



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Hauptausschuss**
Sitzungsort : **Rathaus, Ratsstiege 1, Großer Ratssaal**
Sitzungstag : **Montag, 17.12.2018**
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**
Sitzungsende : **17:40 Uhr**

Vorsitz

Herr Bürgermeister Karl-Friedrich Knop

Teilnehmer

Herr Achim Berkenkötter
Herr Wolfgang Bovekamp
Frau Marita Brommann
Herr André Drinkuth
Herr Ernst-Rainer Fust
Herr Daniel Hagemeier
Herr Peter Hellweg
Herr Winfried Kaup
Herr Hubert Kobrink
Frau Barbara Köß
Frau Hiltrud Krause
Herr Ralf Niebusch
Herr Thomas Populoh
Herr Juan-Francisco Rodriguez Ramos
Herr Christoffer Siebert
Herr Wolf-Rüdiger Soldat
Herr Peter Sonneborn
Herr Markus Westbrock
Herr Florian Westerwalbesloh
Herr Martin Wilke

ab Beginn öffentlicher Teil der Sitzung

in Vertretung für Frau Koch

Verwaltung

Herr Volker Combrink
Herr Michael Jathe
Herr André Leson
Frau Isabel Petermann
Herr Albert Reen
Herr Jakob Schmid
Frau Nadine Steinberg
Frau Melanie Wiebusch

Schriftführerin

Frau Andrea Westenhorst

Es fehlt entschuldigt:

Frau Beatrix Koch

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
4. Befangenheitserklärungen	4
5. Niederschrift über die Sitzung vom 5. November 2018	4
6. Abschluss einer Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (ÖrV) mit der citeq Vorlage: B 2018/103/4176	4
7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans- Böckler-Straße" A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2018/610/4145/1	5
8. 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 93 "Auepark" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2018/610/4155	5
9. Verschiedenes	13
9.1. Mitteilungen der Verwaltung	14
9.2. Anfragen an die Verwaltung	14

Herr Bürgermeister Knop begrüßt die Damen und Herren des Hauptausschusses, die Zuhörerinnen und Zuhörer, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“ und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung. Er teilt mit, dass Frau Koch von Frau Krause vertreten wird und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

Dann eröffnet Herr Bürgermeister Knop die Sitzung.

Öffentliche Sitzung

4. Befangenheitserklärungen

Befangenheitserklärungen liegen nicht vor und werden auch nicht abgegeben.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

5. Niederschrift über die Sitzung vom 5. November 2018

Beschluss:

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde nimmt die Niederschrift über die Sitzung vom 5. November 2018 zur Kenntnis.

6. Abschluss einer Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (ÖrV) mit der citeq Vorlage: B 2018/103/4176

Herr Schmid trägt vor:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 09.07.2018 den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der citeq Münster einstimmig beschlossen. Zur Sachverhaltsdarstellung wird auf die Beschlussvorlage B 2018/103/4040 verwiesen. Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Der finale Wortlaut der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor und ist daher nun noch zu beschließen.

Beschluss:

Der Hauptausschuss empfiehlt einstimmig dem Rat der Stadt Oelde, den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (ÖrV) mit der citeq zu beschließen.

- 7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße"**
A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2018/610/4145/1

Herr Bürgermeister Knop verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und die Beratungen im Ausschuss für Planung und Verkehr am 22.11.2018.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 16.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ einzuleiten.

Städtebauliches Ziel ist die Festsetzung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“, um Gebäude für die Altenpflege, für die Wohnnutzung sowie eine Kindertagesstätte zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfes an Einrichtungen für die Versorgung älterer und jüngster Bevölkerungsgruppen wird die vorgestellte Planung des Vorhabenträgers ausdrücklich begrüßt. Insbesondere die Mischung an verschiedenen Angeboten der Altenpflege (stationäre Pflegeeinrichtung, Tagespflegeplätze, Kurzzeitpflegeplätze, Angebote des betreuten Wohnens) ist positiv zu bewerten. Auch die räumliche Nähe zur projektierten Kindertagesstätte trägt zu einer gewollten Durchmischung des Plangebietes bei. Der Umfang der projektierten stationären Pflegeplätze entspricht dem aktuellen Bedarf, welcher durch den Kreis Warendorf für Oelde festgestellt wurde. Auch die Ausweisung der Kindertagesstätte trägt dem aktuellen Bedarf Rechnung.

Das Plangebiet ist bisher nicht der baulichen Nutzung zugeführt worden, gleichwohl das aktuell gültige Planungsrecht bereits seit dem Jahr 1965 eine Bebauung ermöglicht hätte. Auch wenn der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 / 1. Änderung für den nun für die Bebauung vorgesehenen Bereich eine zwingende Zweigeschossigkeit (*Reines Wohngebiet*) vorsieht, so wird die nun vorgestellte Planung seitens der Stadt Oelde als umfeldverträglich bewertet.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen und hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2018 wie folgt geändert: Das Bestandsgebäude Hans-Böckler-Str. 17 (Flur 3, Flurstück 974) gehört nicht weiter zum Plangebiet, hinzugekommen ist eine Fläche im Nordosten des Teilbereiches A (Flur 3, Flurstück 992), welche insbesondere für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen ist.

A) Entscheidungen über Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 26. September 2018 bis 30. Oktober 2018. Darüber hinaus hat am 4. Oktober 2018 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

1.1) Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde

Termin: Donnerstag, 04. Oktober 2018
Ort: Großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde
Beginn: 18:05 Uhr
Ende: 18:40 Uhr

Anwesende: vom Vorhabenträger:
 Herr Remmert - First Retail Consult GmbH, Bielefeld
 Herr Beutner - ars architekten GmbH, Münster
 Herr Hagemann, H2O Architekten, Paderborn
 Herr Tacke, Büro Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
von der Verwaltung:
 Herr Leson, Kommissarische Leitung des Fachbereiches 3
 Herr Aschhoff, Leitung des FD Liegenschaften
 Herr Brandner, Schriftführer, FD Planung und Stadtentwicklung

Als Gast:
 8 Bürger/innen

Herr Leson eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen ebenso wie den Vorhabenträger. Herr Leson gibt einen ersten Überblick über die aktuelle Planung sowie das Bauleitplanverfahren. Sodann verweist er auf die nachfolgende Präsentation des Investors, in welcher die Grundlagen der Planung vorgestellt werden.

Anhand einer Übersichtskarte, welche das Stadtgebiet von Oelde zeigt, sowie von Fotografien stellt Herr Remmert zunächst den Standort des Plangebietes vor. Im Anschluss folgt eine konkrete Beschreibung des Bauvorhabens: Im westlichen Plangebiet sind vier Baukörper vorgesehen, welche durch einen Verbindungstrakt miteinander verbunden sind. Im nördlichen Bereich sind zwei Baukörper mit jeweils neun barrierefreien Wohneinheiten projektiert; die Kindertagesstätte ist im südöstlichen Plangebiet vorgesehen.

Herr Beutner, als ein Vertreter der Architekten, stellt im Anschluss die Architektur der Gebäudekörper vor. Die Gebäudehöhen werden ebenso thematisiert wie die anvisierte verkehrliche Erschließung. Auch stellt der Vortragende die künftige Nutzung des Gebäudekomplexes vor: Die Nutzung der Gebäude für die Altenpflege wird anhand der Grundrisse verschiedener Geschosse dargelegt. Die Einordnung der Baukörper in die Umgebungsbebauung erfolgt anhand verschiedener Ansichten. Insbesondere die Gebäudehöhen sollen dergestalt in den Bebauungskontext eingeordnet werden können.

Das Planverfahren sowie die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt Herr Tacke vom Büro Hempel + Tacke, welches die Aufstellung des Bebauungsplanes verantwortet, vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft u.a. Aussagen zu der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), zu den zu überbauenden Flächen (Baugrenzen) sowie zum höchstmöglichen Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl).

Abschließend stellt Herr Remmert – in Ergänzung der diesbezüglichen Ausführungen von Herrn Beutner – die Nutzung der Gebäude der Altenpflege vor. Die Tagespflege soll im Erdgeschoss verortet werden, im ersten sowie zweiten Obergeschoss sind 80 Pflegeplätze verortet: Zehn Bewohner werden dabei in einer Wohngruppe zusammengefasst. Das bauliche als auch pflegerische Konzept soll den Bedürfnissen der künftigen Bewohnerschaft entsprechen. Als Betreiber ist die Unternehmung carpe diem (Gesellschaft für den Betrieb von Sozialeinrichtungen mbH) vorgesehen. Die Kindertagesstätte soll für eine Durchmischung des Quartiers sorgen und eine positive Wirkung auf die ansonsten ältere Bewohnerschaft haben.

Das Vorhaben wird, so Herr Leson, von der Verwaltung sowie der Politik begrüßt. Im Folgenden bestehe die Möglichkeit, Fragen zu dem Vorhaben sowie dem Planverfahren zu stellen.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Remmert, Herrn Beutner, Herrn Leson und Herrn Brandner
Wann sind die barrierefreien Wohnungen bezugsfertig?	Die Gebäude sollen möglichst frühzeitig fertiggestellt werden, die ist in etwa 12-18 Monaten der Fall. Aufgrund gesetzlicher Fristen für das Bauleitplanverfahren ist eine frühere Fertigstellung nicht realisierbar.

Wo besteht die Möglichkeit sich für eine barrierefreie Wohnung zu bewerben?	Sobald die Gebäude fertiggestellt sind besteht die Möglichkeit, sich beim Betreiber <i>carpe diem</i> in eine Liste eintragen zu lassen. Aber auch jetzt besteht bereits die Möglichkeit, die Kontaktdaten bei der <i>First Retail Consult GmbH</i> abzugeben. Auch werden die Kontaktdaten im Anschluss an die Bürgerversammlung entgegengenommen werden.
Ist für das Vorhaben eine Tiefgarage vorgesehen?	Nein, die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden auf einer Fläche an der Mierendorffstraße sowie im Nahbereich der Gebäude ausgewiesen - insgesamt ist die Ausweisung von 54 Stellplätzen vorgesehen. Das westliche Plangebiet soll vom motorisierten Verkehr freigehalten werden um für die künftigen Bewohner eine ruhige Umgebung zu schaffen.
Auf die Bürgerversammlung ist nicht hinreichend hingewiesen worden. Auf die Bürgerversammlung hätte im Oelder Schaufenster hingewiesen werden sollen.	Auf die Bürgerversammlung wurde im Amtsblatt der Stadt Oelde, auf der Internetseite der Stadt Oelde sowie in der Lokalpresse „Die Glocke“ hingewiesen. Der Hinweis, künftig auch das Oelder Schaufenster für Veröffentlichungen zu nutzen, wird dankend aufgenommen und die Umsetzung geprüft.

Herr Brandner stellt abschließend das weitere Planverfahren vor: Die Abgabe weiterer Anregungen ist bis zum 31. Oktober 2018 im Rahmen der sogenannten frühzeitigen Beteiligung bei der Stadtverwaltung Oelde möglich. Die Anregungen werden abgewogen, ggf. in den Bebauungsplan eingearbeitet und sollen anschließend im Ausschuss für Planung und Verkehr sowie im Hauptausschuss diskutiert und beschlossen werden. Dem folgend wird eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, für die Dauer von einem Monat durchgeführt. Im Anschluss hieran soll nach erneuter Abwägung und Beratung der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Oelde erfolgen.

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger/-innen schließt Herr Leson um 18:40 Uhr die Bürgerversammlung.

Andre Leson
Kommissarische Leitung des
Fachbereiches 3

Joseph Brandner
Schriftführer

Beschluss:

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

Es wird festgestellt, dass die Fragen im Rahmen der Versammlung beantwortet werden konnten und keiner Abwägung unterliegen.

1.2) Stellungnahme eines Bürgers vom 30.10.2018

Herr H. fragt an, ob er Teilbereiche der Parzelle - *Flurstück 499, Flur 3* - zu Parkzwecken erwerben könne. Er regt zudem an, die Errichtung von Carports – bisher sind diese auf dieser Fläche lt. des Entwurfes nicht zulässig – zu ermöglichen.

[Anmerkung: Die Parzelle liegt im Nordosten des Plangebietes. Die bisher im Besitz der Stadt Oelde stehende Fläche soll an den Investor veräußert werden und ist für die Errichtung von Stellplätzen sowie eines Müllsammelstellplatzes vorgesehen. Herr H. hat die bisher im öffentlichen Eigentum stehende Fläche als Stell- und Gartenfläche genutzt.]

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anfrage wird an den Investor weitergeleitet. Carports sollen im angefragten Bereich - mit Rücksicht auf die angrenzende Nachbarschaft – auch weiterhin nicht zulässig sein. Eine Anpassung des Planentwurfes erfolgt daher nicht.

Der Anregung wird somit gefolgt.

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 01. Oktober 2018 bis zum 31. Oktober 2018.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Kreis Gütersloh	01.10.2018
PLEdoc	02.10.2018 und 04.10.2018
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.10.2018 und 10.10.2018
Thyssengas	02.10.2018
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	04.10.2018
Bundeseisenbahnvermögen	04.10.2018
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.10.2018
Straßen.NRW	10.10.2018
Deutsche Bahn AG	11.10.2018
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung	11.10.2018
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	15.10.2018
Westnetz GmbH	16.10.2018
IHK Nord Westfalen	16.10.2018
Evangelische Kirche von Westfalen	17.10.2018
Ericsson GmbH	23.10.2018
Bezirksregierung Münster - Dezernat 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	26.10.2018

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fachämter der Stadt haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

2.1) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 10.10.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Planung nehmen wir zur Kenntnis. Die vorhandene Trinkwasserleitung befindet sich im Gehweg der Hans-Böckler-Str. und könnte durch eine Stichleitung in das Plangebiet verlängert werden. Da uns bisher die Detailkenntnisse fehlen, wie die Gebäude angeschlossen werden könnten, ist eine Aussage über die Führung und Länge der Stichleitung zur Zeit nicht möglich.

Wir gehen aber davon aus, dass die Hausanschlüsse von der Umfahrung ausgehend erstellt werden sollen.

Die Bereitstellung des Trinkwassers zu Löschzwecken kann über die bestehenden Hydranten an der Hans Böckler Str. erfolgen. Für den Grundschutz können Mengen bis zu 96cbm/h ausgespeist werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lage von Trinkwasserleitungen: Die Thematik ist nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln. Die Information wird an den Vorhabenträger weitergeleitet, damit dieser die Versorgung entsprechend konzipieren kann.

Löschwasserversorgung: Die bereitgestellte Menge an Löschwasser ist nach Auskunft der Brandschutzdienststelle der Stadt Oelde ausreichend.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.2) Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.10.2018

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern teilweise mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt Oelde und der Versorgungsträger 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 Investor 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.“

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.

Die Hinweise werden an das Liegenschaftsamt der Stadt Oelde sowie den Vorhabenträger weitergeleitet – eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.3) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 15.10.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Da jedoch im Planungsgebiet mit bislang unbekanntem paläontologischen Bodendenkmälern in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) zu rechnen ist, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. Archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis im Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.4) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster (Wasserwirtschaft) vom 18.10.2018

Derzeit liegen keine prüfbareren Aussagen zur Entwässerungsplanung vor. Daher kann, wie mit dem Planer sowie Frau Vogel vom Kreis Warendorf - Untere Wasserbehörde - besprochen, keine abschließende Stellungnahme zur geplanten Entwässerung abgegeben werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Entwässerungsplanung wurde in der Zwischenzeit in Absprache mit dem Kreis Warendorf erstellt. Eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.5) Stellungnahme des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen vom 19.10.2018

Sehr geehrter Herr Brandner,

sehr geehrte Damen und Herren, aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Generationenpark.

Vor dem Hintergrund, dass insbesondere „seniorengerechtes Wohnen“ als konkretes Ziel des Generationenparks genannt wird, rege ich an, bei der Planung der Pkw-Stellflächen Plätze zu berücksichtigen und entsprechend auszuweisen, bei denen bewegungseingeschränkte Menschen (ohne einen Schwerbehindertenstatus zu haben) genügend breite Parkplätze vorfinden, um die Tür für den Ausstieg weit öffnen zu können (vergleichbar den bekannten Mutter/Kind-Parkplätzen).

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet – eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.6) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland vom 29.10.2018

Im geplanten Baugebiet sind Strom- und Straßenbeleuchtungskabel verlegt. Diese müssen vor Beginn der Erschließungsarbeiten gesichert bzw. die Sicherung durch den Vorhabenträger beauftragt werden. Im Plangebiet sind ausreichend Flächen für die Verlegung von Versorgungsleitungen (Strom und Gas) vorzusehen.

Um eine sichere Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie zu gewährleisten, ist eine Bekanntgabe der zu erwarteten Leistung vor Beginn der Erschließungsarbeiten nötig.

Die Versorgung mit Strom und Erdgas ist gesichert.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet – eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.7) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 31.10.2018

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da weder die Entwässerungsplanung noch der Bebauungsplanung die bestehende Erschließungsstraße sowie den bestehenden Mischwasserkanal berücksichtigen. Für das Ableiten des anfallenden Abwassers in den Hauptabwasserkanal in der Hans-Böckler-Straße ist eine Retention erforderlich, um diesen bereits hydraulisch ausgelasteten Kanal nicht zu überlasten. Hierzu ist der bestehende Mischwasserkanal im Plangebiet nicht ausgelegt. Aussagen, welche Funktion der bestehende Kanal zukünftig haben wird, oder ob ein Rückbau erfolgt, werden nicht gemacht. Gleiches gilt auch für die bestehende Erschließungsstraße und damit verbunden mit der Entwässerung der Straßenfläche.

Nach Rücksprache mit den Planern (ars Architekten, Ing.-Büro Kaiser) wird eine Änderung der Planungen erfolgen.

Insbesondere auch, da die getroffenen Aussagen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf Grundlage der Bodenkarte NRW nicht aussagekräftig sind. Es liegt ein Bodengutachten vor, die dort getroffenen Aussagen werden in die neuen Erläuterungen eingepflegt.

Rechtliche Grundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)

LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)

Blaue Richtlinie Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW

ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Naturschutzbehörde:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Entwicklung des Generationenparks 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.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserschutzbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Eine Entwässerungsplanung wurde in der Zwischenzeit in Absprache mit dem Kreis Warendorf erstellt. Eine Anpassung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde:

Die genannten Unterlagen wurden in der Zwischenzeit in Absprache mit dem Kreis Warendorf erstellt – die Begründung und im Planentwurf wurde der Unterpunkt „Hinweise zur Beachtung“ entsprechend angepasst.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung 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 § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Beschluss:

Der Hauptausschuss nimmt die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis und empfiehlt einstimmig dem Rat der Stadt Oelde die Beschlüsse zu A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB und zu B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung zu fassen.

8. 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 "Auepark" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2018/610/4155

Herr Bürgermeister Knop verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und die Vorberatungen im Ausschuss für Planung und Verkehr am 22.11.2018.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner am 16.04.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, dass Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ einzuleiten.

Mit Schreiben vom 16.02.2018 ist im Namen des Eigentümers ein Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde gestellt worden. Anlass der beantragten Bebauungsplanänderung ist das Auslaufen des Mietverhältnisses des im Einkaufszentrum „Auepark“ angesiedelten, in der Zwischenzeit aber nicht mehr präsenten Lebensmitteldiscounters, welcher bisher eine Verkaufsfläche von 1.000 m² angemietet hatte. Die seit mehreren Jahre ungenutzte Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters soll nun durch einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² (inkl. Randsortimente) belegt werden, die Fläche des dann frei werdenden jetzigen Getränkemarktes soll durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m² Verkaufsfläche nachgenutzt werden.

Die beiden geplanten Umstrukturierungen sind nach den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 93 nicht zulässig:

- Der geplante Getränkemarkt überschreitet die lt. Bebauungsplan festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze von 500 m² um weitere 500 m².
- Ein Fachmarkt für Heimtierbedarf ist lt. Bebauungsplan nicht möglich.

Die Änderung des Bebauungsplans ist konform mit den Ansiedelungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oelde. Im Interesse einer sachgerechten Bewertung des Vorhabens wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Auswirkungen der Projektänderungen eingeholt, die als Anlage der Begründung beigelegt ist. Das Gutachten kommt i. W. zu folgenden Ergebnissen:

- Betriebsgefährdungen der innerstädtischen Wettbewerber und städtebaulich bedeutsame Auswirkungen können infolge der Vergrößerung des Getränkemarktes ausgeschlossen werden.
- Durch den Heimtierbedarf können sich hingegen ggf. erhebliche Auswirkungen für einen im Stadtgebiet ansässigen Zoofachmarkt ergeben. Da es sich hierbei jedoch um wettbewerbliche Beziehungen zwischen Anbietern desselben Betriebstyps mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment handelt, seien keine städtebaulich relevanten Auswirkungen abzuleiten.

Insgesamt seien keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren 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 und der Behörden sowie von der Durchführung einer Umweltprüfung soll gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 verkleinert: Der angrenzende Abschnitt der L793 (In der Geist) wurde, da für die Planänderung nicht relevant, aus dem Plangebiet herausgenommen. Der geplante Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[Hinweis: Eine Aussage zur den lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens wird derzeit erarbeitet und liegt bis zur Offenlage des Planentwurfes vor.]

Beschluss:

Der Hauptausschuss beschließt mehrheitlich bei einer Gegenstimme:

Die 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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.

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

9.1. Mitteilungen der Verwaltung

Es liegen keine Mitteilungen der Verwaltung vor.

Beschluss:

Der Hauptausschuss nimmt Kenntnis.

9.2. Anfragen an die Verwaltung

Anfragen an die Verwaltung werden nicht gestellt.

Beschluss:

Der Hauptausschuss nimmt Kenntnis.

Karl-Friedrich Knop
Vorsitzender

Andrea Westenhorst
Schriftführerin