



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4216

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 22.01.2019

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	14.02.2019
Rat	Entscheidung	25.02.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 135 "Generationenpark Hans-Böckler-Straße"

- 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) Durchführungsvertrag**
- D) Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

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 jüngerster

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 und künftigen Bedarf Rechnung.

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

In seiner Sitzung vom 16.04.2018 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 135 - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26. September 2018 bis einschließlich zum 31. Oktober 2018 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus hat am 04. Oktober 2018 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

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

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	Auf die Bürgerversammlung wurde im Amtsblatt der Stadt Oelde, auf der Internetseite der Stadt Oelde sowie in der Lokalpresse „Die Glocke“

Schaufenster hingewiesen werden sollen.	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 Stellplatz- 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 einschließlich zum 31. Oktober 2018. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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 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 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.

2.5) 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.

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

In seiner Sitzung vom 17.12.2018 hat der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-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. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 135 - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04. Januar 2019 bis einschließlich zum 04. Februar 2019 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt.

Es wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 04. Januar 2019 bis einschließlich zum 04. Februar 2019. Die Stellungnahmen einschließlich der 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:
Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr	20.12.2018 und 04.01.2019
Bundeseisenbahnvermögen	20.12.2018
Kreis Gütersloh	20.12.2018
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	20.12.2018
PLEdoc	20.12.2018
Stadt Rheda-Wiedenbrück	20.12.2018
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	27.12.2018
Gemeinde Langenberg	27.12.2018
Stadt Ennigerloh	02.01.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	04.01.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung	08.01.2019
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	08.01.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 52 – Abfallwirtschaft, Bodenschutz	10.01.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	11.01.2019
Unitymedia	16.01.2019
Westnetz GmbH	16.10.2019
Amprion	18.01.2019
Bischöfliches Generalvikariat Münster	21.01.2019
IHK Nord Westfalen	21.01.2019
Ericsson GmbH	28.01.2019

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

2.1) Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 23.01.2019

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.

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 11.10.2018 verwiesen:

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.

Hinweis:

Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung lagen noch nicht alle Stellungnahmen vor, da das Beteiligungsverfahren noch bis zum 04. Februar 2019 andauert. Die ggf. noch zu ergänzenden und abwägungsrelevanten Stellungnahmen werden in der Sitzung mündlich vorgetragen und rechtzeitig in die Vorlage zur Beschlussfassung im Rat aufgenommen.

C) Durchführungsvertrag

Es ist ein Durchführungsvertrag nach den Vorschriften des § 12 Abs. 1 und § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger bis zur Ratssitzung am 25.02.2019 abzuschließen. Der mit dem Vorhabenträger endverhandelte Durchführungsvertrag nebst Vertragsanlagen ist als Anlage beigefügt. Der Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis genommen, der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat beschließt den Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde.

D) 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 und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB in der Fassung 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 2. NKF-Weiterentwicklungsg vom 18.12.2018 (GV.NRW. S. 759), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 135 „Generationenpark Hans-Böckler-Straße“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Anlagen 3-5) sowie der Durchführungsvertrag (Anlagen 6-7) sind Teile dieses Beschlusses.

Anlage(n)

- 1) Geltungsbereich
- 2) Planzeichnung
- 3) Begründung
- 4) Umweltbericht
- 5) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 6) Durchführungsvertrag: Vertragstext
- 7) Durchführungsvertrag: Anlagen