieser dann verworfen wurde, entzieht sich unserer Kenntnis.
- auf dem weiterhin bestehenden und eingeplanten Grünstreifen zwischen Benningloh I und II für eine zusätzliche durchgängige Baum- und Strauchbepflanzung zu sorgen, die für eine optisch stärkere räumliche Trennung und deutlich höheren Sichtschutz und somit auch höherer Akzeptanz im Bestandsgebiet führen dürfte.

Sehr geehrter Herr Knop, Sie haben zu recht mehrfach in den verschiedenen Sitzungen/Ausschüssen darauf hingewiesen, dass Sie selber akzeptieren mussten, dass an Ihrem Grundstück angrenzend ein neues Baugebiet entstand. Daher gehen wir auch davon aus, dass Sie sehr gut nachvollziehen können, was wir mit unserem Anliegen meinen. Im Planungsverlauf wurde bereits südlich der Osterfelder 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 $Q_{\text{voll}} = 154 \text{ l/s}$ 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 Ostenfelder Str. erfolgen. Eine Durchgangsstraße bis zur Friedrich-Harkort-Straße muss verhindert werden, um eine Umgehung der Warendorfer Str. zu verhindern. Die Baustraße muss spätestens beim Endausbau von Benningloh 2 als geplanten Rückbau zu einem Fuß- und Radweg, nach Bebauungsplan Nr. 131, erfolgen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1) bis 3)

Entwässerung

Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes das Ingenieurbüro Bockermann & Fritze beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind. 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 (zweitelliges Becken im Bestandsgebiet) als auch der so genannte Schwanenteich als Regenrückhaltung nicht den heutigen Maßstäben; auch der fehlende Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens I stellt ein Problem dar.

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

- Vorgesehen ist u.a. eine deutliche Ausweitung des Retentionsvolumens inklusive einer Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens. Konkret soll das Regenrückhaltebecken I künftig über ein Volumen von 990 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.
- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit kaskadenförmiger Aufteilung und mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus 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:

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

- 5.) Ein Baugebiet an dieser Stelle insgesamt neu zu überdenken und nach Alternativen zu suchen.
Begründungen:
 - d) Die immer noch ungeklärte bzw. nur vermeintlich gelöste Hochwasser-Problematik.
 - e) Der tiefe Eingriff in ein naturnahes Gebiet, welches Teil des einzigen Naherholungsgebietes im Oelder Norden ist.
 - f) Den „echten“ Baubedarf über reine unverbindliche „Interessentenlisten“ abzuleiten ist höchst zweifelhaft.

- 6.) Weitere Anmerkungen zur Hochwasser-Problematik:
Es erscheint uns schon sehr ungewöhnlich, dass sich Bürger und Anlieger zwecks Wahrung Ihrer berechtigten Interessen derart tief in die Thematik einarbeiten müssen, dass sie
 - in Kanäle einsteigen müssen,
 - Messungskontrollen überprüfen (lassen) müssen,
 - Alternativen erarbeiten,
 - Falschberechnungen aufzudecken versuchen usw.

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

Beschluss:

Zu 1)

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:

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 Gebrauchtimmobilien und Abwanderungen von Bauwilligen in Nachbarstädte sei die Neuausweisung eines Baugebietes unverzichtbar. Demzufolge hat der Rat der Stadt Oelde für die Entwicklung der Baugebietserweiterung „Zum Benningloh II“ am 06.02.2017 den Einleitungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde gefasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Abel und Herrn Fritze
Da der Teich immer zur Hälfte gefüllt ist, sei es fraglich, ob die 2600 m ³ für die Regenrückhaltung ausreichen.	Das erforderliche Volumen ist berechnet worden. Demnach ist es für die Regenrückhaltung ausreichend.
Wer übernimmt die Kosten für die Umbaumaßnahmen an den Regenrückhaltebecken.	Für die Eigentümer des Bestandsgebietes entstehen keine Kosten. Die Kosten für die Entwässerungsmaßnahmen werden auf die Erschließungskosten des neuen Erweiterungsgebietes „Benningloh II“ umgelegt, da diese Maßnahme anlassgebend sei.
Die Verwaltung hat damals einen Fehler gemacht und nicht ausreichend Retentionsflächen geschaffen.	Das Gebiet ist seinerzeit anhand des damals zugrunde liegenden Regelwerks berechnet und auch genehmigt worden. Nach heutigen Standards kommt man jedoch zu anderen Ergebnissen.
Es ist unfair, dass künftige Bauwillige für einen Fehler im Altgebiet zahlen müssten.	Nach damaligen Erkenntnissen wurde richtig berechnet, allerdings hat man kaum Reserven berücksichtigt. Durch das neue Baugebiet werden die Reserven aufgebraucht. Es kann insofern nur umgesetzt werden, wenn zusätzliche Maßnahmen unternommen werden. Insofern ist es auch richtig, dass die Bauherren des neuen Wohngebietes die Kosten für Schutzmaßnahmen tragen.
Wie sieht die Größenordnung der Mehrkosten pro m ² aus?	Das kann man zu diesem Zeitpunkt noch nicht sagen.

<p>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?</p>	<p>Der Graben wird Bestandteil der Entwässerung. Er wird ausgebaut und ist unterhaltungspflichtig. Das Gefälle des Weges wurde bereits 2015 nach dem Hochwasser gedreht. Der Niveausprung werde in der Planung berücksichtigt. Zudem werden genügend Ausgleichsflächen entstehen.</p>
<p>In Benningloh I gibt es bereits jetzt mit 1,9 % ein unzureichendes Gefälle. Bei einer Vergrößerung des Schwanenteiches erhöhe sich das Gefälle, so dass die Anwohner in Benningloh I wieder absaufen. Vor dem Hintergrund, dass bereits fünfmal Wasser im Keller gewesen sei, erscheint es unwahrscheinlich, dass die Größe des Schwanenteiches ausreichend ist und die Entwässerungsproblematik so gelöst werde. Man müsse sich dies noch einmal genau vor Ort ansehen.</p>	<p>Vor dem Erfahrungshintergrund sind die Sorgen verständlich. Hier tritt Gefühl auf Berechnung. Die Entwässerung baut auf einem Regelwerk auf und wird technisch funktionieren. Die Berechnungen wurden sorgfältig erarbeitet. Das Gefälle wird verbessert und das Regenwasser wird in 3 Teilnetze aufgeteilt. Es besteht das Angebot, in einem persönlichen Gespräch die Situation unter anderem mit Hilfe einer Überflutungssimulation erklärt zu bekommen.</p>
<p>Das Angebot mit dem Gespräch und der Darstellung einer Überflutungssimulation nehme er gerne an. Möglicherweise könne durch die Notüberläufe die Situation entschärft werden. Dennoch ist es fraglich, ob die Entwässerung dann funktioniere. Welche Berechnungsgrundlage haben Sie verwendet; A 118?</p>	<p>Die Berechnungsgrundlage ist DWA-Blatt A118.</p>
<p>Sie wissen aber schon, dass seit Dezember 2016 das Regelwerk A 119 gültig sind?</p>	<p>Es gibt diverse Regelwerke, die vom Fachbüro als Grundlage für die Berechnungen gewissenhaft verwendet werden. Das A 118 hat weiterhin Bestand. Das Regelwerk A 119 ist für einen anderen Bereich gültig und nicht Grundlage für diese Berechnungen.</p>
<p>Wo genau ist bei den Häusern in Benningloh I das Wasser eingedrungen. Er hatte selbst öfters Wasser im Keller und habe seine Fenster so abdichten lassen, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Vor Ort habe er sich ein Bild gemacht und festgestellt, dass einige Keller tiefer liegen als die Straße. Vor dem Hintergrund müssen sich die Leute auch nicht wundern, wenn sie Wasser im Keller haben.</p>	<p>Das ist auch ein Teil der Wahrheit. Die Eigentümer sind in der Pflicht, Schutzmaßnahmen zu treffen und an die Örtlichkeit angepasst zu bauen. Für die Überflutungen im Sommer 2015 kamen aber verschiedene Faktoren zusammen.</p>
<p>Könnte die Entwässerung auch zum Weppelbach erfolgen? Ist eine Verrohrung geplant?</p>	<p>Eine Entwässerung zum Weppelbach ist nicht möglich, da einerseits aufgrund des 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.</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>

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

Die Carl-von-Ossietzky-Straße ist sehr kurvig und hat flache Bürgersteige. Viele Autofahrer schneiden die Kurven und fahren über die Gehwege, sodass Fußgänger gefährdet werden.	Die Anregung wird geprüft.
Die Eigentümer könnten auf dem Grundstück einen zweiten Stellplatz errichten.	Es gibt einen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit. Hierüber lässt sich viel steuern. Zudem sollen auch öffentliche Stellplätze geschaffen werden.
Bleibt der stark frequentierte Bolzplatz erhalten?	Der Sportplatz bleibt erhalten.
Bleibt der Spielplatz auch erhalten?	Dies wird bestätigt.
Der Bolzplatz ist ein Ärgernis. Es ist laut und ungepflegt. Zudem urinieren viele Leute in die angrenzenden Gärten. Daher wäre ein Dixi-Klo sinnvoll. Ein Bolzplatz gehört nicht in ein Wohngebiet.	Der Hinweis wird an den Fachdienst Sicherheit und Ordnung weitergegeben und ist im Übrigen nicht Thema des Bauleitplanverfahrens.
Wie ist die Aussage zu verstehen, dass bei einem Katastrophenregen, der alle 20 Jahre vorkommt, 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 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 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 ² .
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 Osterfelder 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 Osterfelder Straße gegen eine Anbindung an das Baugebiet. Auch die Wasser- und Naturschutzbehörden sind gegen eine Anbindung an die Osterfelder 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 m³ verfügen (bisher 750 m³), einen Notüberlauf erhalten und mit dem Schwanenteich verbunden werden. Letzterer soll deutlich vergrößert werden und nach seinem Umbau ca. 2.615 m³ Wasser (bisher 770 m³) aufnehmen können. Zudem sollen die Becken ein gesteuertes Drosselbauwerk erhalten, so dass die Menge des abgeleiteten Wassers begrenzt wird.
- Der Maibach soll durch eine Optimierung des Zuflusses sowie durch den Weppelbach entlastet werden. Dergestalt werden die natürlichen Gelände- und Abflussverhältnisse des Baches wiederhergestellt.
- In einem Streifen zwischen dem Wald und dem neuen Wohngebiet soll zusätzlicher Retentionsraum in Gestalt eines Ableitungsgrabens mit kaskadenförmiger Aufteilung und mit einer Einstauhöhe von maximal etwa 40 cm entstehen. Darüber hinaus 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-Ossietsky-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.

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster – Dez. 26 – Luftverkehr	14.07.2017
Stadt Rheda-Wiedenbrück	14.07.2017
LWL-Archäologie für Westfalen	14.07.2017

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

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange 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 Hausanschlüssen kollidieren können.

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

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

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

Beschluss:

Lage von Trinkwasserleitungen: Die notwendigen Sicherheitsmaßnahmen sind nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die 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 Straßenendausbau aus unserer Sicht erst nach Fertigstellung aller Häuser erfolgen.

Diese Stellungnahme gilt für unser Strom- und Gasnetz.

Beschluss:

Trafostation: Der Planentwurf wird dahingehend angepasst, dass eine Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation 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 Festnetzinfrasturktur 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen):

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

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

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

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

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

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

Ein ähnliches Bild ergibt sich auch beim Schlafraum, 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 Brauchwasseranlagen 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 Ausbauentwurfes erforderlich.

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

Ich bitte Straßen NRW im weiteren Verfahren zu beteiligen.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 ausgelegt. 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.

2.) 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 Plangebiets wird als Satzung beschlossen.

Der Anregung wird somit gefolgt.

3.) 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 Osterfelder Straße. Bekanntlich haben die Anwohner des nördlich der Osterfelder 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 m³ 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 entlastet. 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 Amtes 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 <<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 m_{üNN} 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 m_{üNN} 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.

4.) 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.

5.) 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 (Anliegervertreter 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 Brormann 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-RisikoManagements (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 Ostfelder 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 Baugebiets 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 hundertjährlichen 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.

6.) 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.

7.) 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.

8.) 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.

9.) 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.

10.) 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.

11.) 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.

12.) 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 Osterfelder 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 / Ostfelder 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 / Ostfelder 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 Ostfelder 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 / Ostfelder 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 Ostfelder Straße zum geplanten Baugebiet „Benningloh II“ würde das Chaos dann perfekt machen. Das Einbiegen vom Wickenkamp in die Ostfelder 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 Ostfelder 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 Ostfelder Straße hat bis heute ohne Probleme das Abwasser aus der Siedlung Wickenkamp abtransportiert. Nach Rücksprache mit dem Klärwerk ist der Übergabepunkt

Wickenkamp / Ostfelder 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 Ostfelder 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 Ostfelder Straße erfolgt nicht vor der Erneuerung der Mischwasserkanalisation in der Ostfelder Straße.

Verkehrssituation Wickenkamp / Ostfelder 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 Ostfelder 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/Ostfelder Straße wird außerhalb des Planverfahrens geprüft.

Die Anregungen werden somit berücksichtigt.

13.) 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 Ostfelder 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 vorn 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 Ostenfelder Straße / Warendorfer Straße

Anhang: Stellungnahme vom 03.12.2017, obiger Leserbrief

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Entwässerung:

Der Abwasserkanal in der Ostenfelder Str. hat bis heute ohne Probleme das Abwasser aus der Siedlung Wickenkamp transportiert. Nach Rücksprache mit dem Klärwerk ist der Übergabepunkt Wickenkamp / Ostenfelder 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 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 wird lt. Straßen.NRW nicht erforderlich.

Die Anlage von Querungshilfen im Einmündungsbereich Wickenkamp/Ostenfelder 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.

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
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:

5.) 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.

6.) 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.

7.) 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.

8.) 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.

9.) 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.

10.) 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 Steuererhöhungen 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.

11.) 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.

12.) 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.

13.) 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.

14.) 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 Geothermieranlagen 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.

5. Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen: Kanalisation "Elisabethstraße / Friedrich-Harkort-Straße Vorlage: B 2018/661/3950

Herr Kingma teilt mit, dass das Thema bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Verkehr am 08.06.2017 sowie am 23.11.2017 ausführlich beraten worden sei. In beiden Sitzungen sei die Thematik und Lösungsvarianten von dem Büro Frilling + Rolfs erläutert worden. Im Ausschuss für Planung und Verkehr am 23.11.2017 sind vom dem Ingenieurbüro vier Varianten zur Verbesserung der hydraulischen Leistungsfähigkeit im Bereich der Elisabethstraße und der Friedrich-Harkort-Straße vorgestellt worden.

Variante 1: Vergrößerung Nennweite DN 300 → DN 500 , (2 Haltungen, Bau eines strömungsgünstigen Verteilerbauwerks), Kosten in Höhe von ca. 135.000 €

Variante 2: Vergrößerung Nennweite DN 300 → DN 700 , (4 Haltungen, Bau eines strömungsgünstigen Verteilerbauwerks), Kosten in Höhe von ca. 222.000 €

Variante 3: Vergrößerung Nennweite DN 300-500 → DN 700 (8 Haltungen) , Kosten in Höhe von ca. 350.000 €

Variante 4: Vergrößerung Nennweite DN 300-500 → DN 700 (7 Haltungen) , Kosten in Höhe von ca. 330.000 €

Jede der vorgestellten Varianten bewirke die Absenkung der Wasserspiegellagen in den Kanalabschnitten und verringere den Wasserdruck auf die Grundstücksanschlussleitungen der Eigentümer. Durch den verbleibenden Einstau im Kanalnetz werden bei entsprechenden Regenereignissen die Rückstauklappen auf den Grundstücken vor den Kellerräumen der Eigentümer verschlossen. Das dahinter abfließende Regenwasser der Dachflächen kann nicht mehr zum Kanal gelangen, dieses führe über regelwidrig angeschlossene Bodenabläufe der Kellerräume etc. zum Wassereintritt in die Räume.

Den Grundstückseigentümern bzw. Architekten wurde im Rahmen der Genehmigung ein Hinweisblatt ausgehändigt, das genau vor der heute beklagten Situation warnt. Zudem wurde auf den genehmigten Plänen ein entsprechender Grünhinweis eingestempelt und damit zum Bestandteil der Genehmigung gemacht. (Auszug aus einer Bauakte Bereich Elisabethstraße aus dem Jahr 1969 siehe Folgeseiten).

Nachdem der Ausschuss für Planung und Verkehr dem Rat der Stadt Oelde mehrheitlich empfohlen hatte, die Variante 1 ausbauen zu lassen, ist von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen mit Schreiben vom 01.12.2017 ein Antrag zur Sitzung des Rates mit folgendem Inhalt gestellt worden:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behebung des Engpasses zur Warendorfer Straße hin in die

Maßnahme einzuplanen und die entsprechenden Mehrkosten dafür in den HH 2018 einzustellen.

2. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a. Die zusätzlichen Kosten für Beseitigung und Ersatz des Bypass-Kanals in der Friedrich-Harkort-Straße zwischen Strang 2 Elisabethstraße und Hedwigstraße zu ermitteln und diese in den HH-Plan 2018 einzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a. erforderliche Querschnittserweiterungen und zugehörige Kanallänge für Strang 2 Elisabethstraße und Hedwigstraße zu ermitteln und die erreichten Pegelstände an den Endschächten rechnerisch nachzuweisen.
 - b. Die zusätzlichen Kosten für die Realisierung dieser Erweiterungen zu ermitteln und diese mit einem Sperrvermerk versehen, in den HH-Plan 2018 einzustellen.

Frau Köß erklärt, dass mit der Variante 1 ein Schritt in die richtige Richtung gemacht werde, jedoch der Bypass an der Warendorfer Straße vergrößert werden müsse, da dies ein Engpass sei und bei stärkeren Regenereignissen zu Problemen führe. Demnach müsse der Flaschenhals des Kanals beseitigt und der Kanalquerschnitt vergrößert werden. Weiter erklärt sie, dass sie Punkt 2 und 3 ihres Antrages nicht weiter verfolgen möchte und sich auf die Behebung des Engpasses an der Warendorfer Straße beschränke.

Herr Töpsch erklärt, dass die SPD ebenfalls einen Antrag gestellt habe. Zusätzlich zu der Ausbauvariante 1 soll der Beschluss wie folgt erweitert werden:

Auf dem letzten Teilstück zwischen der Hedwigstraße und der Warendorfer Straße soll der aktuell vorhandene Flaschenhals durch einen größeren Querschnitt behoben werden.

Demnach sei der Antrag identisch mit dem Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen. Er schlägt vor den Antrag als gemeinsamen Antrag zu stellen.

Frau Köß bestätigt, dass aus ihrem Antrag nur der Flaschenhals Bestand haben solle.

Herr Kobrink fragt Frau Köß, ob sie ihren Antrag zurück ziehen möchte und sich dem Antrag der SPD-Fraktion anschließen möchte.

Frau Köß zieht den Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zurück und schließt sich dem Antrag der SPD-Fraktion an.

Herr Siebert weist darauf hin, dass nach Aussagen des Ingenieurbüros kein Engpass bestehe. Daher hinterfragt er, ob es diesen Engpass tatsächlich nicht gebe.

Herr Kingma erklärt, dass das Kanalnetz ausreichend leistungsfähig sei. Die Untersuchung des Ingenieurbüros Frilling + Rolfs habe ergeben, dass kein Engpass zur Warendorfer Straße vorhanden sei.

Frau Steuer fügt hinzu, dass das Büro Berechnungen und Untersuchungen durchgeführt habe und keine Probleme beanstandet worden seien, sodass keine Maßnahmen über den Standard hinaus notwendig seien.

Frau Köß widerspricht der Aussage von Herrn Kingma. Bei Starkregenereignissen komme es zu Überstauungen, sodass das Wasser aus den Kanalschächten trete und über die Straßen bis in die Häuser fließe. Sie beklagt, dass die Überstauprobleme durch den Engpass entstehen und dies nicht ausreichend berücksichtigt worden sei.

Herr Kobrink teilt mit, dass auch ein Antrag der CDU-Fraktion vorliege und bittet Herrn Siebert diesen zu erläutern.

Herr Siebert erläutert, dass die Variante 1 umgesetzt werden sollte. Zusätzlich soll ein Monitoring durchgeführt werden. Die Idee sei, dass die Anwohner Daten sammeln und nach einem Jahr eine Auswertung der Ergebnisse vorgestellt werden. Bei Bedarf könnten dann weitergehende Maßnahmen beschlossen werden.

Der Antrag der CDU soll zusätzlich zu der Ausbauvariante um folgende Punkte ergänzt werden:

- 1.) *Nach der Umsetzung der baulichen Maßnahme wird mit einem Monitoring (systematische Erfassung) aller übermäßigen Überstauungen (z.B. Wassereintritt in Kellern) im betroffenen Wohngebiet begonnen, wobei hier die betroffenen Bürgerinnen und Bürger beispielsweise auf einem von der Stadt vorgefertigten Dokument (online) die entsprechenden Daten zum Vorfall erfassen müssen (möglichst einfaches Verfahren noch im Detail zu klären).*
- 2.) *Nach einem Jahr findet eine Vorstellung der Ergebnisse des Monitorings im PA statt (Aufbereitung der Ergebnisse erfolgt durch die Verwaltung).*
- 3.) *Es werden entsprechend der Faktenlage ggf. weitere bauliche städtische Korrekturmaßnahmen besprochen und verabschiedet.*
- 4.) *Städtische Mitarbeiter unterstützen/beraten die Oelder Bürgerinnen und Bürger fortlaufend im Hinblick auf sinnvolle Schutzmaßnahmen, welche durch die Eigentümer selbst für einen wirksamen Hochwasserschutz auf ihrem Grundstück durchzuführen sind (was sicherlich aktuell auch schon geschieht).*

Herr Westbrock bemerkt, dass man sich also an der Praxis orientieren wolle und ergänzt ironisch, dass dies ein sehr innovatives Konzept sei.

Herr Niebusch teilt mit, dass er den Antrag der CDU unterstütze.

Frau Köß äußert, dass der Ansatz auch gut sei, jedoch der Zeitraum für das Monitoring zu knapp sei, da sich ein Handlungsbedarf möglicherweise erst nach einem längeren Zeitraum ergebe. Daher schlägt sie einen Zeitraum von 3 Jahren vor.

Herr Siebert antwortet, dass zunächst eine Betrachtungszeit von einem Jahr vorgesehen sei, aber noch ausgeweitet werden könne und es sich um einen dauerhaften Prozess handle.

Frau Köß erklärt, dass in jedem Fall der Flaschenhals beseitigt werden müsse und sie diesem Antrag nicht zustimmen werde.

Herr Kobrink lässt über den weitestgehenden Antrag der SPD und Grünen mit der Beseitigung des Engpasses abstimmen.

Der weitestgehende Antrag der SPD und Grünen wird mehrheitlich abgelehnt.

Herr Töpsch schlägt vor bei dem CDU-Antrag zur Vorstellung des Monitorings die Wörter „nach einem Jahr“ durch „jährliche fortlaufend“ zu ersetzen.

Frau Köß erkundigt sich, wann die Maßnahme umgesetzt werde.

Herr Kingma antwortet, dass die Maßnahme nach den Sommerferien umgesetzt werde.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr **lehnt** den weitestgehenden Antrag der SPD- Fraktion und der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Ausbauvariante 1 mit folgender Ergänzung: *Auf dem letzten Teilstück zwischen der Hedwigstraße und der Warendorfer Straße soll der aktuell vorhandene Flaschenhals durch einen größeren Querschnitt behoben werden*) **mehrheitlich bei 12 Gegenstimmen ab**.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr beschließt **einstimmig** die Ausbauvariante 1 um folgende Punkte zu ergänzen:

- 1.) *Nach der Umsetzung der baulichen Maßnahme wird mit einem Monitoring (systematische Erfassung) aller übermäßigen Überstauungen (z.B. Wassereintritt in Kellern) im betroffenen Wohngebiet begonnen, wobei hier die betroffenen Bürgerinnen und Bürger beispielsweise auf einem von der Stadt vorgefertigten Dokument (online) die entsprechenden Daten zum Vorfall erfassen müssen (möglichst einfaches Verfahren noch im Detail zu klären).*
- 2.) *Nach einem Jahr findet eine Vorstellung der Ergebnisse des Monitorings im PA statt (Aufbereitung der Ergebnisse erfolgt durch die Verwaltung).*
- 3.) *Es werden entsprechend der Faktenlage ggf. weitere bauliche städtische Korrekturmaßnahmen besprochen und verabschiedet.*
- 4.) *Städtische Mitarbeiter unterstützen/beraten die Oelder Bürgerinnen und Bürger fortlaufend im Hinblick auf sinnvolle Schutzmaßnahmen, welche durch die Eigentümer selbst für einen wirksamen Hochwasserschutz auf ihrem Grundstück durchzuführen sind (was sicherlich aktuell auch schon geschieht).*

- 6. Bebauungsplan Nr. 116 "Nachverdichtung Von-Galen-Straße" der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
B) Satzungsbeschluss
Vorlage: B 2017/610/3919

Herr Brandner erläutert, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 18.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), beschlossen habe, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

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

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

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

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

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

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

- Entscheidungen über die Anregungen der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und etwaige Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

1) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Schreiben vom 01.12.2017	Abwägungsvorschlag
<p>Als direkter Nachbar des Grundstücks im rückwärtigen Bereich des Gebäudes „Ennigerloher Straße 7“, das zur Wohnbebauung überplant werden soll, äußern wir uns hierzu wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung und Zuwegung ist über die vorhandene Stichstraße sowie das Flurstücks 322 geplant. Diese ohnehin sehr schmale Stichstraße dient der Feuerwehr zur Erreichung des Rettungsweges und der Feuerwehraufstellfläche für die Einrichtung, der/die östlich entlang unseres Gebäudes verläuft. Dieser Rettungsweg muss zu jeder Tages- und Nachtzeit und auch während der gesamten Bauphase auf dem Nachbargrundstück für alle Feuer- und Einsatzfahrzeuge frei zugänglich sein. Bei 104 zum großen Teil deutlich immobilen und dementen Menschen wäre im Brandfall ein versperrter Rettungsweg eine Katastrophe, die durchaus Leben kosten könnte! Es wird sowohl während der Bauphase als auch nach Fertigstellung der Gebäude besonders durch abgestellte Fahrzeuge in der Stichstraße eine große Gefahr für die Bewohnerinnen und Bewohner gesehen. Bei 15 geplanten Wohneinheiten ist mit einem nicht unerheblichen Besucherverkehr zu rechnen, der mit hoher Wahrscheinlichkeit die Stichstraße als Parkmöglichkeit nutzen wird. An dieser Stelle wird ein Park-/Halteverbot im schmalen Teil der Stichstraße angeregt. Die Ladezone (befindlich im hinteren, breiteren Teil der Stichstraße) darf davon natürlich nicht betroffen sein. • Zum anderen wäre es sicherlich sinnvoll, über die gesetzlichen Pflichtparkplätze hinaus zusätzliche Besucherstellplätze auf dem neu zu bebauenden Grundstück zu planen, die die Gefahr des Parkens in der Stichstraße und damit Sperrung von Rettungswegen minimieren. 	<ul style="list-style-type: none"> • Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Die Freihaltung der Zufahrten und Aufstellflächen wird als sehr wichtig erachtet. Die Sicherstellung der Freihaltung von Zufahrten und Aufstellflächen durch die Einrichtung eines Park- und Halteverbotes ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen zudem nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind. Zunächst soll die Entwicklung während der Bauphase bzw. nach der Fertigstellung beobachtet werden. Sollten Regelungen erforderlich sein, könnten diese kurzfristig getroffen werden. <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besucherstellplätze: In Oelde sind je nach örtlichen Verhältnissen und Vorhaben in der Regel je Wohneinheit 1 bis 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport mindestens 5 m betragen muss. Durch diese Festsetzung entstehen vor Garagen/Carports weitere Stellflächen. Durch diese Regelungen wird auch dem

<ul style="list-style-type: none"> • Besonders während der Bauphase wird eine Eskalation der Verkehrssituation in der schmalen Stichstraße befürchtet, da ein Begegnungsverkehr hier in weiten Teilen nicht möglich ist. Hierbei ist sowohl an den Lieferverkehr, wie an den Bauverkehr, wie auch an den Anwohnerverkehr zu denken. Außerdem führt die Zufahrt zu dem gut frequentierten Parkplatz über die Stichstraße. Diese Zufahrt muss im Notfall auch für Rettungswagen/Notarztfahrzeuge/Krankentransportfahrzeuge zugänglich sein, die regelmäßig aufgrund der Hochaltrigkeit und Gebrechlichkeit unserer Bewohner angefordert werden müssen. Diese Fahrzeuge fahren unsere Einrichtung über den Parkplatz oder die Auffahrt zwischen Parkplatz und Haus an der Westseite des Gebäudes an (beides nur über den schmalen Teil der Stichstraße erreichbar). • Aus dem Bebauungsplan geht für das Kardinal-von-Galen-Heim nicht hinreichend hervor, wie eine Überflutung des Grundstücks z. B. durch Niederschlagswasser des Nachbargrundstücks verhindert werden soll. Das zu bebauende Grundstück liegt höher als das Grundstück des Kardinal-von-Galen Heims. Durch die Bebauung wird ein großer Teil der Fläche versiegelt, auf der heute das Niederschlagswasser problemlos versickern kann. Aus den Erfahrungen von August 2015 ist dem Kardinal-von-Galen-Heim bekannt, dass es bei starken Regenfällen zu Überschwemmungen des Grundstücks und des Gebäudes kommen kann. Wenn zu einem über die Ufer getretenen Rathausbach noch zusätzliches Niederschlagswasser vom Nachbargrundstück hinzukommt, ist eine Überflutung unseres Gebäudes mit notwendig werdender Evakuierung von Bewohnern vorprogrammiert. Diese Situation ist dringend zu vermeiden und entsprechende Vorsorge zu treffen. Es wird daher um einen Nachweis von Maßnahmen gebeten, die zur Vermeidung von Überflutung des tiefer liegenden Grundstücks des Kardinal-von-Galen-Heims von Seiten des zu bebauenden Nachbargrundstückseigentümers getroffen werden. • Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das zur Nachverdichtung geplante Grundstück zwischen zwei sozialen Lärmzentren befindet. Zur Ostseite grenzt der Kindergarten St. Johannes an und zur Westseite das Kardinal-von-Galen Heim. Die Eigentümer bzw. Mieter der dort entstehenden Wohnungen könnten sich neben der Geräuschkulisse eines Kindergartens auch durch die seit 1975 an diesem Standort befindliche Einrichtung des Kardinal-von-Galen-Heims gestört fühlen. In dem 	<p>möglichen Besucherverkehr Rechnung getragen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Siehe hierzu obige Abwägung <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwässerung: Eine dezentrale Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse nicht möglich. Der Grundstückseigentümer hat im Rahmen der Sicherungspflicht dafür zu sorgen, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, z. B. durch Oberflächenabfluss erfolgt. Im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung ist auch ein Entwässerungsantrag zu stellen, in dem geeignete Maßnahmen zur Entwässerung des Grundstückes geplant und dargestellt werden. <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lärmbelästigung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung übernommen, um spätere Bewohner auf mögliche Lärmbelästigungen hinzuweisen. <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises lediglich</p>
--	---

<p>Haus leben zunehmend mehr schwer von Demenz betroffene Bewohnerinnen und Bewohner. Deren teils andauernden und nicht zu unterbindenden Lautäußerungen gehören zwar zum Menschsein dazu, werden jedoch von einigen Mitmenschen als Belastung empfunden und nicht toleriert. Um ein Konfliktpotential zu vermeiden, sollte dies den künftigen Eigentümern/Mietern der geplanten Wohnungen im Vorfeld bekannt sein!</p>	<p>eine klarstellende Bedeutung hat.</p>
<p>2) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, Schreiben vom 13.12.2017</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes Oelde ist mit ihren Liegenschaften direkter Nachbar zum Nachverdichtungsgrundstück. Der ursprüngliche, zur Ausparzellierung des heutigen Flurstücks Nr. 322 führende Kaufvertrag von der Kath. Kirchengemeinde St. Johannes erfolgte vor dem Hintergrund der Schaffung einer Zuwegungsmöglichkeit von Gärtnern zum großen Parkgrundstück. Die jetzt vorgesehen Erschließung des Baugrundstückes mit 15 Wohneinheiten über das schmale Flurstück führt nach Meinung des Kirchenvorstandes zu nicht unerheblichen Problemen. <p>Wie Ihnen mit Schreiben vom 01.12.2017 bereits dargestellt wurde, dient die schmale Einbahnstraße der von-Galen-Straße nicht nur als Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge (insbesondere LKW) für das Altenwohnheim, sondern vorrangig auch als Rettungsweg und Feuerwehraufstellfläche. Die Kath. Kirchengemeinde verlangt daher insbesondere für die Dauer der Bauarbeiten eine jederzeitige Freihaltung der Zufahrtsstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Zeitraum nach Fertigstellung der Wohnanlage lässt sich aus dem Bebauungsplan nicht entnehmen, wo Stellplatzflächen oder Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind, eine Stellplatzbilanz ist leider nicht aufgeführt. Bei 15 geplanten Wohneinheiten ist mit einem nicht unerheblichen Besucherverkehr zu rechnen. Damit Besucher nicht künftig die Stichstraße zum Grundstück als Parkfläche nutzen erachten wir die mit 1,3 taxierten Stellplätze je Wohneinheit als zu gering. Der Kirchenvorstand bittet daher auch für die Besuchergruppen entsprechende Parkflächen auf dem Grundstück zusätzlich zur vorgeschriebenen Norm vorzuschreiben. 	<ul style="list-style-type: none"> • Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Die Freihaltung der Zufahrten und Aufstellflächen wird als sehr wichtig erachtet. Die Sicherstellung der Freihaltung von Zufahrten und Aufstellflächen durch die Einrichtung eines Park- und Halteverbotes ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen zudem nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind. Zunächst soll die Entwicklung während der Bauphase bzw. nach der Fertigstellung beobachtet werden. Sollten Regelungen erforderlich sein, könnten diese kurzfristig getroffen werden. <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besucherstellplätze: In Oelde sind je nach örtlichen Verhältnissen und Vorhaben in der Regel je Wohneinheit 1 bis 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport mindestens 5 m betragen muss. Durch diese Festsetzung entstehen vor Garagen/Carports weitere Stellflächen. Durch diese Regelungen wird möglichem Besucherverkehr Rechnung getragen. Die Notwendigkeit, darüber hinaus weitere Stellplätze einzufordern sowie deren Lage in der Planzeichnung zu verorten, wird nicht gesehen. Die Lage möglicher Nebenanlagen hat den gesetzlichen Regelungen zu entsprechen, eine darüber hinaus gehende Regelung wird nicht als notwendig erachtet.

<ul style="list-style-type: none"> • Des Weiteren äußern wir Kritik zur geplanten Abstellfläche von Mülltonnen am Abfuhrtag. Diese direkt an unserem Grundstück (Flurstück 323) zu situieren belastet das Grundstück unnötig mit Lärm- und Geruchsbelästigung. Fehlend sind nach unserer Meinung auch Angaben auf dem Bebauungsplan zu den ansonsten vorgesehen Mülltonnenstellplätzen. • Das Neubaugebiet entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten St. Johannes. Der Kirchenvorstand empfiehlt den Fortbestand der hohen Hecke zwischen Kindergarten- und Baugrundstück als Lärm- und Sichtschutz. 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstellflächen Müllbehältnisse: Die Abholung der Entsorgungsbehältnisse erfolgt im öffentlichen Bereich der „Von-Galen-Straße“, da keine Wendemöglichkeit oder Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge im Plangebiet besteht. Da die Aufstellung der Mülltonnen nur am Tag der Abholung an dieser Stelle erfolgt und bereits jetzt die Mülltonnen der Anlieger hier geleert werden, ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Lärm- und Geruchsbelästigung auszugehen. <p>Neben der ausgewiesenen Fläche für Müllbehälter am Abfuhrtag sind ständige Standorte für Müllbehälter auf der privaten Grundstücksfläche vorzusehen und zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Angaben zu den Mülltonnenstellplätzen auf den Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachbarschaft zum Kindergarten: Im Sinne der optimalen Ausnutzung der Fläche ist der Erhalt der Zierpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze nicht möglich. Als Lärmschutz hat diese Hecke keine Bedeutung. <p>Lärmbelästigung: Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Lärmbelästigungen wird in die Planzeichnung übernommen, um spätere Bewohner auf mögliche Lärmbelästigungen hinzuweisen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
---	--

Beschluss:

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

Ergänzend zur öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 18.09.2017 beschlossen, dass als zusätzliche Information für die Anwohner und interessierten Bürger eine Bürgerversammlung stattfinden soll. Die Bürgerversammlung hat am 13.11.2017 um 18.00 Uhr im

Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

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

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

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

Frage/Anmerkung	Antwort
<i>Bürger Nr. 7 fragt, ob eine Anhebung des Grundstückes anliegend am Rathausbach geplant ist oder potentielle Hochwasserereignisse berücksichtigt worden sind.</i>	Herr Brandner antwortet darauf, dass die Hochwassergefahrenkarte mit der Darstellung von Überschwemmungsflächen eines HQ 100-Ereignisses bei der Planung berücksichtigt wurde. Allerdings befinden sich im Bereich des Plangebietes keine ausgewiesenen Überschwemmungsflächen. Eine Anhebung der Grundstücke im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht vorgesehen.
<i>Bürger Nr. 15 fragt, warum eine verkehrstechnische Erschließung nicht über die Ennigerloher Straße erfolgt.</i>	Herr Brandner entgegnet, dass die Industriellenvilla unter Denkmalschutz stehe. Eine Erschließung neben dem Gebäude über die Grünfläche wurde als Option betrachtet, ist aufgrund der Denkmalschutzvorgaben nicht umsetzbar.
<i>Bürger Nr. 7 bemerkt, dass die Zufahrt über die „Von-Galen-Straße“ sehr eng sei.</i>	<i>[wurde in der Sitzung nicht beantwortet: siehe Beschluss]</i>
<i>Bürger Nr. 16 fragt, ob eine Erweiterung des Seniorenwohnheimes geplant sei, was zu einer Verschärfung des Stellplatzmangels führen würde.</i>	Frau Köstens weist darauf hin, dass eine Erweiterung des Wohnheimes nicht Bestandteil des hier vorgestellten B-Planverfahrens ist.
<i>Bürger Nr. 16 stellt die Frage nach der Entwässerung des Plangebietes.</i>	Frau Werner antwortet, dass die Entwässerung in Richtung Süden erfolgen soll. Dabei soll der Rathausbach unterquert und an den parallel zum Rathausbach verlaufenden Mischwasserkanal angebunden werden.
<i>Bürger Nr. 7 weist auf den am heutigen Tage erschienen Artikel in der Tageszeitung „Die Glocke“ und merkt an, dass man in Oelde nicht nur Wohnungen bräuchte, sondern dass diese auch bezahlbar sein sollten.</i>	<i>[wurde in der Sitzung nicht beantwortet: siehe Beschluss]</i>

<p><i>Bürger Nr. 15 bemerkt, dass er gegen diese Bebauung ist, da innerstädtische Grünflächen zerstört und die Frischluftzufuhr unterbrochen wird.</i></p>	<p>Frau Werner entgegnet darauf, dass durch die Festsetzung eines Uferrandstreifens die Situation der Frischluftzufuhr verbessert werde.</p> <p>Herr Brandner weist darauf hin, dass in Oelde Bedarf an Wohnraum bestehe und dass verschiedene Belange stets abzuwägen sind. In dem Falle wird eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich einer Neuerschließung von Flächen am Stadtrand den Vorzug gegeben.</p>
<p><i>Bürger Nr. 7 fragt, ob die Grundstücke auch im Mischsystem entwässern?</i></p>	<p>Frau Werner weist darauf hin, dass die Grundstücksentwässerung im Trennsystem erfolgt und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation aufgrund der Bestandskanalisation im Mischsystem geplant sei.</p>

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

Beschluss:

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

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

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

Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes ist nicht erforderlich.

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

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

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Landwirtschaftskammer	02.11.2017
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Außenstelle Essen	02.11.2017
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	03.11.2017 und 01.12.2017
Wasserversorgung Beckum GmbH	06.11.2017 und 15.12.2017
Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland	06.11.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 25 – Verkehr	09.11.2017
LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	09.11.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	09.11.2017
Amprion GmbH	09.11.2017

Thyssengas GmbH	10.11.2017
Ericsson GmbH	14.11.2017
Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt Münsterland	16.11.2017
Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster	20.11.2017
Unitymedia NRW, GmbH	21.11.2017
PLedoc GmbH	24.11.2017
IHK Nord Westfalen	30.11.2017
Handwerkskammer Münster	06.12.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 53 – Immissionsschutz	06.12.2017
Handelsverband NRW, Westfalen-Münsterland e.V.	06.12.2017
Bezirksregierung Münster Dez. 32 - Regionalentwicklung	13.12.2017

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

1. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 02.11.2017 und 13.11.2017	Abwägungsvorschlag
<p><u>02.11.2017:</u> Der Bebauungsplan liegt abseits der DB Strecke 2990 (Minden (Westf.) – Hamm (Westf.)). Es werden keine Berührungspunkte mit deren Eisenbahninfrastrukturanlagen erkannt. Evtl. Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, werden bereits im Vorfeld zurückgewiesen.</p> <p><u>13.11.2017:</u> Folgende Punkte bittet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen: Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb; Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um unzulässige lärmbedingte Beeinträchtigungen für die künftigen Bewohner auszuschließen, wird ein diesbezüglicher Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen: Es wird darauf hingewiesen, dass Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt. Die Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes ist im Rahmen des hochbaubezogenen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Begründung wird um eine entsprechende Erläuterung ergänzt.</p> <p>Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises lediglich eine klarstellende Bedeutung hat.</p>
<p>2. Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Schreiben vom 22.11.2017</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Gegen das o. g. Vorhaben bestehen von Seiten des Dez. 54 Wasserwirtschaft prinzipiell keine Bedenken.</p> <p>Die Erschließung des Baugebietes ist im Mischsystem geplant. Nach § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erschließung im Mischsystem ist daher nur in Ausnahmefällen zulässig. Da der</p>	<p>Die Möglichkeit der ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in den „Rathausbach“ wurde geprüft. Nach Auskunft von Frau Vogel, Amt für Umweltschutz - Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf (E-Mail vom 05.12.2017) – ist eine Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Rathausbach nicht möglich, da der Rathausbach in dem Bereich des Plangebietes bereits hydraulisch überlastet ist. Eine zusätzliche Einleitung kann nicht gewässerverträglich gemäß § 57</p>

<p>Rathausbach direkt an das Plangebiet anschließt, spricht aus Sicht der Bezirksregierung, Dezernat 54.4, nicht gegen die ortsnahe Einleitung.</p>	<p>Absatz 1 WHG erfolgen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>3. EVO Energieversorgung Oelde GmbH, Schreiben vom 22.11.2017</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Versorgung mit Erdgas ist aus dem Netz der öffentlichen Versorgung gegeben. Die Erschließung ist über die Stichstraße Flur 15, Flurstücke 334 und 322 möglich.</p> <p>Die Versorgung mit Niederspannung aus dem Netz der öffentlichen Versorgung ist nur durch die Errichtung einer neuen Trafostation möglich. Hierzu möchten wir Sie bitten, uns eine Fläche in der Größenordnung von 3 x 3 m auf dem Grundstück Flur 14, Flurstück 584 in unmittelbarer Nähe der Straße „von-Galen-Straße“ zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die eigentliche Erschließung des geplanten Baugebietes kann dann ebenfalls über die Stichstraße Flur 15, Flurstücke 334 und 322 erfolgen.</p>	<p>Die Notwendigkeit einer Trafostation wird nach Rücksprache mit der EVO geteilt. Verschiedene Standorte werden derzeit von der Stadt Oelde und der EVO diskutiert und geprüft.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>4. Nabu Kreisverband Warendorf für die Umweltverbände im Kreis Warendorf, Schreiben vom 22.11.2017</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Der Entwurf entspricht grundsätzlich den Vorstellungen der Umweltverbände, unnötigen Flächenverbrauch für Wohnbebauung durch Nachverdichtungen im Siedlungsbereich zu vermeiden. Erhebliche artenschutzrechtliche Probleme sind auch aus unserer Sicht nicht zu erkennen, da die wertvollen Gehölzstrukturen an der südlichen Grundstücksgrenze nahe des Rathausbaches nicht angetastet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist aber dennoch auch wichtig, dass die Beseitigung von Gehölzstrukturen im westlichen Grundstücksbereich auf das unvermeidliche Maß beschränkt bleiben muss! Die aktuelle Darstellung erscheint da unlogisch. Die Signatur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sollte nach Norden bis an die Verkehrsfläche ausgedehnt werden und die überbaubare Grundstückfläche gem. § 23 BauNVO im nördlichen Baufenster entsprechend nach Osten zurückgenommen werden! 	<ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte im Sinne einer effektiven Nutzung des Grundstückes. Gleichzeitig wurde jedoch durch die Festsetzung von Flächen, auf den Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten sind, ökologischen Belangen Rechnung getragen. <p>Unter diesen Gesichtspunkten wird die Ausweisung der Baufläche im Nordwesten mit der einhergehenden Beseitigung der Gehölze mit einem großen Anteil nicht heimischer Ziergehölze als hinnehmbar angesehen. Außerdem ist im Rahmen der Ausführung und Gestaltung die Pflanzung weiterer Gehölze zu erwarten.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Wir möchten ferner anregen, durch entsprechende Festlegungen im B-Plan Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter wie Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler u. a. sowie Quartierangebote für Gebäudefledermäuse vorzubereiten, um deren Situation im Siedlungsbereich zu verbessern. So könnten z. B. Nischenbrüterkästen sowie fledermausfreundliche Strukturen an den Neubauten (Rauputz, rauer Klinker, Attika mit passendem Abstand zur Wand, ggf. Vorsehen von Fledermaus-Fassadenkästen) vorgeschrieben werden. • Wünschenswert wäre auch eine weitreichende Nutzung von regenerativen Energien im Zuge der Neubebauung. 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um die Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen, werden die Hinweise des Bebauungsplanes dahingehend ergänzt, dass auf die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen verwiesen wird. Eine weitergehende Regelung wird nicht als notwendig erachtet. <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst - eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises eine klarstellende Bedeutung hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Nutzung von regenerativen Energien wird befürwortet. Um die Umsetzung anzuregen, wird die Stellungnahme an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Eine Regelung im Bebauungsplan wird nicht als notwendig erachtet. <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
<p>5. Kreis Warendorf, Bauamt, Schreiben vom 30.11.2017</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Gesundheitsamt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsimmissionen: 1. Unter Punkt 8 ‚Immissionen‘ der Begründung wird zu der L 792 „Ennigerloher Straße“/„Paulsburg“ festgestellt, dass keine Immissionen zu erwarten sind. Es wird angeregt, die Feststellung kurz herzuleiten bzw. zu begründen (Abstände?, Abschirmung? etc.) 	<p>Gesundheitsamt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu 1. Die geplante Bebauung liegt auf einem niedrigeren Geländeniveau als die Bebauung an der „Ennigerloher Straße“. Die maximale Firsthöhe der geplanten Gebäude ist aus Gründen des Denkmalschutzes geringer als die der Villa, wodurch eine Abschirmung zum Verkehr der „Ennigerloher Straße“ durch die bestehende Bebauung und die Mauer an der Straße besteht. Der Abstand der geplanten Bebauung zur östlich gelegenen Straße „Paulsburg“ beträgt mindestens 130 m. Die Gebäude des „Paulusheimes“ und des Kindergartens sowie der Gehölzbestand südlich dieser Bebauung schirmen die geplanten Wohnhäuser zum Verkehr ab. <p>Der Anregung wird gefolgt und die Begründung wie vorstehend ergänzt. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.</p>

<p>Amt für Planung und Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2. Die Artenschutzprüfung kommt in ihrem Textteil zu dem Ergebnis, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen sind, wenn für Vogel- und Fledermausarten Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Dieses Ergebnis entspricht nicht dem Eintrag in den Artenschutz-Protokollbogen A, der hier pauschal keine Betroffenheit der Vogel- und Fledermausarten aufführt. Die erforderlichen Maßnahmen sind daher auch in den Protokollbögen aufzunehmen, d.h. es ist der Protokollbogen A anzupassen und ergänzend Protokollbogen B mit Nennung der Maßnahmen auszufüllen und der Artenschutzprüfung beizufügen. Die ergänzten Bögen sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorzulegen. • 3. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind als Hinweise in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufzunehmen, damit eine Beachtung im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren sichergestellt ist. 	<p>Amt für Planung und Naturschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu 2. Die Protokollbögen werden entsprechend ergänzt und der Unteren Landschaftsbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt. <p>Der Anregung wird somit gefolgt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu 3. Ein entsprechender Hinweis zu erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen bzw. zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst - eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da die Aufnahme des Hinweises eine klarstellende Bedeutung hat.</p>
<p>6. Deutsche Telekom Technik GmbH – TI NL Nordwest PTI 13, Schreiben vom 30.11.2017</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Eine Abstimmung kann im Zuge der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erfolgen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>

<p>oberirdischer Bauweise erfolgt.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>7. Bischöfliches Generalvikariat Münster, Schreiben vom 13.12.2017</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Die Katholische Kirchengemeinde St. Johannes Oelde ist mit Ihren Liegenschaften direkter Nachbar zum Nachverdichtungsgrundstück. Der ursprüngliche, zur Ausparzellierung des heutigen Flurstücks Nr. 322 führende Kaufvertrag von der Kath. Kirchengemeinde St. Johannes erfolgte vor dem Hintergrund der Schaffung einer Zuwegungsmöglichkeit von Gärtnern zum großen Parkgrundstück. Die jetzt vorgesehene Erschließung des Baugrundstückes mit 15 Wohneinheiten über das schmale Flurstück führt nach Meinung des Kirchenvorstandes zu nicht unerheblichen Problemen. <p>Wie Ihnen mit Schreiben vom 01.12.2017 bereits dargestellt wurde, dient die schmale Einbahnstraße der von-Galen-Straße nicht nur als Zufahrt für Versorgungsfahrzeuge (insbesondere LKW) für das Altenwohnheim, sondern vorrangig auch als Rettungsweg und Feuerwehraufstellfläche. Die Kath. Kirchengemeinde verlangt daher insbesondere für die Dauer der Bauarbeiten eine jederzeitige Freihaltung der Zufahrtsstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Zeitraum nach Fertigstellung der Wohnanlage lässt sich aus dem Bebauungsplan nicht entnehmen, wo Stellplatzflächen oder Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind. Eine Stellplatzbilanz ist leider nicht aufgeführt. Bei 15 geplanten Wohneinheiten ist mit einem nicht unerheblichen Besucherverkehr zu rechnen. Damit Besucher nicht künftig die Stichstraße zum Grundstück als Parkfläche nutzen erachten wir die mit 1,3 taxierten Stellplätze je Wohneinheit als zu gering. Der Kirchenvorstand bittet daher auch für die Besuchergruppen entsprechende Parkflächen auf dem 	<ul style="list-style-type: none"> • Freihalten von Zufahrten und Aufstellflächen: Die Freihaltung der Zufahrten und Aufstellflächen wird als sehr wichtig erachtet. Die Sicherstellung der Freihaltung von Zufahrten und Aufstellflächen durch die Einrichtung eines Park- und Halteverbotes ist jedoch nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen zudem nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind. Zunächst soll die Entwicklung während der Bauphase bzw. nach der Fertigstellung beobachtet werden. Sollten Regelungen erforderlich sein, könnten diese kurzfristig getroffen werden. <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Besucherstellplätze: In Oelde sind je nach örtlichen Verhältnissen und Vorhaben in der Regel je Wohneinheit 1 bis 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport mindestens 5 m betragen muss. Durch diese Festsetzung entstehen vor Garagen/Carports weitere Stellflächen. Durch diese Regelungen dem möglichen

<p>Grundstück zusätzlich zur vorgeschriebenen Norm vorzuschreiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des Weiteren äußern wir Kritik zur geplanten Abstellfläche von Mülltonnen am Abfuhrtag. Diese direkt an unserem Grundstück (Flurstück 323) zu situieren belastet das Grundstück unnötig mit Lärm und Geruchsbelästigung. Fehlend sind nach unserer Meinung auch Angaben auf dem Bebauungsplan zu den ansonsten vorgesehen Mülltonnenstellplätzen. • Das Neubaugebiet entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten St. Johannes. Der Kirchenvorstand empfiehlt den Fortbestand der hohen Hecke zwischen Kindergarten- und Baugrundstück als Lärm- und Sichtschutz. 	<p>Besucherverkehr Rechnung getragen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abstellflächen Müllbehältnisse Die Abholung der Entsorgungsbehältnisse erfolgt im öffentlichen Bereich der „Von-Galen-Straße“, da keine Wendemöglichkeit oder Durchfahrt für Entsorgungsfahrzeuge im Plangebiet besteht. Da die Aufstellung der Mülltonnen nur am Tag der Abholung an dieser Stelle erfolgt und bereits jetzt die Mülltonnen der Anlieger hier geleert werden, ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Lärm- und Geruchsbelästigung auszugehen. <p>Neben der ausgewiesenen Fläche für Müllbehälter am Abfuhrtag sind ständige Standorte für Müllbehälter auf der privaten Grundstücksfläche vorzusehen und zum öffentlichen Verkehrsraum abzuschirmen. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten. Angaben zu den Mülltonnenstellplätzen auf den Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachbarschaft zum Kindergarten: Im Sinne der optimalen Ausnutzung der Fläche ist der Erhalt der Zierpflanzung an der östlichen Grundstücksgrenze nicht möglich. Als Lärmschutz hat diese Hecke keine Bedeutung. <p>Lärmbelästigung: Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Lärmbelästigungen wird in die Planzeichnung übernommen, um spätere Bewohner auf mögliche Lärmbelästigungen hinzuweisen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p>
---	---

Beschluss:

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

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung vom 15. 11. 2016 (GV. NRW. S. 966) den Bebauungsplan 116 „Nachverdichtung Von-Galen-Straße“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

Frau Wickenkamp erkundigt sich, ob der Fußweg entlang der Gräfte in dem Plangebiet liege.

Herr Rauch antwortet, dass der Fußweg vor dem Plangebiet ende und auf der andere Seite des Rathausbaches auf den Flächen der Kirche weitergehe.

Frau Köß beklagt, dass keine 3-D-Ansicht vorliege, obwohl dies zugesichert worden sei. Ihrer Meinung nach sei die Bebauung für den Bereich zu massiv.

Herr Rauch erklärt, dass ein Schnitt des Geländes zur Darstellung ausreichend sei. Die Fachbehörde für den Denkmalschutz sei aufgrund der denkmalgeschützten Villa beteiligt worden und stimmt dem Vorhaben zu.

Weiter erkundigt sich Frau Köß nach der Entwässerungssituation.

Herr Rauch antwortet, dass die Entwässerungssituation noch nicht abschließend geklärt sei.

Herr Kingma ergänzt, dass es sich um ein Mischwassersystem handle und das Wasser in einem Mischwassersammler auf der Südseite und anschließend in den Mischwasserkanal gelange.

Beschluss:

Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten mehrheitlich bei 3 Enthaltungen.

7. 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Stifterstraße" der Stadt Oelde - Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2018/610/3939

Herr Rauch teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 15.01.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen habe, dass Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ einzuleiten.

Mit Schreiben vom 26.10.2017 hat ein Projektentwickler einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ der Stadt Oelde gestellt. Der Antragsteller bittet um Änderung des Bebauungsplanes, um auf den Flurstücken 102-107 zwei Mehrfamilienhäuser in L-Form zu errichten. Je Mehrfamilienhaus sind 15 Wohneinheiten vorgesehen, hiervon sollen 15 Wohneinheiten für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Um die nun vorgestellte Nutzung realisieren zu können und die Flächen zeitnah einer baulichen Nutzung zuführen zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 127 geändert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 127 erfährt folgende wesentliche Änderungen:

- Anpassung der überbaubaren Fläche,
- Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten von 24 auf 30.

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gewähren weiterhin eine verträgliche Einbindung in das durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld. Zugleich wird durch die Änderung des Bebauungsplanes und der sich anschließenden baulichen Nutzung der Flächen der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB entsprochen, nach der einer Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird, da sie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Da die durch die genannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Vom Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung soll gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, eine Bürgerbeteiligung in Form einer Versammlung soll verfolgt werden.

Der Geltungsbereich entspricht jenem des Bauleitplanverfahrens aus dem Jahr 2016 und ist der Anlage zu entnehmen.

Herr Töpsch erkundigt sich nach dem Termin für die Bürgerversammlung.

Herr Rauch antwortet, dass noch kein Termin feststehe. Der Termin für die Bürgerversammlung werde im Internet sowie in der Glocke veröffentlicht.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen** folgenden Beschluss zu fassen:

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

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

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

8. Ertüchtigung des Rad- und Fußweges entlang des Rathausbaches Vorlage: B 2017/610/3893/1

Frau Gröne erläutert, dass die Ertüchtigung des Rad- und Fußweges bereits in der Sitzung des Ausschuss für Planung- und Verkehr im November vergangenen Jahres thematisiert worden sei. Der nun diskutierte Abschnitt des Rad- und Fußweges sei lt. Frau Gröne etwa 500m lang und mit einer Breite von stellenweise nur 50cm für Begegnungsverkehr schmal bemessen. Ein Ausweichen auf die angrenzenden Flächen sei vielfach unausweichlich. Der derzeitige Zustand des Weges wird von Frau Gröne durch Bilder illustriert.

Nach der baulichen Ertüchtigung soll der Weg eine Breite von 2,50m aufweisen. Die Ausnahme sei der Bereich der Anbindung an der Von-Galen-Straße. Hier werde es nicht möglich sein, die wünschenswerte Breite voll einzuhalten, da die Böschung auf der einen Seite und ein Privatgrundstück auf der anderen Seite die Ausbaubreite einschränken. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit müsse das starke Gefälle von nahezu 10 % in dem Bereich mit Hilfe von Beton-Winkelementen auf einer Länge von ca. 10m abgefangen werden. Ein Streifen über den weiteren Streckenverlauf zwischen Uferböschung und Privatgrund mit der Breite von 10m befinde sich im Eigentum der Stadt Oelde. Somit sei die planerische Breite flächenmäßig gesichert. Außerdem sei es nötig, für die bautechnische Umsetzung drei* Bäume zu fällen. Hierfür würden Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:3 an anderer Stelle entlang des Weges vorgenommen. Die Wegeerweiterung soll das Schema des vorhandenen Weges aufgreifen und eine wassergebundene Oberfläche erhalten.

Der vorgestellte Wegeabschnitt stelle eine Verbindung zwischen der Innenstadt und den sich anschließenden Wohngebieten dar, eine Weiterführung des Fuß- und Radweges in Richtung Innenstadt sei geplant: Der weitere Ausbau sei Bestandteil des *Masterplans Innenstadt*, um die Verknüpfung des Stadtzentrums mit den angrenzenden Freiräumen und die Wegeanbindung an (neue) Wohnquartiere zu verbessern. Die weitere Umsetzung hänge von Gelegenheiten zum Flächenerwerb durch die Stadt ab. Zurzeit befände sich ein Teil der Flächen in kirchlichem sowie in Privatbesitz.

Durch die Ertüchtigung des Weges werde zudem die Barrierefreiheit für alle Nutzer erhöht.

Für die gesamte Baumaßnahme seien 35.000€ Kosten veranschlagt, der Eigenanteil der Stadt liege bei 10.500€.

Frau Köß lobt die gute Präsentation, die Bilder hätten zur Veranschaulichung der Situation beigetragen. Frau Köß betont zudem, dass sie die Baumfällung ursprünglich kritisch gesehen habe, jetzt aber die Bedeutung der Ertüchtigung erkannt habe und dem Vorhaben daher zustimme.

Herr Siebert nennt die Gründe, die aus seiner Sicht für eine Ablehnung des Projektes sprechen:

- 1) Durch die vorgestellte Maßnahme werde noch keine bessere Anbindung an die Innenstadt hergestellt. Sobald eine Weiterführung des Fuß- und Radweges in die Richtung der Innenstadt bestehe, so sei die vorgestellte Maßnahme zu begrüßen. Zum jetzigen Zeitpunkt sei die Maßnahme jedoch abzulehnen.
Auch werde der Fuß- und Radweg vorrangig nicht durch Radfahrer genutzt; diese nutzen vielmehr die Ennigerloher sowie die Osterfelder Straße.
- 2) Die Umsetzung der vorgestellten Maßnahme sei unverhältnismäßig teuer. Auch wenn der städtische Anteil am Gesamtbetrag nur etwa 10.500€ betrage, so sei zu bedenken, dass auch der restliche Teil durch Steuergelder finanziert werden müsse.
- 3) Die Baumfällung werde nicht mitgetragen.

Frau Koch betont, dass die Ennigerloher Straße für Radfahrer gefährlich sei. Sie betont ebenfalls, dass der diskutierte Rad- und Fußweg viel durch Radfahrer frequentiert werde.

Herr Westbrock stellt fest, dass die FDP der Maßnahme zustimme, da der Fuß- und Radweg viel benutzt werde und die Weiterführung des Radweges in Richtung Innenstadt Bestandteil des Masterplans sei. Er gehe von Ersatzpflanzungen für die gefällten Bäume im Verhältnis von 1:3 aus. Der Wegfall der Baumschutzsatzung der Stadt Oelde habe aus seiner Sicht nicht zu einer Häufung von Baumfällungen geführt.

Herr Hellweg betont, dass für den Ausbau der Radwegeinfrastruktur dann bereits annähernd 20 Bäume gefällt worden seien. Auch sei unsicher, ob der Fuß- und Radweg von der Von-Galen-Straße bis zur Innenstadt tatsächlich realisiert werde. Auch sei die Ennigerloher Straße für den Radverkehr hinreichend.

*Anmerkung der Verwaltung:

Nach erneuter Begutachtung durch den FD Tiefbau wird es möglich sein, die Buche an der Von-Galen-Straße am Anfang des Weges zu erhalten. Es müssen also nur die beiden Bäume im weiteren Wegeverlauf gefällt werden.

Grund: Die Buche dient als natürliche Böschungsbefestigung und trotz Fällung könnte hier die empfohlene Breite von 2,50 m in dem Bereich nicht realisiert werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **mehrheitlich bei 7 Gegenstimmen** folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Umsetzung der Baumaßnahme.

9. Sachstandsbericht zum weiteren Verfahren "Neubau einer Mehrfachsporthalle" Vorlage: M 2018/012/3929

Herr Langer teilt mit, dass die Suche nach einem geeigneten Generalplanungsbüro mit der Bekanntmachung der europaweiten Ausschreibung von Planungsleistungen für den Neubau der Mehrfachsporthalle in der 1. KW 2018 gestartet sei. Da die politische Beschlusslage aktuell vorsehe, eine Dreifachsporthalle zu maximal 6,5 Mio. € vorzugsweise als multifunktionale Variante auszuführen, wurde durch den Fachdienst Gebäudemanagement eine europaweite Ausschreibung der Planungsleistungen vorgenommen. Diese sehe zunächst beide Varianten als Option vor, so dass im weiteren Verfahren noch genauere Anforderungen an das Gebäude konkretisiert werden könnten. Eine Aussage dazu, ob für einen Finanzrahmen von 6,5 Mio. € die Dreifachhalle in multifunktionaler Ausführung herstellbar ist, könne noch nicht abschließend beantwortet werden, die bisherigen Ermittlungen legen dies aber nicht nahe.

Drei Planungsbüros hätten sich im Rahmen des Verfahrens beworben, von diesen sei ein Büro auszuschließen. Aktuell sehe der Projektzeitenplan die Auftragsvergabe an den Generalplaner für den 30.04.2018 vor. Entscheidungen seien daher am 12.4.2018 im Ausschuss für Planung und Verkehr sowie am 16.04.2018 vom Rat der Stadt Oelde zu treffen.

Zwischenzeitlich seien unter Beteiligung der aus dem Ausschreibungsverfahren hervorgegangenen Planungsbüros und den nutzenden Schulen, Vereinen und Vertretern des Eigenbetriebs FORUM die Anforderungen an das Gebäude näher zu definieren. Schriftlich eingegangen seien Anforderungskataloge bislang von Schulen, Vereinen, dem Forum Oelde und Dr. Burkhard Löher. Einige der genannten Punkte würden bei einer Ausführung nicht unerhebliche finanzielle Auswirkungen entfalten, so dass hier zunächst innerhalb der Listen jeweils eine Priorisierung sinnvoll erscheint und eingefordert werden sollte.

Als Referenzobjekt für eine multifunktionale Dreifach-Sporthalle mit „Kulturkomponente“ soll am 06.03.2018 in Lohne (Kreis Vechta) das dortige Vorhaben (1.500 Sitzplätze) besichtigt werden. Lohne habe eine vergleichbare Einwohnerzahl wie die Stadt Oelde und könne daher als Beispiel herangezogen werden. Das Objekt sei kurz vor der Fertigstellung und koste etwa 7,3 Mio. €. Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen sei heute bereits mit um 6-7% höheren Kosten zu kalkulieren.

„Reine Sporthallen“ sollen in Rheda-Wiedenbrück, Wadersloh und Bielefeld besichtigt werden und stellen kostengünstigere Alternativen dar. Auch hier könnten Mitglieder der Fraktionen teilnehmen.

Die Besichtigungen sollen dazu dienen, dass sich ein Meinungsbild herausbilde, welche Ausgestaltung die zukünftige Halle erhalten soll.

Die vom Büro KplanAG erarbeitete Kostenschätzung für den Bau der Dreifachsporthalle wurde zwischenzeitlich überprüft. Hierbei konnte plausibel nachvollzogen werden, dass mit verlässlichen Durchschnittswerten des „BKI-Reports“ bei der Kostenschätzung gearbeitet wurde. Hinweise auf wesentliche Kostenabweichungen hätten sich nicht ergeben. Die zu Grunde gelegten Durchschnittswerte von Baukosten würden jedoch zwangsläufig dazu führen, dass es realisierte Projekte gibt, die kostengünstiger waren, wie aber auch Projekte, die die Kostenansätze des Büros KplanAG überstiegen. Im Sinne einer realitätsnahen Finanzplanung sei die Herangehensweise des Büros KplanAG insgesamt nachvollziehbar und plausibel.

Herr Siebert fragt nach, ob - sollte die Entscheidung zugunsten einer Multifunktionshalle mit „Kulturkomponente“ getroffen werden - die diskutierte Sanierung der Aula des Thomas-Morus-Gymnasiums abgesagt werden könne.

Herr Langer betont, dass aus seiner Sicht die Sanierung der Aula des Gymnasiums aufgrund der Bedeutung für die Schule sowie kleinere Veranstaltungen weiterhin erforderlich sei.

Herr Junkerkalefeld weist darauf hin, dass eine mögliche Multifunktionshalle mit „Kulturkomponente“ für zukünftige Kulturveranstaltungen zur Verfügung stehe. Die Notwendigkeit einer Ertüchtigung der Aula des Gymnasiums könne von ihm nicht beurteilt werden. Sinngemäß gelte dies auch für die Aula der Realschule.

Herr Knop betont, dass die Aula für den Fall des Votums für eine Multifunktionshalle mit „Kulturkomponente“ vorrangig für schulische Zwecke genutzt werden könne. Im Falle des Baus einer vollumfänglichen Multifunktionshalle mit „Kulturkomponente“ sei mit geringeren Kosten für die Sanierung der Aula des Gymnasiums zu rechnen – der genaue Umfang von geringeren Kosten sei jedoch noch nicht zu benennen.

Herr Niebusch fragt an, wann sich der Ausschuss für Schule, Kultur und Sport mit der Thematik befasse und erfragt die Zuschauerkapazitäten der genannten Halle in Lohne, einer möglichen Multifunktionshalle in Oelde sowie der Aula des Thomas-Morus-Gymnasiums.

Herr Langer führt aus, dass die Multifunktionshalle in Lohne bis zu 1.500 Zuschauern Sitzplätze biete, aus Brandschutzgründen seien maximal 2.500 Zuschauer zulässig. Die Aula des Thomas-Morus-Gymnasiums biete Platz für maximal 450 Zuschauer. Für Oelde sei aus seiner Sicht eine Multifunktionshalle mit „Kulturkomponente“ für insgesamt 1.000 bis 1.200 Zuschauer angebracht.

Auf die Nachfrage von Herr Niebusch betont Herr Knop, dass sich der Ausschuss für Schule, Kultur und Sport am 22.03.2018 mit der Thematik beschäftigen werde. Herr Junkerkalefeld werde jedoch nachfolgend ausführen, für welche Veranstaltungsformate eine neue Multifunktionshalle mit „Kulturkomponente“ geeignet sei:

Herr Junkerkalefeld führt aus, dass für Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Zuschauern derzeit in Oelde kein adäquates Raumangebot bestehe, da vielfach der Bedarf an Bühnensituationen bestehe.

Mögliche Veranstaltungsformate in einer multifunktionalen Sporthalle seien Veranstaltungen von Dritten: Gala der Sportvereine, Chorkonzerte, Vereinsjubiläen mit 400 bis 800 Besuchern, Schulveranstaltungen wie Jahrgangsstufen- oder Entlassfeiern und Infoveranstaltungen mit 500 bis 900 Besuchern, Vortragsveranstaltungen wie der Oelder Dialog mit 400 bis 600 Besuchern sowie Konzerte/Comedy-Veranstaltungen mit 600 bis 1.200 Besuchern).

Viele Veranstaltungen, wie die Veranstaltung „Salut Salon“ in der Aula des Thomas-Morus-Gymnasiums, seien in der Vergangenheit ausverkauft gewesen. Er sehe das Potenzial, dass viele vergangene Veranstaltungen mehr Besucher hätten akquirieren können. Entscheidend sei es, dass eine ausgewogene Mischung bestehe. Eine hohe Verkaufresonanz sei jedoch zu erwarten.

Durchschnittlich würden nicht mehr als 8-10 Veranstaltungen seitens des Forum Oelde in einer Multifunktionshalle geplant und durchgeführt. Aus Kenntnis der bisherigen Veranstaltungsformate in der Sporthalle am Hallenbad und an anderen Orten (Franz-Arnold-Halle in der Pott's Brauerei) tatsächlich durchgeführten Veranstaltungen ist eine Erhöhung der Forum-Mittel aufgrund von Veranstaltungen in einer multifunktionalen Sporthalle nicht notwendig. Aufgrund von verbesserten baulichen Voraussetzungen ist eher ein geringer Auf- und Abbauaufwand zu erwarten.

Herr Hellweg betont, dass die Aulen der Realschule sowie des Gymnasiums keinen Charme hätten. Diese benötigen zwar eine Erneuerung, es gehe aber nicht darum, drei neue Veranstaltungsräume zu konzipieren. Vielmehr gehe es darum, Veranstaltungen an einem Standort zu konzentrieren.

Frau Köß betont, dass den Schulen die Aula nicht weggenommen werden solle. Die Aula der Realschule sowie des Gymnasiums seien von großer Bedeutung. Da die Gesamtschule über 1.000 Schüler besuchen, sei bei dieser nachzufragen, wie von dieser Seite der Bedarf nach einer Multifunktionshalle bewertet werde.

Herr Junkerkalefeld stellt heraus, dass er nicht gegen eine Renovierung der Aula des Thomas-Morus-Gymnasiums sei. Für größere Kulturveranstaltungen sei die Aula jedoch nicht mehr zeitgemäß.

Herr Westbrock bezieht in einem abschließenden Statement eine klare Positionierung für den Bau einer Multifunktionshalle:

„Neben den Überlegungen, Schulen, Firmen und Vereinen eine größere Räumlichkeit zu geben, geht es zusätzlich um eine viel grundsätzlichere Entscheidung. Meine Damen und Herren, es geht um Kultur. Wieviel Kultur wollen wir für Oelde?

Dass Kultur Geld kostet, ist jedem klar. Bei öffentlichen Theaterbetreibern gilt beispielsweise ein Kostendeckungsgrad von 30% als exzellent. Die meisten erreichen 10-15%. Weil aber der Zugang zu Kultur nicht von der Größe des privaten Vermögens abhängen sollte, ist es Aufgabe der öffentlichen Hand, Kultur zu fördern.

Damit erreicht die Gesellschaft mehr als das Offensichtliche. Durch die Teilnahme an Kulturveranstaltungen werden (junge) Menschen in ihrer Persönlichkeitsbildung unterstützt. Soziale, kommunikative und kreative Fähigkeiten werden gestärkt. Wir holen damit einige vielleicht nicht von der Straße, aber hinter ihren Spielkonsolen hervor. Durch kulturelle Veranstaltungen schaffen wir ein Gegengewicht zu den massenmedial verstärkten Anreizen unserer Konsumgesellschaft. Es besteht die Hoffnung, dass Einzelne es sogar schaffen, eigene ästhetische Qualitätskriterien zu entwickeln, ohne nur mit dem Mainstream zu schwimmen.

Kultur ist eine unverzichtbare Grundlage unserer Gesellschaft und zugleich prägende Erscheinungsform des individuellen wie auch des gesellschaftlichen Lebens. Sie gibt Orientierung, ohne zu normieren, und bietet Freiräume, ohne beliebig zu sein. Kultur entsteht in der Gesellschaft und bereichert diese; deshalb ist sie mit öffentlichen Mitteln zu fördern.

Das, meine Damen und Herren, sollten wir uns auch noch einmal vor Augen halten, wenn wir den nächsten Haushalt von Forum Oelde beraten.

Doch auch Kultur braucht Infrastruktur! Wir haben nun die Chance, für die Zukunft Veranstaltungen in Oelde zu ermöglichen, die über das bisherige Maß hinausgehen. Und das nicht nur in der Anzahl der Publikumsplätze. Alleine schon ein Backstage-Bereich, der diesen Namen verdient, wird es uns ermöglichen, Künstler ganz anderer Formate als bisher nach Oelde zu bekommen. Wer jetzt nicht weiß, wovon ich rede, der schaue sich doch mal die sogenannte Künstlergarderobe im TMG an. Nasenklammern sind dringend empfohlen!

Wer Kultur fördert, vertraut auf die Perspektive und Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft. Meine Damen und Herren, blicken Sie positiv in die Zukunft und gestalten Sie diese aktiv!

Aus den genannten Gründen wird die FDP-Fraktion sich weiterhin für eine multifunktionale Mehrfachsporthalle einsetzen.“

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

10. Verschiedenes

10.1. Mitteilungen der Verwaltung

Herr Rauch teilt mit, dass in der Aprilsitzung die Straßenbenennung für das neue Baugebiet „Zum Benningloh II“ erfolgen soll. Er bittet die Politik Vorschläge für Straßennamen zu machen. In dem Baugebiet sollen drei Straßen benannt werden.

Herr Siebert erklärt, dass bereits ein Antrag der CDU-Fraktion zur Straßenbenennung sowie weitere Vorschläge aus der Ratssitzung vorliegen.

Frau Wickenkamp teilt mit, dass Frau Brommann der Verwaltung ein Buch mit 63 Frauenporträts aus dem Kreis Warendorf zur Verfügung gestellt habe.

Herr Knop antwortet, dass er sich und Frau Schröder bereits mit dem Buch befasst habe. Dennoch sollten den Bürger und Bürgerinnen die Möglichkeit gegeben werden, weitere Vorschläge zu machen.

Weiter teilt Herr Rauch mit, dass eine Anfrage der SPD-Fraktion zum sozialen Wohnungsraum am Nienkamp vorliege. Der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde bereits im April 2016 gefasst. Die Spielplatzfläche und der Wendehammer sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Für das Vorhaben werden noch ein oder mehrere Investoren gesucht. Er weist daraufhin, dass in der Aprilsitzung weitere Details vorgestellt werden.

10.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Töpsch fragt an, wie die derzeit durch Schäden in der Fahrbahn geschuldete Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Warendorfer Straße zwischen Brandenburger Rote Erde kurzfristig aufgehoben werden könnte.

Herr Tzyschakoff antwortet, dass er Gespräche mit Straßen NRW geführt habe. Die Sanierung der Warendorfer Straße erfolge 2019. Daher will Straßen NRW vorher nicht tätig werden. Einziges Angebot sei ein punktuell Flicker mit einer Splittdecke. Dadurch würde aber die Geschwindigkeitsbegrenzung nicht aufgehoben. Alternativ müsste die Stadt Oelde die Sanierungsmaßnahmen selbst finanzieren. Bei den Großflicker würden Kosten i. H. v. 14.000 € entstehen, eine komplette Sanierung könnte bei 75.000 € liegen.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr wünscht sich, dass die Straße umgehend gesplittet werde.

Frau Wickenkamp äußert den Wunsch, dass die Politiker über die Fällung von Bäumen im Vorfeld informiert werden, bevor man dies aus der Presse erfahre.

Herr Westbrock regt an, dringend die Akustik in dem Ratssaal zu verbessern und Lautsprecher in dem Zuschauerbereich anzubringen. Sein Wunsch sei allerdings ein neuer Ratssaal.

Herr Knop antwortet, dass die Verwaltung dies prüfen werde.

Herr Austrup kommt noch einmal auf die Kanalsituation am Wickenkamp zurück. Es müssen dringend eine Verbesserung erreicht werden. Er erkundigt sich, welche Maßnahmen es gebe. Die Problematik sei seit 11 Jahren bekannt und daher müsse umgehend Abhilfe geschaffen werden.

Herr Siebert stellt fest, dass der Marktplatz ein neues Pflaster erhalten solle. In dem Zusammenhang merkt er an, dass das Pflaster in der Ruggestraße wackle und erkundigt sich, wann dieses instand gesetzt werde.

Herr Knop berichtet, dass kein genauer Termin genannt werden kann. Zunächst sei kein sachverständiger Gutachter gefunden worden und durch das Gerichtsverfahren komme es zu Verzögerungen. Es liege nicht an der Verwaltung und es sei schwierig Druck auf die Beteiligten auszuüben. Der Zustand sei wirklich schlecht und soll schnellstmöglich wieder hergerichtet werden. Evtl. könne Herr Schmid in der Ratssitzung mehr dazu berichten.

Hubert Kobrink
Vorsitzender

Stefanie Schröder
Schriftführerin

Joseph Brandner
Schriftführer