



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2018/610/4027**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 29.05.2018

---

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	28.06.2018
Rat	Entscheidung	09.07.2018

**1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 "Stifterstraße" der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen über die Anregungen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**B) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

**Ja**

**Maßnahme/Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: W 4-2 und 4-3 von Seite 81**

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 15.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), beschlossen, das Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1

und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wurde gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Inhalt der Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 entsprechend des nun beabsichtigten Vorhabens. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 127 erfährt folgende wesentliche Änderungen:

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

Eine verträgliche Einbindung in das Wohnumfeld soll durch den neuen Bebauungsplan sichergestellt werden.

Von der Änderung werden in Flur 5 die Flurstücke 102-107 sowie das Flurstück 342 tlw. erfasst (jeweils Gemarkung Oelde). Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

## **A) Entscheidungen über die Anregungen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

In seiner Sitzung vom 26.02.2018 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ 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 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2018 bis einschließlich 01.06.2018 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.

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

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens und etwaige Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

#### **1.) Stellungnahme von Bürgern vom 02.05.2018**

Am Donnerstag, den 3. Mai 2018, findet im Rathaus die Bürgerbeteiligung statt. Die Verwaltung lädt alle Interessierten sehr kurzfristig ein, sich zu informieren, Fragen zu stellen sowie Hinweise und Anregungen zu äußern.

Wozu? Wo doch alle nötigen Beschlüsse zugunsten der Stadt schon vom Rat per Ratsbeschluss abgesegnet sind?! Ein vorheriger, demokratischer Ratsbeschluss über 24 Wohneinheiten wurde zugunsten von Stadt und Investor wieder gekippt. Wir, von der Paul-Keller-Straße, haben in den letzten 2 Jahren viele Anregungen, Verbesserungsvorschläge, Ideen und Bedenken eingebracht -keine davon wurde in Erwägung gezogen. Doch wollen wir nicht verzagen und diese noch einmal einreichen:

2016 wurde der Bau von maximal 24 Wohneinheiten beschlossen, jetzt sind 30 Wohneinheiten geplant. Auch wenn keine „Destabilisierung“ von Seiten der Stadt Oelde erwartet wird braucht eine so hohe Anzahl von Bewohnern vor allem im Sommer Platz.

Es wird von zwei Mehrfamilienhäusern gesprochen. Auf den vorgestellten Bildern wirken die Häuser eher wie vier Bauten, von denen jeweils zwei miteinander verbunden sind. Zusätzlich stehen zwei Teile davon quer zur Straße. Hier verweisen wir auf den Ratsbeschluss von 2016, in dem eine Bebauung „parallel und im Nahbereich zur Stifterstraße in einer Baulinie“ festgelegt wurde.

Die Bauweise wurde 2016 auf 2-geschossig festgelegt. Die neuesten Planungen sind 3-geschossig.

Im Ausschuss betonte Herr Abel die Wertigkeit der Häuser. Doch die meisten Bewohner haben freien Einblick von oben in unsere Gärten. Damit sinkt die Wertigkeit unserer Häuser und auch unsere Lebensqualität. Es wurde mehrmals betont das Bauvorhaben „verträglich“ und „in der Eigenart der näheren Umgebung“ einzufügen, in der „Eigenheime prägend sind“.

Der Investor sollte dazu verpflichtet werden, Bäume als Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken zu pflanzen.

Das „Pättchen“, das die Stifterstraße und die Paul-Keller-Straße verbindet, ist für Mofas und Motorroller zu schließen.

Wir bitten Sie nochmals, nicht immer nur im Sinne eines Investors zu entscheiden oder bereits bestehende Entscheidungen „anzupassen“. Bei weiteren Fragen oder Besichtigungswünschen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten:

Aus Sicht der Stadt Oelde sind aufgrund der Größe des Plangebietes (>4.000 m<sup>2</sup>) an dem Standort 30 Wohneinheiten vertretbar. Durch die Absicht des Investors, wonach von den genannten 30 Wohneinheiten nun 15 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind (der bisherige Bebauungsplan sah 24 Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus vor), wird die Problematik einer Destabilisierung und Marginalisierung des Wohngebietes nicht gesehen.

#### Anpassung der Baugrenzen:

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird das einstige große Baufeld in zwei kleinere Baufelder getrennt. Die Größe der überbaubaren Fläche beträgt im bisherigen Bebauungsplan ca. 1.700 m<sup>2</sup>, im neuen Bebauungsplanentwurf nur noch ca. 1.250 m<sup>2</sup>. Durch die Trennung der Baufelder wird die Länge der Baukörper beschränkt und dem Bauherrn werden bewusst enge Grenzen für die Bebauung gesetzt. Durch die L-förmigen Baufenster verschieben sich die Baufenster geringfügig nach Süden. Aus Sicht der Stadt wird jedoch weiterhin ein ausreichender Abstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung gewahrt und zugleich eine städtebaulich ansprechende Baugestaltung ermöglicht.

#### Geschossigkeit:

Auch die Planänderung erlaubt max. zwei Vollgeschosse. Ein mögliches drittes Geschoss ist – wie bisher – nicht als Vollgeschoss zulässig. Es wird jedoch die max. zulässige Traufhöhe von 6,30 m, auf 7,00 m sowie die max. Firsthöhe von 10,50 m auf 11,50 m erhöht. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe wird bei gleichzeitiger Reduzierung der überbaubaren Flächen als städtebaulich vertretbar bewertet.

#### Verringerung der Lebensqualität:

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Grundstückes sowie des Bedarfes an Wohnraum wird eine Bebauung an dieser Stelle ausdrücklich befürwortet. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Lebensqualität erfolgt durch die getroffenen Festsetzungen aus Sicht der Stadt Oelde nicht.

#### Bäume als Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken:

Eine Bepflanzung des Grundstückes wird seitens der Stadt Oelde begrüßt, eine entsprechende Festsetzung aber als nicht erforderlich angesehen. Gleichwohl wird die Anpflanzung von Bäumen im südlichen Grundstücksbereich durch die Stadt Oelde begrüßt und die Umsetzung in Absprache mit dem Eigentümer angestrebt.

#### Schließung des „Pättchens“ zwischen Stifterstr. und Paul-Keller-Straße für Mofas und Motorroller:

Aktuell wird seitens des Ordnungsamtes der Stadt Oelde nicht die Notwendigkeit für eine solche Sperrung gesehen; auch liegt das genannte „Pättchen“ zum größten Teil außerhalb des

Plangebietes.

Sollte sich zukünftig ein Bedarf für eine Sperrung ergeben, so ist dies nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes; verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen jedoch nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind.

Den Anregungen wird wie dargelegt nicht gefolgt.

## 2.) Ergebnisse aus der Bürgerversammlung vom 03.05.2018

Darüber hinaus hat am 03.05.2018 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. 2 BauGB für die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ der Stadt Oelde

<b>Termin</b>	Donnerstag,	03.	Mai	2018
<b>Ort</b>	Großer Ratssaal,	Ratsstiege	1,	59302 Oelde
<b>Beginn:</b>	18.00 Uhr			
<b>Ende:</b>	18.30 Uhr			

**Anwesende:** Von der Verwaltung:  
Herr Abel, Technischer Beigeordneter  
Frau Schröder, Schriftführerin, FD Planung und Stadtentwicklung

Als Gast:  
Herr Kiefer, vom Investor beauftragter Architekt (HEYEN•LIPPROSS•KIEFER Architekten)

laut Anwesenheitsliste 3 Bürger

Herr Abel eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt Frau Schröder von der Verwaltung sowie Herrn Kiefer von HEYEN•LIPPROSS•KIEFER Architekten und vor.

Herr Abel erläutert, dass der ursprüngliche Bebauungsplan aufgrund der Flüchtlingskrise beschlossen worden sei, um Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen. Die aktuelle Entwicklung zeige, dass die Flüchtlingszahlen rückläufig seien. Dennoch werde weiterhin dringend Wohnraum für den sozialen Wohnungsbau benötigt. Weiter erläutert er, dass in dem Bebauungsplan 24 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt wurden. Die Suche nach einem Investor habe sich allerdings schwierig gestaltet, zumal die Randbedingungen durch die in Oelde geltende Mietpreisstufe 2 mit einer Kaltmiete von 5 €/m<sup>2</sup> für die Investoren schwierig seien und es somit nicht rentabel sei in sozialem Wohnungsbau zu investieren. Daher sei es schwierig gewesen den Bebauungsplan umzusetzen. Dennoch habe sich ein Investor bereit erklärt, dort eine Kombination aus freifinanziertem und sozialem Wohnungsbau zu realisieren. Abweichend von den bisher geltenden Bebauungsplanfestsetzungen sollen nun insgesamt 30 Wohneinheiten entstehen, sodass der bestehende Bebauungsplan geändert werden müsse. Geplant seien 2 Baukörper mit jeweils 15 Wohnungen für den freifinanzierten und sozialen Wohnungsbau. Die Häuser werden baugleich errichtet, sodass man diesen nicht ansehen könne, was freifinanziert und was sozialer Wohnungsbau sei.

Herr Kiefer erklärt, dass das Vorhaben an die vorhandene Bebauung angepasst werde. Die Baukörper werden baugleich auf zwei getrennten Baufeldern errichtet um der Massivität entgegen zu wirken. Geplant seien 2 Gebäude mit jeweils 15 Wohneinheiten und einer Wohnungsgröße zwischen 60 – 80 m<sup>2</sup>, die eine hochwertige Klinkerfassade, bodentiefe Fenster, sowie Gauben erhalten sollen.

Die notwendigen Stellplätze sollen im nördlichen Bereich angelegt werden. Diese werden über zentral gelegene Einfahrten erschlossen. Zudem sollen Fahrradstellplätze geschaffen werden. Auf der Südseite sollen die Balkone und Gärten entstehen. Die Erschließung der Wohnungen erfolge direkt bzw. über ein Treppenhaus mit Laubengang.

Herr Abel teilt mit, dass bis zum 01.06.2018 die Öffentlichkeit noch Gelegenheit habe, persönlich beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, über die Internetseite der Stadt Oelde oder auf dem Postweg Stellungnahmen einzureichen. Nach Ende der Beteiligungsphase werden über die Anregungen in dem Ausschuss für Planung und Verkehr am 28. Juni beraten und abschließend im Rat der Stadt Oelde am 9. Juli entschieden.

Weiter weist er darauf hin, dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werde, da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben und weiterhin Wohnen vorgesehen werde. Anschließend stellt Herr Abel den Bebauungsplan zur Diskussion. Folgende Fragen, Hinweise und Anregungen sowie Antworten werden gegeben:

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Abel und Herrn Kiefer</b>
2016 wurde eine zweigeschossige Bauweise festgelegt Wie viele Geschosse entstehen denn jetzt?	Es entstehen zwei Vollgeschosse plus Dachraum, sodass 3 Ebenen bewohnbar sind.
Warum wurde die Firsthöhe auf 11,5 m erhöht?	Für die Nutzung des Dachraums war die Erhöhung der Firsthöhe notwendig.
Warum wird der Bebauungsplan überhaupt geändert?	Trotz Ausschreibung und Direktansprache wurde kein Investor für die Realisierung von ausschließlich sozialem Wohnungsbau gefunden. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht die Festsetzungen von 24 Wohnungen für den sozialen Wohnungsbau vor. Der jetzige Investor plant jedoch 30 Wohnungen; jeweils 15 für den freifinanzierten und sozialen Wohnungsbau, sodass er von den Festsetzungen abweicht und eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.
Die Straße könne nicht noch mehr Autoverkehr aufnehmen.	Die Überprüfung in der Planungsphase hat ergeben, dass die Straße durchaus für mehr Verkehr ausgelegt ist und diesen auch aufnehmen kann.
Die meisten Bewohner haben freien Einblick von oben in unsere Gärten. Damit sinken die Wertigkeit unserer Häuser und auch unsere Lebensqualität.  Werden auf der Südseite Bäume als Sicht- und Lärmschutz zu den Nachbargrundstücken gepflanzt?	Das ist grundsätzlich die Entscheidung des Bauherrn und wird nicht durch den Bebauungsplan geregelt, der Wunsch wird an den Eigentümer weitergegeben.
Wird das Grundstück eingezäunt? Durch die Lauben komme es zu Rattenproblemen.	Hierfür ist der Eigentümer zuständig.
Mein Grundstück grenzt direkt an das zu bebauende Grundstück. Darf ich in Zukunft das Grundstück betreten, um meine Lebensbaumhecke zu beschneiden.	Das ist mit den künftigen Nachbarn abzusprechen und nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.
Das Pättchen, das die Stifterstraße und die Paul-Keller-Straße verbindet, ist für Mofas und Motorroller zu schließen.	Hierfür wenden Sie sich bitte an Herrn Tigges vom Ordnungsamt.
Wann ist Baubeginn?	Der Baubeginn ist für Ende dieses Jahres vorgesehen. Die Baustelleneinrichtung erfolgt auf dem Grundstück, sodass die Stifterstraße nicht beeinträchtigt wird.  Derzeit läuft noch die Beteiligungsphase. Dann folgen die

	Abwägung im Fachausschuss und die Entscheidung im Rat. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann der Bauantrag genehmigt werden.
Wird ein Keller gebaut?	Die Häuser werden ohne Keller gebaut.
Die Straße ist sehr schmal und wird durch parkende Autos nochmals verengt. Ist geplant die Straße nach der Baumaßnahme auszubauen?	Die Straße wird nicht ausgebaut. Der technische Straßenzustand wird vor und nach der Baumaßnahme geprüft und ggf. instandgesetzt.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Abel um 18.30 Uhr die Bürgerversammlung.

Matthias Abel  
Technischer Beigeordneter

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:

#### Verkehrliche Belastung:

Es wird die Befürchtung geäußert, dass die Stifterstraße den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen könne.

*Abwägung:* Im Rahmen der Beteiligung wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine entsprechenden Bedenken vorgetragen. Die Stadt vertritt daher die Auffassung, dass die vorhandenen Erschließungsstraßen dafür ausgelegt sind, den durch die zusätzlichen Wohneinheiten generierten Straßenverkehr aufzunehmen.

#### Sicht- und Lärmschutz für Nachbargebäude:

Es wird angemerkt, dass aus Sicht- und Lärmschutzgründen die Anpflanzung von Bäumen verpflichtend festgesetzt werden sollte.

*Abwägung:* Im Rahmen der Beteiligung wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine entsprechenden Bedenken vorgetragen. Die Stadt vertritt daher die Auffassung, dass keine diesbezüglichen Maßnahmen erforderlich sind. Gleichwohl wird die Anpflanzung von Bäumen im südlichen Grundstücksbereich durch die Stadt Oelde begrüßt und die Umsetzung in Absprache mit dem Eigentümer angestrebt.

#### Schließung des „Pättchens“ zwischen Stifterstr. und Paul-Keller-Straße für Mofas und Motorroller:

Es wird gefordert, dass genannte „Pättchen“ für Mofas und Motorroller zu sperren:

*Abwägung:* Aktuell wird seitens des Ordnungsamtes der Stadt Oelde nicht die Notwendigkeit für eine solche Sperrung gesehen; auch liegt das genannte „Pättchen“ zum größten Teil außerhalb des Plangebietes. Sollte sich zukünftig ein Bedarf für eine Sperrung ergeben, so ist dies nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes; verkehrsrechtliche Anordnungen dürfen jedoch nur getroffen werden, soweit sie zwingend erforderlich sind.

Die Anregungen werden somit nicht berücksichtigt.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 27.04.2018 bis zum 01.06.2018. 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:
Bundeseisenbahnvermögen	27.04.2018
Handelsverband Nordrhein-Westfalen	30.04.2018
Bezirksregierung Münster- Dez 26 - Luftverkehr	02.05.2018
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.05.2018
Amprion GmbH	03.05.2018
Bezirksregierung Münster – Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	04.05.2018
Wasserversorgung Beckum	07.05.2018 und 28.05.2018
Bischöfliches Generalvikariat Münster	07.05.2018
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	07.05.2018
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	14.05.2018
Westnetz GmbH	15.05.2018
Ericsson GmbH	15.05.2018
PLEdoc GmbH	16.05.2018
IHK Nord Westfalen	16.05.2018
Evangelische Kirche von Westfalen	18.05.2018
Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland	23.05.2018
Kreis Warendorf	29.05.2018
Bezirksregierung Münster – Dez. 25 – Verkehr	30.05.2018

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

### 1.) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 04.05.2018

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.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Zusammenhang mit den lärmbedingten Beeinträchtigungen für die künftigen Bewohner befindet sich folgender Hinweis auf der Planzeichnung:

Es wird darauf hingewiesen, dass Schienen- und Straßenverkehrslärm auf das Plangebiet einwirkt. Die Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes ist im Rahmen des hochbaubezogenen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Thematik wird nähergehend in der Begründung erläutert.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

## 2.) Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, Schreiben vom 29.05.2018

Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Oelde und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Die Telekom beantragt daher dem Grundstückseigentümer aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.

Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, dem Grundstückseigentümer die Eintragung der Dienstbarkeit aufzuerlegen, ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu thematisieren. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

## **B) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ 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. 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90), die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Stifterstraße“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.



**Anlage(n)**

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