



## Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**  
Sitzungsort : **Rathaus, Ratsstiege 1, Großer Ratssaal**  
Sitzungstag : **Donnerstag, 14.02.2019**  
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**  
Sitzungsende : **20:35 Uhr**

### Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

### Teilnehmer

Herr Norbert Austrup  
Herr André Drinkuth  
Herr Alexander Fertich  
Herr Peter Haferkemper  
Herr Peter Hellweg  
Frau Beatrix Koch  
Herr Bonito Kohaus  
Frau Barbara Köß  
Herr Sven Lilge  
Herr Ralf Niebusch  
Herr Thomas Populoh  
Herr Holger Post  
Herr Peter Sonneborn  
Frau Manuela Steuer  
Herr Siegfried Uthmann  
Herr Markus Westbrock  
Herr Florian Westerwalbesloh  
Herr Martin Wilke

Vertreter für Herrn Pötter

**Verwaltung**

Herr Klaus Aschhoff  
Herr Markus Berheide  
Herr Joseph Brandner  
Herr Andreas Langer  
Herr André Leson  
Frau Stefanie Schröder

**Gäste**

Herr Heinz-Jürgen Gosda  
Herr Roland Hahn  
Herr Frank Holzmüller

Gosda - Bau Immobilien GmbH  
Tageszeitung "Die Glocke"  
Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau  
GmbH

Frau Yvonne Mackel-Thomas  
Herr Oliver Wecker

Wecker Immobilien e. K.  
Wecker Immobilien e. K.

**es fehlten entschuldigt:**

**Teilnehmer**

Herr Werner Pötter  
Herr Horst Schnieder  
Herr Philipp Töpsch

wird vertreten durch Herrn Westerwalbesloh

## Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>	<b>Seite:</b>
1. Befangenheitserklärungen	4
2. Niederschrift über die Sitzung vom 22.11.2018	4
3. Straßenendausbau Baugebiet "Südlich Herzebrocker Straße" - II.BA Vorlage: B 2019/661/4208	4 – 5
4. Straßenendausbau Baugebiet "Westlich Zur Polterkuhle" Vorlage: B 2019/661/4213	5 – 6
5. Sachstandsbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde Vorlage: M 2019/610/4215	6 – 8
6. 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 Vorlage: B 2019/610/4216	9 – 18
7. Weiterentwicklung des Areals an der Overbergschule Vorlage: B 2019/610/4206	18 – 20
8. Pendlerparkplatz am Bahnhof Oelde Vorlage: B 2018/610/4066/1	20 – 21
9. Errichtung eines Parkplatzes im Hagengarten - Ergebnisse der vorbereitenden Prüfung Vorlage: B 2019/610/4205	21 – 23
10. Verschiedenes	23
10.1. Mitteilungen der Verwaltung	23 – 25
10.2. Anfragen an die Verwaltung	25

## Öffentliche Sitzung

### 1. Befangenheitserklärungen

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

### 2. Niederschrift über die Sitzung vom 22.11.2018

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt die Niederschrift über die Sitzung vom 22.11.2019 zur Kenntnis.

### 3. Straßenendausbau Baugebiet "Südlich Herzebrocker Straße" - II.BA Vorlage: B 2019/661/4208

Herr Leson berichtet, dass die Bebauung in dem Baugebiet soweit abgeschlossen sei, sodass der Straßenendausbau erfolgen kann. Dieser soll entsprechend des Ausbaustandards des ersten Bauabschnittes erfolgen. Die Ausbaufäche betrage ca. 2700 m<sup>2</sup>. Zudem habe am 12.11.2018 eine Anliegerversammlung stattgefunden, zu der keine wesentlichen Anregungen vorgebracht wurden.

Herr Holzmüller erläutert die Ausbauplanung und teilt mit, dass eine Breite zwischen 4,50 m und 5,50 m erhalten werde. Beidseitig schließe sich ein Gehweg in einer Breite von 1,75 m an. Der Ausbau der Fahrbahn soll in Asphaltbauweise erfolgen. Die Gehwege werden mit Betonsteinpflaster hergestellt. Für den gesamten Bereich sei ein Tempolimit von 30 km/h vorgesehen. Durch die bauliche Ausführung von Pflanzinseln soll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden. Für die Bepflanzung dieser Inseln sind hochstämmige Bäume (Feldahorn, Felsenbirne oder Amberbaum) vorgesehen. Die Unterbepflanzung wird als Rasenfläche hergestellt. Parkflächen werden nicht gesondert ausgewiesen, das Parken auf der asphaltierten Fahrbahn erlaubt werde.

Herr Niebusch befürchtet, dass man beim Abbiegen an der T-Kreuzung direkt auf die Bauminsel fahre, da diese sehr nah im Kreuzungsbereich liege. Er erkundigt sich, ob diese dort so geplant sei oder noch weiter versetzt werden könne.

Herr Holzmüller erklärt, dass es aufgrund der vielen Ein- und Ausfahrten nur wenige Punkte gebe, wo überhaupt Bäume gepflanzt werden könnten. Durch die trompetenförmige Kreuzung sei genügend Platz vorhanden. Auch die Einsicht des Kreuzungsbereiches sei gegeben, sodass genügend Spiel zum Abbiegen gegeben sei.

Frau Köß erkundigt sich, nach der Funktion der Aufweitung.

Herr Holzmüller erklärt, dass es sich um einen Knotenpunkt handle und die Aufweitung gemacht werde, damit die Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge um die Kurve fahren können.

Herr Austrup befürchtet durch die Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich Schäden in der Fahrbahn durch die Baumwurzeln und erkundigt sich, ob dies mit Betonringen verringert werden könne.

Herr Holzmüller antwortet, dass dies mit der Stadt abzustimmen sei. Für die Bäume werde ein Wurzelkeller mit 12-16 m<sup>3</sup> ausgekoffert und ein Substrat eingebracht, das die seitlichen Wurzelausbreitungen verhindern solle.

Herr Sonneborn vermutet verschiedene Setzungen der Flächen und erkundigt sich nach der Verdichtung. Es müsse berücksichtigt werden, dass nicht nach 5 Jahren die Straße durch Wurzelschäden saniert werden müsse.

Herr Holzmüller erklärt, dass das Substrat aus Oberboden, Sand und Lavakörnung bestehe, tragfähig sei und die Setzungen dadurch unproblematisch seien.

Frau Köß regt an, aufgrund der zunehmenden heißeren Sommer großkronige Bäume für Schattenräume zu pflanzen.

Herr Holzmüller erklärt, dass dort nur schmale Verkehrsflächen gegeben seien und das Lichtraumprofil der Straße freizuhalten sei. Durch den Verkehr mit Müllfahrzeugen oder Rettungsfahrzeugen werden großkronige Bäume regelrecht abrasiert. Auch säulenförmige Bäume bieten Schatten und demnach seien die Säulenbäume ein gutes Grünelement.

Herr Leson ergänzt, dass viele Anlieger sich schmale Bäume wünschen, damit die PV-Anlagen auf den Dächern nicht verschattet werden.

Frau Köß bestätigt, dass klar sei, dass dort keine Eichen gepflanzt werden. Dennoch könnte man über einen Feldahorn nachdenken. Zudem merkt sie an, dass die LED-Straßenlaternen besonders insektenfreundlich seien und erkundigt sich, ob es Leuchten gebe, die das Licht nach unten abstrahlen.

Herr Holzmüller antwortet, dass die Straßenleuchten einen Schmetterlingskegel enthalten, die das Licht bereits nach unten abstrahlen.

Frau Köß fragt, ob dies Standard bei Straßenleuchten sei.

Herr Leson bestätigt dies; auch in dem Bestandsgebiet seien schon solche Leuchten vorhanden.

Herr Populoh weist auf die Unebenheiten an dem Bürgersteig gegenüber der Ein-/Ausfahrt zur Straße „Hövelinger Heide“ hin und bittet die Verwaltung dies anzupassen.

Herr Leson sagt dies zu beseitigen.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** die Durchführung des vorgestellten Straßenendausbaus des II.BA im Baugebiet südlich der Herzebrocker Straße.

Der Rat beschließt die Durchführung der vorgestellten Endausbaumaßnahme. Geringfügige Abweichungen vom Plan gelten als genehmigt.

#### **4. Straßenendausbau Baugebiet "Westlich Zur Polterkuhle" Vorlage: B 2019/661/4213**

Herr Leson berichtet, dass die Bebauung in dem Baugebiet soweit abgeschlossen sei, und der Straßenendausbau erfolgen kann. Zudem habe am 06.11.2018 eine Anliegerversammlung stattgefunden, zu der keine wesentlichen Anregungen vorgebracht wurden.

Herr Holzmüller erläutert die Ausbauplanung und teilt mit, dass die Ausbaufäche ca. 6.800 m<sup>2</sup> betrage. Die Fahrbahn erhalte eine Breite von 5,50 m. Der Ausbau der Fahrbahn soll in Asphaltbauweise erfolgen. Seitlich sollen 1,50 breite Gehwege niveaugleich ohne Hochbordführung in Pflasterbauweise

entstehen. Das Baugebiet soll als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigt ausgeschildert werden. Durch die Anlegung von punktuellen Baumstandorten bzw. bepflanzbaren Inseln soll eine zusätzliche Beruhigung der motorisierten Verkehre erreicht werden. Zwischen den Pflanzinseln sollen Parkplätze für PKW's angelegt werden. Die Anlegung der möglichen Standorte vor den Grundstücken erfolge in enger Abstimmung mit den Eigentümern.

Herr Drinkuth erkundigt sich, wie die Stellplätze gestaltet werden. In dem Baugebiet „Zum Sundern“ gebe es auch Stellplätze, mit Rasengittersteinen, die zum Teil ungepflegt seien.

Herr Holzmüller antwortet, dass die Stellplätze asphaltiert und die Gehwege gepflastert werden sollen.

Herr Sonneborn erkundigt sich, ob die Straßenübergänge aus Kosten- oder Designgründen so kantig und winklig gestaltet wurden, zumal bei dem Neubaugebiet Benningloh II sehr viele Rundungen geplant seien.

Herr Holzmüller erklärt, dass dies an der Kubatur der Grundstücke liege und man sich an den Bebauungsplan halten musste. So sei mit den Winkeln die technisch nachhaltigste Lösung gefunden worden.

Herr Leson ergänzt, dass auch die Grenzen zu den Grundstücken winklig seien.

Herr Leson weist darauf hin, dass der Beschluss der Vorlage um folgenden Satz ergänzt werden müsste:

*Der Rat beschließt die Durchführung der Baumaßnahme. Geringfügige Abweichungen von der Planung gelten als genehmigt.*

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** die Durchführung der Gesamtmaßnahme.

Der Rat beschließt die Durchführung der Baumaßnahme. Geringfügige Abweichungen von der Planung gelten als genehmigt.

### **5. Sachstandsbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde Vorlage: M 2019/610/4215**

Herr Leson berichtet, dass zuletzt in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 12.04.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde thematisiert worden sei. Die Flächen, die rund 4.200 m<sup>2</sup> umfassen, liegen westlich des Westrings und nördlich der Straße „Nienkamp“ und sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

In der Zwischenzeit wurden, neben anderen Interessenten, mit dem Projektentwickler *Wecker Immobilien e.K. / Gosda – Bau Immobilien GmbH*, welche eine aus Sicht der Stadtverwaltung sinnvolle Nutzung des Areals präsentieren konnten, Gespräche geführt und erste Planskizzen entwickelt.

In der Sitzung vom 25.04.2016 hat der Rat der Stadt Oelde bereits den Verfahrensbeginn zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde beschlossen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans soll, wie in der Sitzung am 25.04.2016 beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dieses kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen herangezogen werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen

Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Zur Information der Anwohner und interessierten Bürger und um ergänzende Anregungen und Bedenken zu sammeln, soll zusätzlich zur öffentlichen Auslegung der Pläne eine Bürgerversammlung durchgeführt werden. Zeitnah soll in Zusammenarbeit mit dem Investor ein Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden soll beschlossen werden, sobald der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung vorliegt.

Herr Gosda informiert, dass die Gosda - Bau Immobilien GmbH gemeinsam mit Wecker Immobilien e.K. das Vorhaben am Nienkamp realisieren möchte. Geplant sei, eine Fläche von rund 4200 m<sup>2</sup>, die westlich des Weststrings und nördlich der Straße „Nienkamp“ liege, einer Wohnbebauung zu zuführen. Die Planung sehe entlang der Straße „Westring“ die Errichtung von drei Baukörpern vor. Der südlichste dieser drei Baukörper wird dem öffentlich geförderten Wohnungsbau vorbehalten sein und acht Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von etwa 47 -92 m<sup>2</sup> umfassen. Die Stellplätze für den öffentlich geförderten Wohnraum sollen zum Teil in den Baukörper integriert werden. Die beiden sich nördlich anschließenden Baukörper sollen frei finanziert werden und haben sechs bzw. acht Wohneinheiten mit einer Wohnungsgröße von etwa 70 – 120 m<sup>2</sup> und verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 15 Stellplätzen. Im westlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit voraussichtlich acht Wohneinheiten durch einen anderen privaten Investor vorgesehen. Baubeginn soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Frühjahr 2020 sein, sodass Ende 2021 mit der Fertigstellung zu rechnen sei.

Herr Drinkuth teilt mit, dass nach Aussage des Bauvereines in Oelde derzeit nur kleinere Wohnungen für Einzelpersonen oder deutliche größere Wohnungen für Familien nachgefragt werden und erkundigt sich bei Herrn Gosda nach dem Trend für Wohnungsgrößen.

Herr Gosda antwortet, dass in größeren Städten kleinere Wohnungen für Studenten oder Berufspendler gefragt seien. In kleineren Städten werden eher Wohnungen in einer Größe von 65-85 m<sup>2</sup> oder größer benötigt. Aber auch hier gebe es Nachfragen nach kleineren Wohnungen, sodass eine Mischung der Wohnungsgrößen ideal sei.

Herr Wecker ergänzt, dass gebrauchte Immobilien oft nicht zum Verkauf angeboten werden und die älteren Menschen dort wohnen bleiben, weil es keine Alternativen an Wohnraum gebe. Seiner Meinung nach sei es wichtig, alte Quartiere zu verjüngen, aber auch Alternativen für ältere Menschen zu schaffen. Demnach sei die Schaffung von Wohnraum mit kleineren und größeren Wohnungen enorm wichtig.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach speziellem Putz für Putzbauten, da diese nach einigen Jahren verunreinigt seien und das Erscheinungsbild verschlechtern.

Herr Gosda erklärt, dass es einen WDVS-Putz gebe, der eine andere Härte als herkömmliche Putzarten sowie einen Lotuseffekt habe.

Herr Kohaus erkundigt sich, warum das 4. Gebäude nicht gleich mit realisiert werde.

Herr Aschhoff erklärt, dass das Grundstück im Eigentum der Stadt Oelde liege und für andere Verhandlungen an anderer Stelle zurückgehalten werde.

Frau Köß erkundigt sich, ob ein Gebäude für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sei.

Herr Gosda teilt mit, dass ein Gebäude für den öffentlich geförderten Wohnraum vorgesehen sei. Oelde liege in der Mietpreisstufe 2 und reiner öffentlich geförderter Wohnraum sei nicht rentabel. Demnach sei eine Mischung aus freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum vorgesehen.

Frau Köß merkt an, dass so wenig Fläche für den sozialen Wohnraum zur Verfügung stehe und durch die Garagen der Baukörper verringert werde und es sich somit um eine Verschwendung von

Wohnflächen handele. Ihrer Meinung nach sei eine Tiefgarage die bessere Lösung, sodass in dem Objekt mehr Wohnraum untergebracht werden könne.

Herr Gosda verdeutlicht, dass mehr Platz auf den Flächen nicht gegeben sei. Demnach seien die maximale Wohnfläche und das Erfordernis von Stellplätzen mit den im Baukörper integrierten Stellplätzen optimal gelöst. Auf der kleinen Fläche eine Tiefgarage unterzubringen, sei nicht durchführbar und wäre für den öffentlich geförderten Wohnraum nicht tragbar und unrentabel. Auf der Fläche könnten entweder mehr Außenstellplätze und ein Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten oder die vorgestellte Lösung mit den integrierten Stellplätzen im Baukörper und 8 Wohneinheiten realisiert werden. Demzufolge sei die überbaute Stellplatzfläche geradezu genial, um die geforderten 8 Wohneinheiten zu realisieren.

Frau Köß erkundigt sich, ob die Verwaltung eine Möglichkeit für Kompromisse sehe.

Herr Aschhoff erklärt, dass man dies nicht abwägen könne. Die Fläche sei so, wie sie ist und daher sei es eine gute Lösung, die Stellplätze mit in den Baukörper zu integrieren. Weiter verdeutlicht er, dass ansonsten nur deutlich weniger Wohneinheiten verwirklicht werden könnten. Die Verwaltung sei froh, mit Herrn Gosda einen Investor gefunden zu haben, der ein Projekt aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum in Oelde realisieren werde.

Herr Drinkuth stellt fest, dass nur eine Mischung aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum wirtschaftlich sei. Er erkundigt sich, ob bei einer Mietpreisstufe 4 oder 5 es aus Sicht eines Investors rentabel sei mehrere Gebäude für den öffentlich geförderten Wohnraum zu realisieren.

Herr Gosda antwortet, dass Eigentumswohnungen immer rentabler seien. Bei Mietwohnungen werde oft eine Hausverwaltung mit der Verwaltung des Hauses beauftragt und dies verursache hohe Kosten und daher wolle er mit Mietwohnungen nicht im großen Maße tätig werden. Er vermutet, dass Investoren in den nächsten Jahren vermehrt Projekte aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum realisieren werden.

Herr Wecker ergänzt, dass eine Mischung aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum gut sei. Eine einseitige Wohnbauentwicklung laufe Gefahr, dass für die Mittelschicht bald kein bezahlbarer Wohnraum mehr zur Verfügung stehe. Dies sei derzeit in Münster der Fall. Hier werde fast nur noch hochpreisiger oder sozialer Wohnraum angeboten. Alte Quartiere werden nicht von jungen Familien bezogen, da es keinen alternativen bezahlbaren Wohnraum für ältere Menschen gebe.

Herr Sonneborn regt an den Baukörper für den sozialen Wohnungsbau an nördlicher Stelle zu versetzen, damit die Stellplätze aus dem Baukörper herausgelöst werden können.

Herr Gosda erklärt, dass dies nicht funktioniere, zumal der Platz für die Tiefgarage mit der Rampenanlage zu schmal sei. Zudem würden die Stellplätze dann direkt an den Garten und Terrassen angrenzen, was die Wohnqualität deutlich vermindern würde. Die überbauten Stellplätze seien ein Zugewinn für die Wohnfläche und die beste Lösung.

Herr Aschhoff fügt hinzu, dass die ursprüngliche Planung für den sozialen Wohnungsbau ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten vorsah. Die Verwaltung habe jedoch vorgegeben, dass das Projekt nur mit 8 Wohneinheiten realisiert werden könne.

Herr Leson ergänzt, dass die Verwaltung auf dieser Basis das Bauleitplanverfahren weiter entwickeln werde.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.



- 6. 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**  
**Vorlage: B 2019/610/4216**

Herr Brandner teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde 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 hat, 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 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.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Remmert, Herrn Beutner, Herrn Leson und Herrn Brandner</b>
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 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.

## **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.

**Die Beschlüsse zu A) bis D) erfolgten einstimmig.**

**Beschluss:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**7. Weiterentwicklung des Areals an der Overbergschule**  
**Vorlage: B 2019/610/4206**

Herr Brandner berichtet, dass der LWL der Auffassung sei, dass das Ensemble der ehemaligen Overbergschule inklusive Turnhalle und WC-Gebäude denkmalwürdig sei. Die Stadt ist jedoch anderer Auffassung und sehe das Gebäudeensemble nicht als denkmalwürdig an. Auch vor dem Hintergrund, dass das Areal im Zusammenhang mit der baulichen Neukonzeptionierung des Kardinal-von-Galen-Altenwohnheims als möglicher neuer Standort diskutiert wurde, wurde in dem Abstimmungsprozess auf eine Eintragung verzichtet. Da das Areal jetzt nicht durch das Kardinal-von-Galen Altenwohnheim genutzt werde, ist die Entscheidung über die Eintragung des Schulkomplexes erneut in den Vordergrund gerückt worden.

Herr Leson fügt hinzu, dass ein denkmalgeschütztes Areal in einem Investorenwettbewerb schwierig zu vermarkten sei. Zudem muss vor Beginn des Investorenauswahlverfahrens klar sein, ob das gesamte Ensemble oder nur ein Teil der Gebäude unter Denkmalschutz stehe.

Herr Niebusch kritisiert die schlechte Begründung, denn „wollen wir nicht“ reiche nicht aus. Er fordert eine ordentliche Begründung, warum das gesamte Ensemble nicht denkmalwürdig sei. Zu erklären, dass man auf dem Areal eine andere Nutzung sehe, reiche sicher nicht aus. Privateigentümer könnten eine Unterschutzstellung auch nicht einfach ablehnen, weil es ihnen nicht passe.

Herr Brandner erklärt, dass die Bausubstanz durch die Stadt Oelde als erhaltenswürdig, nicht jedoch als denkmalwürdig eingestuft werde.

Herr Leson ergänzt, dass das ehemalige Schulgebäude außer Frage stehe und erhalten werden solle. Der dauerhafte Erhalt des eigentlichen Schulgebäudes und eine dauerhafte öffentliche Nutzung für Zwecke der Volkshochschule werden angestrebt. Herr Leson erklärt zudem, dass das Gebäudeensemble nicht vollständig sei und ein ursprünglich geplantes viertes Gebäude fehle. Dies spreche gegen eine Unterschutzstellung des Ensembles.

Herr Niebusch verlangt eine inhaltliche Begründung, denn eine reine Geschmacksfrage reiche als Argumentation nicht aus.

Herr Westerwalbesloh beklagt, dass die Argumentation zu schwach sei, denn „wollen wir nicht“, reiche nicht aus. Er fordert, dass die Verwaltung auf Grundlage des LWL-Gutachtens eine fundierte Stellungnahme erarbeite. Weiter kritisiert er, dass es keinen Beschluss gebe, was mit dem Schulgebäude geschehen soll. Der Knoten müsse dringend durchgeschlagen werden, auch um die VHS nicht jedes Jahres aufs Neue vertrösten zu müssen. Das Ziel, das ehemalige Schulgebäude nach zu nutzen, dürfe nicht aus den Augen verloren werden.

Herr Drinkuth widerspricht Herrn Westerwalbesloh, denn es gebe einen Beschluss des Rates der Stadt Oelde, wonach das Schulgebäude als VHS umgenutzt werden soll. Zudem bekräftigt er den Wunsch nach einer vernünftigen Stellungnahme der Verwaltung, denn es gebe eine politische Mehrheit dafür, auf die Turnhalle und das Toilettenhäuschen zu verzichten. Zugleich soll möglichst früh mit einem Ideenwettbewerb gestartet werden.

Herr Kohaus erkundigt sich, ob der Kreis als Obere Denkmalbehörde einschreiten könne.

Herr Leson erklärt, dass es dem Kreis Warendorf offen stehe, aufgrund der Nichteintragung die nächsthöhere Denkmalbehörde, das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, einzuschalten.

Herr Westbrock verspricht der Verwaltung Rückendeckung und unterstreicht, dass die mahnenden Worte richtig seien. Ebenso sei eine gute Argumentation wichtig.

Frau Köß zeigt sich enttäuscht vom bisherigen Vorgehen der Verwaltung. Zudem beklagt sie, dass noch kein Ideenwettbewerb für Nutzungsperspektiven gestartet worden sei. Ohne die „Warteschleife Von-Galen-Heim“ gäbe es möglicherweise bereits einen Investor oder zumindest das Wissen, dass kein Interesse bestehe. Weiter erklärt sie, dass die Grünen genau hinschauen werden, was auf dem Areal geschehe, damit nicht alles „platt gemacht“ werde. Des Weiteren befürchtet sie, dass es durch einen möglichen Ministerentscheid zu weiteren Verzögerungen komme.

Herr Leson antwortet, dass durch einen möglichen Ministerentscheid direkt eine Entscheidung vorliege. Fraglich sei nur, wie lange eine Ministerentscheidung dauere.

Herr Hellweg fordert im Hinblick auf den Stadtrundgang, einem Projekt aus dem Masterplan, alte Gebäude, wie das Gebäudeensemble, als „ein Stück Heimatgeschichte“ zu erhalten, um zu zeigen, wo man herkomme. Zudem wirbt er dafür, ergebnisoffen in einen Investorenwettbewerb zu gehen, denn auch mit einem Denkmal sei vieles machbar.

Herr Westerwalbesloh stellt klar, dass er recherchiert habe und den Beschluss zur Nachnutzung des Schulgebäudes durch die VHS gefunden habe. Dennoch beklagt er, dass bis heute nichts geschehen sei.

Herr Aschhoff entgegnet, dass die Verwaltung zwar keinen öffentlichen Wettbewerb gestartet habe, aber dennoch tätig geworden sei. Ende 2018 habe man unter Begleitung eines Fachmanns versucht eine Lösung zu finden. Bislang konnten aber keine Investoren gefunden werden. Sofern das

Gesamtensemble unter Denkmalschutz gestellt werde, gestalte sich die Suche nach einem Investor vermutlich noch schwieriger.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **mehrheitlich bei einer Gegenstimme** zu beschließen, das Unterschutzstellungsverfahren gem. Denkmalschutzgesetz NRW für den Schulkomplex Overbergstraße (Schulgebäude, Toilettenhaus, Turnhalle) **nicht** durchzuführen und die Gebäudegruppe **nicht** in die Denkmalliste der Stadt einzutragen.

### **8. Pendlerparkplatz am Bahnhof Oelde Vorlage: B 2018/610/4066/1**

Herr Leson teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde mit Beschluss vom 17.09.2018 die Gesamtfreigabe für den Bau eines Pendlerparkplatzes auf einer Brachfläche zwischen dem vorhandenen Lärmschutzwall und dem Gleiskörper der Bahnlinie mit Anlegung einer Fuß-/Radwegeverbindung zum künftigen nördlichen Ausgang des Bahntunnels und Zufahrt über die Bernhard-Rinke-Straße erteilt hat. Darüber hinaus wurde für den Bereich ebenfalls die Gesamtfreigabe für den Bau einer Bike-and-Ride-Anlage mit 30 eingehausten sowie 50 überdachten Fahrradstellplätzen erteilt und die Verwaltung beauftragt, für die Maßnahme Fördermittel zu beantragen. Dieser Beschluss soll dahingehend geändert werden, dass alle 80 Fahrradstellplätze als überdachte Stellplätze gebaut werden. Die Einhausung entfällt, kann aber bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden. Die ursprüngliche Planung sah vor, die eingehausten Fahrradstellplätze gegen ein geringes Entgelt kostenpflichtig zu betreiben, um der Radstation keine Konkurrenz zu machen. Nach aktuellen Erkenntnissen des Förderrechtss greift diese Begründung leider nicht als Ausnahmetatbestand, die grundsätzlich in der Förderrichtlinie vorgesehen ist. Daher müsste die Stadt die eingehausten Stellplätze kostenfrei vergeben und würde damit in Konkurrenz zur Radstation treten. Vor diesem Hintergrund sowie in Kombination mit der Tatsache, dass die Radstation noch freie Kapazitäten besitzt, hat sich die Verwaltung entschlossen, unter Beibehaltung der übrigen Planung, zunächst auf eine Einhausung der 30 westlich gelegenen Fahrradstellplätze zu verzichten. Sollte sich der Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt abzeichnen, ist diese jedoch ohne große bauliche Eingriffe nachrüstbar.

Als zusätzliches Ausstattungselement wird ein Schließfachsystem mit 12 Schränken integriert. Sollte sich ein größerer Bedarf abzeichnen, ist die Ergänzung durch weitere Schließfachanlagen möglich. Die ebenfalls angeregte E-Bike-Ladestation wird in die Bike-and-Ride-Anlage nicht integriert, da auch in diesem Punkt dem Angebot in der Radstation keine Konkurrenz gemacht werden soll. Zusätzliche Vorteile der Radstation sind die Vandalismus-Sicherheit und die Tatsache, dass dort die Räder nach Abschluss des Ladevorgangs gewechselt werden können, während sie auf dem Standort der Bike-and-Ride-Anlage für die Dauer der Abwesenheit des Besitzers den Platz blockieren würden.

Durch diese beiden Änderungen erhöhen sich die Baukosten (brutto, ohne Planungskosten) nur minimal: Anstelle der kalkulierten rund 128.000 € liegen die zu erwartenden Kosten bei rund 129.000 €.

Frau Köß dankt Herrn Leson und lobt die geänderte Lösung mit den überdachten Stellplätzen und die Anbringung einer Schließfachanlage.

Herr Austrup hinterfragt, warum sich durch den Wegfall der eingehausten Stellplätze die Kosten erhöhen, zumal diese eigentlich durch den Wegfall geringer ausfallen müssten.

Herr Leson erklärt, dass jetzt noch Schließfächer angebracht werden, die zuvor nicht in den Kosten enthalten waren.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** folgende Beschlüsse zu fassen:

- b. geändert: Die Verwaltung wird beauftragt, die Fördermittel für den Bau einer Bike-and-Ride-Anlage in einer Größe von 80 überdachten Fahrradstellplätzen am Oelder Bahnhof zu beantragen.
- c. geändert: Die Gesamtfreigabe für die Umsetzung der Bike-and-Ride-Anlage am Oelder Bahnhof mit 80 überdachten Fahrradstellplätzen wird erteilt.

**9. Errichtung eines Parkplatzes im Hagengarten  
- Ergebnisse der vorbereitenden Prüfung  
Vorlage: B 2019/610/4205**

Herr Leson berichtet, dass aufgrund eines Antrages der CDU-Fraktion zur Schaffung von Parkplätzen im Hagengarten seitens der Verwaltung die Voraussetzungen für eine Stellplatzanlage geprüft worden seien. In einem ersten Schritt wurden jene Behörden um Stellungnahme gebeten, deren Belange durch die Planung betroffen sind. Als zu thematisierende Belange wurden insbesondere ökologische und denkmalrechtliche Interessen identifiziert, die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt:

Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Praktische Denkmalpflege:

„[...] Der Umgebungsbereich der Höhenburg mit den dort befindlichen Baudenkmalern ist ein sehr sensibler Bereich, der von zusätzlicher Bebauung (hierzu zählen auch Parkplätze) freigehalten werden muss.“

Der Landschaftsverband Westfalen Lippe – Archäologie:

„Der geplante Parkplatz würde auf die Außenbefestigung der Burg zu liegen kommen, über die man zwar archäologisch noch nicht viel weiß, aber das sollte ein Grund mehr sein, den Bereich (der m. E. auch z. T. Bodendenkmal ist) nicht für einen Parkplatz archäologisch zerstören. Zudem würde es das Erscheinungsbild der Burg in diesem Bereich nachhaltig stören – und zwar sowohl von außerhalb die Ansicht auf die Burg als auch den Blick von der Burg. Ich halte die Burg Stromberg für eines der topographisch markantesten Bodendenkmäler im Regierungsbezirk Münster. Das sollte man nicht leichtfertig aufs Spiel setzen.“

Kreis Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz:

„[...] Darüber hinaus liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange vor, wenn das Vorhaben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet. [...] Auch wohl wird dieses Grundstück zum Süden sowohl auch zum Westen hin durch eine vielfältig strukturierte stark wachsende Strauchhecke mit Überhältern umgrenzt. In dieser Lage ist der Gehölzbestand als Orts- und Landschaftsprägend zu werten. Eine ggfls. beabsichtigte Beseitigung dieses Gehölzbestandes hätte nachhaltige Auswirkungen auf das prägende Orts- und Landschaftsbild. Dieser Eingriff wäre auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht zu kompensieren. Wie Sie sicherlich aus meinen kurzen Ausführungen bereits entnehmen können, wird das von Ihnen benannte Vorhaben aus naturschutzrechtlicher Sicht als kritisch angesehen.“

Sollte dennoch nach Abwägungen aller öffentlich rechtlicher Belange die Realisierung des Vorhabens [...] weiterhin verfolgt werden, so ist dies meiner Einschätzung nach nur durch eine Änderung des FNP und Aufstellung eines Bebauungsplanes umsetzbar. Die zuvor genannten Heckenstrukturen sind hier im Bebauungsplan als erhaltenswert zu deklarieren und im Bestand zu sichern. Die Parkplatzanlage wäre mit Anpflanzungen flächig zu durchziehen. Der zu erwartende Eingriff ist auf der Grundlage des Warendorfer Modells zu bilanzieren und entsprechend durch Maßnahmen des Naturschutzes und der

*Landschaftspflege zu kompensieren. Hinsichtlich der Betroffenheit planungsrelevanter Arten ist hier insbesondere für Fledermausarten ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.“*

Seitens der Stadtverwaltung wurde ein erster Entwurf einer Parkplatzanlage sowie eine Kostenschätzung erstellt. Auf dem relevanten Areal sind max. 70 Stellplätze realisierbar, hierbei kann sich die Zahl der Stellplätze infolge ökologischer Belange noch verringern. Nach einer ersten Kostenschätzung ist mit Kosten von ca. 240.000 € (brutto) zu kalkulieren. Diese Kostenschätzung beinhaltet die Herstellung einer wassergebundenen Decke, Entwässerungsanlagen sowie die Kosten für mögliche Gutachten (Immissionsschutz, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag etc.). Anhand eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens ist zu prüfen, ob ein Parkplatz am Standort realisierbar ist. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist u.a. zu klären, ob der Stellplatz nach 22.00 Uhr benutzt werden darf. Die Kosten der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie einer archäologischen Untersuchung sind noch nicht absehbar und in der Kostenschätzung nicht inkludiert. Eine archäologische Grabung ist unverzichtbar, da das Vorhandensein eines Bodendenkmals seitens der LWL-Archäologie angenommen wird.

Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen, der deutlich negativen Stellungnahmen der beteiligten Behörden und der hohen Kosten für die Realisierung einer Stellplatzanlage empfiehlt die Stadtverwaltung, die Planungen für die Anlage eines Stellplatzes im Hagengarten nicht weiter zu verfolgen. Um zusätzliche Parkplätze in der Nähe zum Kernbereich von Stromberg anbieten zu können wurden seitens der Verwaltung alternative Standorte geprüft. Am geeignetsten sind nach ersten Erkenntnissen Flächen rund um die Schule in Stromberg. Hier könnten ca. 50 Stellplätze zusätzlich angeboten werden, die fußläufige Erreichbarkeit zum Ortskern und zum Burgberg ist bei einer Entfernung von 600 m gegeben.

Herr Leson erklärt, dass die Mitglieder des Bezirksausschusses jedoch anderer Meinung seien und an dem Parkplatz im Hagengarten festhalten. Aufgrund der Einwände des LWL und des Kreises Warendorfs halte es die Verwaltung für nicht sinnvoll, die Pläne am Hagengarten weiter zu verfolgen. Weiter verdeutlicht er, dass man nicht sehenden Auges in ein Verfahren laufen könne, das nicht erfolgreich abgeschlossen werden könne. Demnach schlage er vor, die Beschlussfassung zu vertagen.

Herr Westerwalbesloh möchte eine Brücke zwischen dem Bezirksausschuss und der Verwaltung bzw. beteiligten Behörden bauen und schlägt vor, kurzfristig einen Ortstermin mit allen Beteiligten zu vereinbaren, damit eine Lösung gefunden werden könne. Alles außer ein vorheriger Gesprächstermin führe zur Eskalation und damit nicht zum Parkplatz.

Herr Sonneborn hält dagegen. Der Bezirksausschuss habe die Ansicht, dass die Argumentation des LWL nicht schlüssig sei. Dieser berufe sich in der Stellungnahme auf das Bodendenkmal, das durch die Parkplätze zerstört werde. Dies sei aber nicht der Fall, da die Stellplatzfläche außerhalb des Bodendenkmalsbereiches liege. Seiner Meinung nach wäre ein Ortstermin ein gutes Omen, jedoch erst nach Start des Planverfahrens, denn die Bedenken seien unbegründet und könnten besser im laufenden Verfahren ausgeräumt werden.

Herr Leson widerspricht Herrn Sonneborn, denn der Konflikt könne im laufenden Verfahren nicht gelöst werden. Die Eingaben zum Denkmal- und Naturschutz seien nicht einfach wegzuwägen, sodass der Bürgermeister einen möglichen Beschluss eventuell beanstanden müsse. Da seit 2004 der Hagengarten Thema sei, komme es jetzt nicht auf einige Tage an, sodass die Beschlussfassung vertagt werden könne.

Herr Westbrock erkundigt sich, wie der Beschlussvorschlag des Bezirksausschusses sowie das fraktionsübergreifende Meinungsbild zu werten sei.

Frau Köß fragt, ob es sich um das „Pamphlet“ handle, das im Vorfeld nicht an ihre Fraktion gegangen sei.

Herr Leson betont, dass im Bezirksausschuss kein Beschluss gefasst worden sei. Es erfolgte eine Meinungsabfrage, aber keine Abstimmung über den fraktionsübergreifenden Beschlussvorschlag. Er schlägt vor, kurzfristig einen Ortstermin mit allen Beteiligten zu vereinbaren um einen Kompromiss zu finden. Jetzt in das Planverfahren einzusteigen sei kontraproduktiv, zumal das Planungsamt auch noch andere Verfahren abzuarbeiten habe.

Herr Westerwalbesloh stimmt Herrn Leson zu, denn voreilig einen Beschluss zu fassen, der später durch den Bürgermeister beanstandet werden müsse, sei nicht zielführend. Ein Ortstermin sei ein guter Lösungsansatz. Er wünscht, den Beschluss zu vertagen und einen Ortstermin mit allen Beteiligten durchzuführen.

Herr Drinkuth stellt den Antrag für eine Entscheidungsfindung die Sitzung kurz zu unterbrechen.

Der Ausschussvorsitzende Herr Kobrink unterbricht um 19.33 Uhr die Sitzung.

Herr Kobrink nimmt die Sitzung um 19.53 Uhr wieder auf.

Herr Drinkuth teilt mit, dass die CDU-Fraktion den Vorschlag von Herrn Westerwalbesloh unterstütze. Für Stromberg sei der Parkplatz wichtig, da in dem Ort Parkraum fehle. Bei einem Ortstermin könne man den LWL und den Kreis Warendorf möglicherweise überzeugen und die Bedenken entkräften.

Frau Köß erklärt, dass auch die Grünen-Fraktion dem Vorschlag folgen werden, aber nur um Zeit zu gewinnen, denn sie wollen an der Stelle keinen Parkplatz. Auch das Vorgehen der Befürworter verärgere sie. Sie bekräftigt, dass so ein schönes Stück Erde nicht durch Blechlawinen zerstört werden dürfe. Der Hagengarten habe einen hohen ökologischen Wert und sei mit dem Ensemble des Burgberges so prägend, sodass dieser naturnahe Bereich zu schützen sei. Weiter kündigt sie an, dass die Fraktion der Grünen das Projekt politisch bekämpfen werde, denn die Fläche sei für einen Eingriff dieser Art zu wertvoll und es gebe genügend alternative Flächen für Parkraum.

Herr Kobrink stellt fest, den Beschluss zu vertagen und einen Ortstermin mit allen Beteiligten durchzuführen. Zudem regt er an, den Tagesordnungspunkt von der Ratssitzung abzusetzen.

Herr Westerwalbesloh widerspricht Herrn Kobrink, denn der Beschluss soll vertagt werden und eine Absetzung des Tagesordnungspunktes von der Ratssitzung könne nur in der Ratssitzung selbst erfolgen.

Herr Kobrink stellt den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stellt den Beschluss zurück und beauftragt die Verwaltung einstimmig zeitnah einen Ortstermin mit dem Kreis Warendorf, dem LWL, der Verwaltungs- sowie Vertreter von den Fraktionen durchzuführen.

## **10. Verschiedenes**

### **10.1. Mitteilungen der Verwaltung**

#### 10.1 Marktplatz Oelde – nächste Schritte

Herr Leson berichtet, dass am 20. Februar 2019 eine Informationsveranstaltung für Gewerbetreibende, Gastronomen und Wochenmarktbesucher um 19.30 Uhr im Oelder Brauhaus stattfinden werde. Zudem finde am 11. März 2019 eine öffentliche Podiumsdiskussion um 18.00 Uhr im TMG statt.

Herr Westbrock erkundigt sich, ob es sich bei der Podiumsdiskussion um die Einladung handle, die das Forum versandt habe.

Herr Leson antwortet, dass Frau Beckstedde die Einladungen versandt habe.

#### 10.1.2 Bankette Oststraße

Herr Leson berichtet, dass die für die Deckenverstärkung an Wirtschaftswegen vorgesehenen 150.000 € komplett für die weitere Sanierung der Banketten an der Oststraße verwendet werden sollen. Durch die Sanierung der Warendorfer Straße und der damit verbundenen Vollsperrung, werde die Oststraße mehr befahren, obwohl dies keine offizielle Umleitungsstrecke sei. Dadurch werde die Bankette beschädigt, sodass der Baubetriebshof voraussichtlich einmal wöchentlich die Schäden an der Oststraße flicken müsste. Um dies zu vermeiden, soll die Bankette der Oststraße über die gesamte Länge so hergerichtet werden, wie dies im vergangenen Jahr bereits in einem Teilbereich erfolgt sei. Demnach sollen die kompletten Haushaltsmittel von 150.000 € in die Bankettbefestigung an der Oststraße investiert werden.

Herr Drinkuth verdeutlicht, dass die Oststraße keine Umleitungsstrecke sei und die Befestigung der Bankette ohnehin notwendig sei.

Herr Leson ergänzt, dass das Befahren der Bankette durch die Leitpfosten unattraktiver werden soll. Hierdurch soll der Verkehr verlangsamt und somit sicherer werden. Die Maßnahme soll ausdrücklich vor der Sperrung der Warendorfer Straße ausgeführt werden.

Herr Populoh bestätigt, dass die Oststraße durch die Maßnahme bereits sicherer geworden sei.

#### 10.1.3 Brandschutz Rathaus und Alte Post

Herr Langer berichtet, dass im Altbau des Rathauses zusätzliche Brandschutztüren errichtet werden, um das Treppenhaus aus Brandschutzgründen baulich abzutrennen. Auch für die Alte Post liege ein Entwurf des Brandschutzkonzeptes vor. Hier müssten Rauchmelder neu vernetzt werden. Zudem werde die Toilettenanlage saniert.

#### 10.1.4 Einbahnstraßenregelung für Radfahrer

Herr Leson teilt mit, dass es einen Antrag der SPD-Fraktion gebe. Die Stellungnahme der Polizei stehe noch aus. Zudem soll der Vorschlag in das Mobilitätskonzept mit aufgenommen werden. Der erste Entwurf soll noch in diesem Jahr vorliegen.

Herr Westerwalbesloh wünscht sich kurzfristig die Antwort der Polizei im Ausschuss für Planung und Verkehr. Die Idee, die Einbahnstraßenregelung für Radfahrer in das Mobilitätskonzept einzubinden, findet seinen Zuspruch. Der Punkt könnte auch beim Runden Tisch Radverkehr thematisiert werden.

#### 10.1.5 Feuerwehrgerätehaus Lette

Herr Langer informiert, dass der Spatenstich erfolgt sei und das Gebäude Ende 2019 fertiggestellt sein soll.



#### 10.1.6 Maßnahmen an der Städtischen Gesamtschule

Herr Langer berichtet, dass nach der Fassadensanierung die Außenanlagen hergestellt werden. Zudem sei die 1. Reihe des Schulparkplatzes hergestellt worden. Das Technikgebäude mit 7 Räumen soll kurzfristig entstehen. Derzeit laufe die Ausschreibung. Im Sommer 2020 soll das Technikgebäude fertig gestellt sein. Die Sanierung der Toilettenanlagen wurde ebenfalls durchgeführt und werde dankbar angenommen. Des Weiteren werde die Aula saniert.

#### **10.2. Anfragen an die Verwaltung**

Es werden keine Anfragen an die Verwaltung gestellt.

Hubert Kobrink  
Vorsitzender

Stefanie Schröder  
Schriftführerin