



## Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**  
Sitzungsort : **Rathaus, Ratsstiege 1, Großer Ratssaal**  
Sitzungstag : **Donnerstag, 27.06.2019**  
Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**  
Sitzungsende : **19:50 Uhr**

### Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

### Teilnehmer

Herr Norbert Austrup  
Herr André Drinkuth  
Herr Peter Hellweg  
Frau Barbara Köß  
Herr Thomas Lange  
Herr Sven Lilge  
Herr Ralf Niebusch  
Herr Thomas Populoh  
Herr Holger Post  
Herr Werner Pötter  
Herr Horst Schnieder  
Herr Philipp Töpsch  
Herr Siegfried Uthmann  
Herr Markus Westbrock

Vertreter für Herrn Fertich

**Verwaltung**

Herr Jürgen Kingma  
Herr André Leson

**Schriftführung**

Herr Joseph Brandner  
Frau Lisa Brede

**Gäste**

Frau Eva Haunhorst  
Herr Dr. Sebastian Rubbert

Tageszeitung Die Glocke  
Björnson Beratende Ingenieure

**es fehlten entschuldigt:**

**Teilnehmer**

Herr Alexander Fertich  
Herr Peter Haferkemper  
Frau Beatrix Koch  
Herr Bonito Kohaus  
Herr Peter Sonneborn  
Frau Manuela Steuer  
Herr Martin Wilke

wird vertreten durch Herrn Lange

## Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>	<b>Seite:</b>
1. Befangenheitserklärungen	4
2. Niederschrift über die Sitzung vom 16.05.2019	4
3. Neubau einer Pumpstation im Ortsteil Lette einschl. Druckrohrleitung zur Kläranlage Oelde Vorlage: M 2019/661/4285	4 – 7
4. Unterschutzstellung des Schulkomplexes Overbergstraße 4, Oelde: Eintragung in die Denkmalliste Vorlage: B 2019/610/4299	7 – 8
5. Unterschutzstellung des ehem. Brennereibetriebes Ruggestraße 23, Oelde: Eintragung in die Denkmalliste Vorlage: B 2019/610/4297	9
6. Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2019/610/4292	10 – 13
7. 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2019/610/4290	13 – 19
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" der Stadt Oelde A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2019/610/4295	20 – 31
9. Verschiedenes	31
9.1. Mitteilungen der Verwaltung	31 – 32
9.2. Anfragen an die Verwaltung	33 – 34

## Öffentliche Sitzung

### 1. Befangenheitserklärungen

#### **Beschluss:**

Es werden keine Befangenheitserklärungen abgegeben.

### 2. Niederschrift über die Sitzung vom 16.05.2019

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt die Niederschrift über die Sitzung vom 16.05.2019 zur Kenntnis.

### 3. **Neubau einer Pumpstation im Ortsteil Lette einschl. Druckrohrleitung zur Kläranlage Oelde** **Vorlage: M 2019/661/4285**

Herr Dr. Rubbert vom Büro *Björnsen Beratende Ingenieure* erläutert zunächst die Veranlassung des Vorhabens sowie den Status Quo. Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk an der Kreuzung Lönsweg / Letter Geist in Lette befördere das Schmutzwasser zur Kläranlage in Oelde. Für starke Regenereignisse gebe es einen Bypass vom Pumpwerk aus in einen Zwischenspeicher. Dennoch sei es bei Starkregenereignissen in der Vergangenheit schon wiederholt zu Überlastungen des Pumpwerks gekommen. In Absprache mit den Behörden sei die Entscheidung getroffen worden, diese Situation zu beseitigen und das Pumpwerk in seiner Kapazität deutlich auszuweiten. Eine Variantenuntersuchung habe zusammen mit dem Tiefbauamt der Stadt Oelde sowie dem Ingenieurbüro Fischer stattgefunden. Im Ergebnis beabsichtige die Stadt Oelde den Neubau eines Schmutzwasserpumpwerks und einer zusätzlichen, neuen Druckrohrleitung. Die Entwurfsplanung sei bereits im Herbst 2018 beauftragt und gestartet worden. Außerdem haben Abstimmungen mit der zuständigen Bezirksregierung zur Klärung wesentlicher Randbedingungen für die Aufstellung der Genehmigungsunterlagen stattgefunden. Aktuell sei die Entwurfsplanung aufgestellt und der Stadt Oelde sowie dem Baugrundgutachter zur Durchsicht und Stellungnahme vorgelegt worden.

Das neue Schmutzwasserpumpwerk sei mit einer Grundfläche von etwa 19,50 m x 8,50 m am Lönsweg, südlich des Sportplatzes, geplant. Insgesamt 4 Pumpen generieren eine Förderleistung von 56,7 Litern pro Sekunde. Dabei seien 2 Pumpen für Trockenwetter und 2 Pumpen für Regenwetter im Einsatz. Die Energieversorgung der Anlage sei über das öffentliche Stromnetz gesichert. Außerdem sei bei Stromausfall der Betrieb über eine geplante Netzersatzanlage möglich.

Herr Dr. Rubbert verdeutlicht, dass für die Schmutzwasserführung vom neuen Pumpwerk in Lette zu der Kläranlage in Oelde eine etwa 6.900 Meter lange Druckrohrleitung notwendig sei. Die Trassierung folge im Wesentlichen der bestehenden Druckrohrleitung sowie den öffentlichen Verkehrswegen, wobei sich vier verschiedene Schwerpunkt-Stellen ergeben.

Der Schwerpunkt Lönsweg / Letter Geist sei in Summe sehr eng und auch optisch sowie unterirdisch aufgrund der vorhandenen Kanäle nicht großzügig angelegt. Dies habe zur Folge, dass der bestehende Schmutzwasserkanal umgebaut werden müsse. In Absprache mit der Stadt Oelde habe man sich laut Herrn Rubbert darauf verständigt, alle benötigten Leitungen und Kanäle in einem Graben zu verlegen. Dazu sei eine Straßensperrung erforderlich, die einige Tage bis Wochen andauern werde. Diese sei

leider nicht vermeidbar. Mögliche Umleitungen seien entweder über den Lönsweg und die Sankt-Josef-Straße oder die Straßen Letter Geist und Hohlbrink möglich.

Herr Dr. Rubbert erklärt, dass es auch an dem Schwerpunkt Wilhelm-Cordes-Straße viele Restriktionen gebe und diese Straße stark befahren sei. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hält Herr Dr. Rubbert es für sinnvoll, innerorts eine geschlossene Verlegung im Spülbohrverfahren und eine offene Verlegung am Straßenrand außerorts durchzuführen. Bei dem Spülbohrverfahren werde die Straße vergleichsweise tief untergraben, weshalb es im Bereich der Miele-Zufahrt im Rugenkamp zu halbseitigen Sperrungen mit Vorbeileitung für die Einrichtung der Spülborung komme. Außerdem sei mit einer halbseitigen Sperrung im Bereich des Ortsausgangs bis zur Kreuzung der Oststraße zu rechnen. Gegebenenfalls kämen Lichtsignalanlagen in Betracht.

Ein weiterer Schwerpunkt sei an der Oststraße zu verorten, wo ein Kanalstück von etwa vier Kilometern Länge von Nord nach Süd zu verlegen sei. Auch hier kommen wieder eine offene Verlegung der Druckrohrleitung am westlichen Straßenrand sowie eine geschlossene Verlegung im Spülbohrverfahren am Maibach und am Landhagen zum Tragen, wozu wiederum eine halbseitige Straßensperrung erforderlich sei. Ziel sei es, eine Vollsperrung zu vermeiden, wenngleich eventuell kurzzeitige Ausnahmen beispielsweise für das Setzen von Schachtbauwerken gemacht werden müssten.

Auch an den Straßenkreuzungen an der Ostarpstraße, Zum Sundern und der Rhedaer Straße, bei denen eine offene Bauweise vorgesehen sei, sei abschnittsweise mit halbseitigen Sperrungen teils mit und teils ohne Lichtsignalanlagen zu rechnen. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sei eine offene Bauweise an diesen Stellen verkehrlich zu rechtfertigen. Im Bereich der Hauptstraße sowie der Straße Am Landhagen soll das Spülbohrverfahren angewandt werden.

Die Kostenberechnung für alle Maßnahmen beläuft sich auf rund 5,8 Mio. € netto bzw. 6,9 Mio. € brutto. Bezogen auf die Gesamtlänge der Druckrohrleitung würden sich daher einschließlich dem Schmutzwasserpumpwerk rund 840 € pro Meter ergeben

Herr Dr. Rubbert weist darauf hin, dass die Abstimmungen des Genehmigungsentwurfs mit der Bezirksregierung Münster sowie den Fachbehörden bereits stattgefunden haben. Der Baubeginn könne voraussichtlich auf Frühjahr 2020 datiert werden.

Herr Westbrock erkundigt sich, ob das aus der Vorlage hervorgehende Gesamtvolumen von 7,5 Mio. € oder die gerade vorgetragenen 6,9 Mio. € richtig seien.

Herr Leson erklärt, dass es sich bei den Kosten in der Vorlage um die Gesamtbaukosten handle. Die 6,9 Mio. € seien die reinen Baukosten ohne Baunebenkosten.

Frau Köß fragt sich, was genau der Anlass für einen Neubau war, da es sich bei der Planung um eine Schmutzwasserleitung handele, aber als Grund Starkregenereignisse genannt wurden. Sie fragt, ob dies nicht unabhängig zu betrachten sei. Außerdem erkundigt sie sich, ob auf bei dem neuen Pumpwerk eine Photovoltaikanlage vorgesehen sei.

Herr Dr. Rubbert antwortet, dass Fremdwasserzutritte durch beispielsweise Starkregenereignisse auch bei einem Abwasserkanal Überschwemmungen hervorrufen können. Es sei völlig normal, dass eine solche Mischung stattfindet und so auch größere Flächen unter Wasser gesetzt werden und erhebliche Probleme auftreten können.

Herr Leson fügt hinzu, dass sich das geplante Pumpwerk unter hohen Bäumen befinden werde, sodass Photovoltaik an dieser Stelle leider keinen Sinn mache.

Herr Niebusch macht deutlich, dass eine Kostenentwicklung von 50 % innerhalb von 2 Jahren eine hohe Preissteigerung darstelle.

Herr Dr. Rubbert begründet die Kostenentwicklung damit, dass sich die Planungsinhalte nach einigen Überlegungen verändert haben. So sei nun keine Druckrohrleitung mehr durch die Hauptstraße geplant, wie es zuvor vorgesehen war. Der jetzt längere Weg habe den Vorteil, dass er entlang einer Ackerrandlage verlaufe und somit keine Konflikte mit Straßen hervorrufe. Allerdings sei diese Variante etwas kostenintensiver. Weiterhin sei mit dem Tiefbauamt der Stadt Oelde besprochen worden, die Strecke entlang der Cordes Straße nun im Spülbohrverfahren und nicht mehr in offener Bauweise zu verlegen, da es sonst zu kostenintensiven Konflikten hätte kommen können. Des Weiteren sei der Baukörper des Pumpwerks beispielsweise aufgrund der Netzersatzanlage größer ausgefallen als zuvor geplant, da alle Betriebseinrichtungen im Baukörper untergebracht werden sollen. Weiterhin verweist Herr Dr. Rubbert auf die extreme Baupreisentwicklung der letzten Jahre.

Herr Niebusch erkundigt sich weiterhin, ob eine Belastung des Pumpwerks die richtige Begründung für dieses Vorhaben sei und ob sich die Belastung tatsächlich abschaffen lassen oder sie sich lediglich verlagern würde.

Herr Dr. Rubbert erklärt, dass es konkret so aussehe, dass die Kanäle im Augenblick mit einer gewissen Förderkapazität zum Pumpwerk führen. Außerdem sei ein Vorhaltebehälter im Bypass geschaltet, welcher als kleiner Speicher dienen könne und wieder leerliefe, sobald die Belastung durch große Wasseraufkommen wieder nachlasse. Bei Regen sei dieser Behälter häufig schnell voll, sodass das Wasser ansteige und aus den Schächten, welche am tiefsten liegen, austrete. Herr Dr. Rubbert betont, dass verschiedene Varianten beispielsweise mit Vorhaltevolumina untersucht wurden, der Neubau des Pumpwerks mit einer Einspeisung in die Kläranlage in Oelde aber die sinnvollste Lösung sei.

Herr Leson ergänzt, dass die Kläranlage ein gewisses Kontingent für jeden Ortsteil aufweise. Diese überschreite man durch die Planung nicht. Ansonsten käme es zu einer Überlastung, welche spätestens die Bezirksregierung nicht genehmigt hätte.

Herr Austrup erkundigt sich über das konkrete Vorgehen der Verlegung der Druckrohrleitung an der Oststraße, da dort sowohl das Spülbohrverfahren also auch eine offene Leitung vorgesehen seien.

Herr Dr. Rubbert erläutert, dass das Arbeiten in kleinen Abschnitten mit Abdeckungen geplant sei, um eine Befahrbarkeit gewährleisten zu können. Probleme im Verkehrsfluss sollen möglichst vermieden werden.

Herr Lange hinterfragt, ob die Variante, stärkere Pumpen vorzulagern statt neu zu bauen, wirklich nicht möglich sei.

Herr Dr. Rubbert macht deutlich, dass die bestehende Druckrohrleitung einen bestimmten Durchmesser habe und der Energieverlust mit steigendem Druck immer weiter zunimmt, sodass zusätzliche Pumpen den aktuellen Ansprüchen nicht genügen würden und sie in dieser Bauweise nicht umsetzbar wären. Es sei überlegt worden, ob ein vernünftig großer Teil auf die bestehenden Leitungen gelegt werden könne, aber ganz ohne neue Leitungen käme man in diesem Fall nicht aus.

Herr Hellweg fragt, ob die Spülbohrvariante teurer sei als die offene Bauweise.

Herr Dr. Rubbert erklärt, dass die Kanalverlegung im Spülbohrverfahren in diesem Falle nicht schneller ginge und könne auch mal teurer sein als die Variante der offenen Bauweise. Grundsätzlich sei das aber immer schwer zu sagen. Bei bestimmten Bedingungen sei es kostenintensiver einen offenen Graben zu bauen. Wenn relativ flacher Grund vorliege, bietet sich eher eine offene Bauweise an, wenn allerdings eine gewisse Tiefenlage der Leitungen benötigt wird, ist das Spülbohrverfahren sinnvoller.

Herr Drinkuth hinterfragt, ob die Kosten im Abschreibungszeitraum auf die Abwassergebühren umgelegt werden.

Herr Leson bestätigt dies.

Herr Drinkuth fragt von welchem Zeitraum man ausgehen könne.

Herr Dr. Rubbert nennt für die Technik etwa 25 Jahre und für das Gebäude etwa 60 Jahre.

Herr Lange erkundigt sich, auf welche Größe das Rückhaltebecken erweitert werden müsste, wenn man die vorhandenen Leitungen ausreizen wollte.

Herr Leson erklärt, dass das Problem des Überlaufens bei Mischwasser immer bestehen könne. In diesem Fall liege ein Becken vor, welches sich als Relikt alter Zeiten bezeichnen ließe. Auch wasserrechtlich sei die weitere Nutzung zeitlich beschränkt gewesen. Eine weitere Verwendung hätte die Bezirksregierung ebenfalls nicht mitgetragen.

Herr Austrup hinterfragt, wie mit der Oststraße im Bauverfahren umgegangen werden soll, da dort er kürzlich die Fahrbahn erneuert worden sei.

Herr Leson antwortet, dass die Banketten durch die Maßnahme möglicherweise beschädigt würden, sich eine offene Bauweise trotzdem mehr anbieten würde. Die dann benötigte unbefestigte Wiederherstellung sei günstiger als das Verfahren in einer geschlossenen Bauweise durchzuführen.

Herr Austrup erkundigt sich nach der Dauer der Maßnahme.

Herr Dr. Rubbert erklärt, dass mit einer Dauer von etwa 18 Monaten zu rechnen sei, da nicht alles parallel gebaut werden solle. So könne vermieden werden allzu viele Baustellen zur gleichen Zeit zu betreiben, weil dadurch der Verkehr noch mehr als nötig beeinträchtigt würde. Allerdings könne das Pumpwerk parallel zu den Leitungsbaumaßnahmen errichtet werden.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig bei 14 Ja-Stimmen** folgenden Beschluss zu fassen:

Unter Vorbehalt der notwendigen Haushaltsmittel erfolgt die Gesamtfreigabe der Maßnahme in der Ratssitzung im Januar 2020.

#### **4. Unterschutzstellung des Schulkomplexes Overbergstraße 4, Oelde: Eintragung in die Denkmalliste Vorlage: B 2019/610/4299**

Herr Leson erläutert, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 25.02.2019 zunächst beschlossen habe, das Unterschutzstellungsverfahren gem. Denkmalschutz-gesetz NRW für den Schulkomplex Overbergstraße nicht durchzuführen und die Gebäudegruppe somit nicht in die Denkmalliste der Stadt Oelde einzutragen. Nach Darlegung der Gründe für diesen Beschluss gegenüber der Oberen Denkmalbehörde, habe diese mitgeteilt, dass sie die Unterschutzstellung anweise, sofern kein anerkanntes Gutachten vorliege, welches den Denkmalwert widerlege, da die von der Verwaltung dargebrachten Gründe nicht ausreichend seien.

Herr Leson macht deutlich, dass sich die Stadt Oelde auf dieser Grundlage dazu veranlasst sehe, nun doch die Unterschutzstellung des Gebäudeensembles voranzutreiben, wodurch der ohnehin vorgesehene Erhalt des prägenden Schulgebäudes gesichert würde. So könne die Stadt Oelde ein wichtiges Zeichen für die Anerkennung des Denkmalschutzes in der Stadt setzen. Durch die Eintragung in die Denkmalliste könne eine schnelle Nachnutzung der Gebäude ermöglicht werden. Die Umnutzung des Schulhauptgebäudes als Volkshochschule sei bereits beschlossen, wohingegen für die Turnhalle und das Toilettenhäuschen noch Gespräche geführt und Optionen diskutiert würden. In Kenntnis des anerkannten Denkmalwertes bestehe nun zudem die Möglichkeit, für das angrenzende Areal inklusive

Feuer- und Rettungswache eine Rahmenplanung zu entwickeln, wozu bereits erste Gespräche geführt und ein städtebaulicher Entwurf erstellt worden sei.

Angestrebt sei eine zügige Überplanung des Gebiets, weshalb das Unterschutz-stellungsverfahren befürwortet wird.

Herr Schnieder ergänzt die Ausführungen von Herrn Leson durch zitieren einer Passage aus der Denkmalwertbegründung des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL), welche verdeutlicht, dass es sich bei dem Gebäudeensemble um ein bemerkenswertes Zeugnis der kommunalen Sozial-, Schul- und Baupolitik der Gemeinde Oelde im Umfeld des ersten Weltkriegs handle.

Herr Kobrink fasst zusammen, dass Herr Schnieder als sachverständiger Bürger für Denkmalschutz die Unterschutzstellung aus historischer Sicht befürworte.

Frau Köß erkundigt sich, wie lange das Verfahren dauern würde und ob es möglich sei, parallel schon mit der Planung der Nachnutzung beginnen zu können.

Herr Brandner erläutert, dass das Anhörungsverfahren etwa 4 Wochen dauern würden, wenn heute der Beschluss gefasst werde. Danach könne dann zeitnah die Eintragung in die Denkmalliste folgen.

Herr Leson fügt hinzu, dass bereits Gedanken zu einer möglichen Nachnutzung unter der Annahme angestellt worden seien, dass der Gebäudekomplex als Denkmal eingetragen wird. Es liege bereits ein Rahmenplan vor, welcher aktuell mit den weiteren Flächeneigentümern abgestimmt werde. Sofern die Abstimmung mit allen Eigentümern erfolgt sei, könne die Planung nach den Sommerferien mit der Politik abgestimmt werden.

Frau Köß merkt an, dass dieses Projekt Teil des Masterplans ist und fragt, ob dies nun prioritär behandelt werden soll.

Herr Leson antwortet, dass er dies am 03.07.2019 mit der Bezirksregierung abklären wolle. Denkbar sei dies.

Herr Hellweg fragt, ob es für Bürger eine Möglichkeit geben wird, sich bei der Planung der Nachnutzung einzubringen.

Herr Leson teilt mit, dass es bereits einen Beschluss gibt, nach dem ein Planungswettbewerb durchgeführt werden soll. Nach einer politischen Befassung mit dem o. g. Rahmenplan soll das Wettbewerbsverfahren angegangen werden.

Herr Post erkundigt sich, ob bei der Unterschutzstellung des Schulkomplexes nur die Außenfassade betroffen sei oder auch der Innenbereich dazugehöre.

Herr Brandner erläutert, dass die Gebäude als Ganzes, somit auch der Innenbereich unter Schutz gestellt werde. Dies bedeute aber nicht, dass man gar nichts an der Gestalt oder den Räumen verändern dürfe. Dabei müsse dennoch jede bauliche Veränderung mit dem LWL abgestimmt werden.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **mehrheitlich bei 7 Ja-Stimmen, 4 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen** den folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde befürwortet die Unterschutzstellung des Schulkomplexes Overbergstraße 4 in Oelde (Schulhaus, Toilettenhaus und Turnhalle). Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte für das Eintragungsverfahren, wie gesetzlich vorgeschrieben, durchzuführen und das Objekt in die Denkmalliste aufzunehmen.



**5. Unterschutzstellung des ehem. Brennereibetriebes Ruggestraße 23, Oelde: Eintragung in die Denkmalliste  
Vorlage: B 2019/610/4297**

Herr Brandner erläutert, dass der LWL im Jahr 2018 das Gebäude des ehemaligen Brennereibetriebes begutachtet und vier Gebäude (Wohngebäude, Bullenstall, Brennereigebäude, Scheune) für denkmalwert bewertet habe. Dazu gehöre ebenfalls die Einfriedung im östlichen Bereich. Wesentliche Bestandteile der vorhandenen Gebäudesubstanz auf dem weitläufigen Anwesen seien daher nach umfangreichen Abstimmungsgesprächen unter Schutz zu stellen und in die Denkmalliste der Stadt Oelde einzutragen.

Der Start des Eintragungsverfahrens sei durch eine Initiative der Eigentümer erfolgt, welche das Ziel des Erhalts und der Nutzung der Gebäude verfolge. Auch habe bereits das vorgeschriebene Anhörungsverfahren stattgefunden, nach dessen Abschluss nun die Eintragung in die Denkmalliste erfolgen solle. Außerdem seien bereits erste Gespräche mit möglichen Investoren für die Nutzung der Gebäude und des gesamten Areals erfolgsversprechend geführt worden.

Herr Töpsch erkundigt sich nach den konkreten Gründen für die Eigentümer, die Gebäude eintragen zu lassen.

Herr Brandner antwortet, dass es trotz der Auflagen auch finanzielle Vorteile geben könne. Primär bestehe aber das Bedürfnis, die Gebäude zu erhalten. Die Eigentümer möchten die Gebäude weiterhin sehen und können sich dort keinen Neubau vorstellen.

Herr Leson ergänzt, dass es tatsächlich nicht nur rein wirtschaftliche Gründe seien, die jemanden zu einer Befürwortung der Eintragung bewegen, da es sicherlich wirtschaftlicher wäre die Fläche durch einen Neubau nachzunutzen.

Herr Schnieder ergänzt die Ausführungen von Herrn Brandner und zitiert eine Passage aus der Denkmalwertbegründung des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe (LWL), welche verdeutlicht, dass für die Erhaltung und Nutzung wissenschaftliche und städtebauliche Gründe vorliegen. Hierbei sei insbesondere zu betonen, dass alle Bauten in einer bemerkenswerten technischen und gestalterischen Qualität errichtet worden sind.

Herr Kobrink fasst zusammen, dass Herr Schnieder als sachverständiger Bürger für Denkmalschutz die Unterschutzstellung aus historischer Sicht befürworte.

**Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **mehrheitlich bei 13 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung** folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde befürwortet die Unterschutzstellung des ehem. Brennereibetriebes Ruggestraße 23 in Oelde (Wohnhaus mit Stallanbau, Brennereigebäude mit Schornstein, Scheune, Grundstückseinfriedung Ruggestr./Engelbert-Holterdorf-Straße). Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte für das Eintragungsverfahren, wie gesetzlich vorgeschrieben, durchzuführen und das Objekt in die Denkmalliste aufzunehmen.

**6. Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**Vorlage: B 2019/610/4292**

Herr Leson erläutert zunächst die Hintergründe der Planung: Das Plangebiet zeichne sich durch große Grundstücke aus, ein Bebauungsplan bestehe nicht. Eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sei derzeit nicht umsetzbar. Ein bereits nördlich des Plangebietes errichteter Neubau konnte lediglich dadurch realisiert werden, dass dessen Bauvolumen reduziert worden sei. Andere Bauwillige seien zu einer Reduzierung nicht bereit gewesen.

Frau Brede teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde am 09.07.2018 gemäß dem Antrag des Architekturbüros Heiringhoff vom 12.04.2018 beschlossen hat, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ einzuleiten (B 2018/610/4031). Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird das Verfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der insgesamt rund 16.000 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich liegt südlich der Ostfelder Straße und des Fußweges zwischen Warendorfer Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße sowie östlich der Warendorfer Straße.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Planungsrechts, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern zu ermöglichen. Im rückwärtigen, von der Warendorfer Straße abgewandten Bereich, sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Insgesamt könnten bis zu 51 Wohneinheiten entstehen. Durch die somit ermöglichte Nachverdichtung wird der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB entsprochen, nach der einer Innenentwicklung Vorrang eingeräumt wird, da sie einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden, ebenso werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (u.a. Dachform, Firsthöhe, Traufhöhe) getroffen. Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Bebauung der Flurstücke im direkten Umfeld des auf dem Flurstück 647 befindlichen Gewerbes (WA 3 und WA 4) erst nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung „Sägewerk“ zulässig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, die auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts entwickelt wurde. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um die Überplanung eines bestehenden Gebäudebestands mit Wohngebäuden sowie eines Gewerbebetriebes handelt, wurden das städtebauliche Konzept sowie der Bebauungsplan in Abstimmung mit den Eigentümern entwickelt. In diesem Abstimmungsprozess wurde auch der Geltungsbereich dahingehend angepasst, dass die Erschließungsflächen für zwei von Seiten der Carl-von-Ossietzky-Straße zu erschließenden Flurstücke dem Geltungsbereich zugeschlagen wurden. In diesen Bereichen ersetzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ im Bereich der westlichen Belastungsflächen (GFL) in Teilen den Bebauungsplan Nr. 58 „Zum Benningloh“.

Uneinigkeit hat sich im Abstimmungsprozess mit einigen Eigentümern in Bezug auf das Pflanzgebot entlang der Warendorfer Straße ergeben: Da die bestehenden Bäume auf der Westseite der Warendorfer Straße mit der Umplanung dieser Straße entfallen sind, werden im Bereich der Vorgartenzone vierzehn neue Baumstandorte (Spitzahorn 'Olmstedt') festgesetzt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten im Falle einer Bestandsüberplanung möglichst groß zu belassen, können ihre Standorte jeweils um maximal 5 m gegenüber der Darstellung in der Planzeichnung verschoben werden. Ziel dieser Festsetzung sind die Minderung des Eingriffs in die Natur, der nicht zuletzt durch den künftig deutlich höheren Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke bestehen wird, sowie die Erhöhung der Lebensqualität und Schaffung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Warendorfer Straße.

Frau Brede erläutert die weiteren Planungsschritte.

Frau Köß teilt mit, dass die Dachform „Flachdach“ in Ordnung, aber auch anderes vorstellbar gewesen sei. Das Thema „Alleebäume“ sei jedoch ungeklärt: Die Pflicht zur Anpflanzung werde begrüßt, nicht jedoch, dass diese auf privatem Grund vorgesehen seien. Kritisch sei, dass die Anpflanzungen zu unterschiedlichen Zeiten vorgenommen werden und die wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes durch die Festsetzung eingeschränkt werden könne. Sie erkundigt sich, ob es möglich sei, dass die Stadt die erforderlichen Flächen von den Eigentümern zum Zwecke der Pflanzung oder die Pflege der Bäume übernehme.

Herr Leson antwortet, dass es aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht möglich sei, dass die Behörde die Baumpflege auf privaten Flächen übernehme. Die Verwaltung sei sich des Eingriffs in die Privatsphäre bewusst, neue Baumstandorte seien im neuen Straßenquerschnitt auf der Westseite der Warendorfer Straße nicht realisierbar. Intention der Festsetzung sei es, den Alleecharakter zu betonen und die bestehende Allee an der Warendorfer Straße fortzuführen. Aufgrund der Vorgartensatzung sei für je vier angefangene Stellplätze ein Hochstamm anzupflanzen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzung kann auf diese Bäume angerechnet werden. Die Stadt halte diese Belastung für zumutbar, die Entscheidung obliege aber der Politik.

Frau Köß erkundigt sich, ob es möglich sei, dass die Verwaltung von den Eigentümern die erforderliche Fläche übernehme, um die Bäume zu realisieren.

Herr Leson geht nicht davon aus, dass die Stadt diese Fläche erwerben möchte, da dadurch neue Pflichten und Kosten auf die Stadt zukommen. Auch sei für diesen Fall eine Anpassung des Planentwurfes, so z.B. der Baufenster, inklusive erneuter Offenlage erforderlich.

Herr Niebusch beantragt, bei der Abstimmung zum Bebauungsplan das Thema „Baumpflicht“ abzutrennen. Er begründet dies damit, dass die vorhandenen Bäume auf öffentlicher Fläche verortet seien. Durch die Neuanpflanzungen könne ein Alleecharakter – u.a. dadurch, dass die Bäume zu unterschiedlichen Zeiten angepflanzt werden – nur schwerlich entstehen. Zudem sei die Baumschutzsatzung der Stadt Oelde abgeschafft worden: Sollten nun wieder Bäume gefordert werden, stehe dies im Widerspruch zum bisherigen Vorgehen. Er fragt nach, warum das „Bauvorhaben Miele“, im Norden des Plangebietes gelegen, nicht ins Plangebiet einbezogen worden sei.

Nach Auskunft von Herrn Leson sei Frau Miele seinerzeit kompromissbereit gewesen und habe ihr Bauvorhaben reduziert, um eine Baugenehmigung auch ohne einen Bebauungsplan zu erhalten. Die Zeitfrage sei in diesem Fall entscheidend gewesen. Durch den Bebauungsplan werde den Eigentümern der Flächen im Plangebiet eine größere Spanne an Baumöglichkeiten geschaffen.

Herr Drinkuth betont, dass die Festsetzung nicht begrüßt werde, da diese „dem Willen der Eigentümer“ widerspreche. Es solle das Gespräch mit den Eigentümern gesucht werden, da diesen ggf. nicht bewusst sei, dass die anzupflanzenden Bäume auf die lt. Vorgartensatzung ohnehin erforderlichen Anpflanzungen angerechnet werden können. Er plädiert dafür, den Beschlussvorschlag zu teilen und auch über einen Bebauungsplan „ohne Baumanpflanzungen“ abzustimmen. Bis zur kommenden Sitzung des Hauptausschusses könne ggf. ein angepasster Planentwurf vorgelegt werden. Ein zukünftiger Alleecharakter werde von ihm nicht gesehen. Durch die vorgenannte Vorgehensweise werde den Anliegern entgegengekommen.

Herr Leson stellt heraus, dass in der kommenden Sitzung des Hauptausschusses ein Planentwurf vorliegen müsse.

Laut Herrn Uthmann sei eine Vorgabe zur Baumanpflanzung eine sinnvolle und gute Festsetzung. Er regt an, einen Stammdurchmesser von 20-25 mm vorzugeben.

Herrn Westbrook geht die Festsetzung zur Baumanpflanzung „zu weit“, da diese in die Freiheit des Einzelnen eingreife. Dass die Stadt Oelde die Verkehrssicherungspflicht nicht übernehme wolle, sei ein schlechtes Argument, da diese die Pflicht bisher auch wahrgenommen hätte. Die neue Gestaltung des

Straßenquerschnittes lasse seines Erachtens die Anlage von Baumstandorten im öffentlichen Bereich zu (unterschiedliche Radwegebreiten).

Herr Leson erklärt, dass es sich um eine Landesstraße handle und die Stadt Oelde hinsichtlich des künftigen Straßenquerschnittes keine Einflussmöglichkeiten habe. Nach geltendem Regelwerk ließen die Platzverhältnisse keine Anpflanzung von Bäumen im Querschnitt zu.

Nach Auffassung von Frau Köß bestehe kein Missverständnis bzgl. der Baumanpflanzungen. Sie bestätigt, dass die Thematik „Versicherungspflicht, Wegesicherung“ Probleme bereiten könne, die Anpflanzung einer Allee sei aber erstrebenswert. Sie werde dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen; es sollte das Ziel der Stadt sein, die Anpflanzung einer Allee auf anderem Wege planerisch festzusetzen.

Herr Leson betont, dass für Baumanpflanzungen an der Westseite der Warendorfer Straße im Straßenquerschnitt kein hinreichender Platz bestehe. Die Stadt könne die Verkehrssicherungspflicht für Bäume auf privatem Grund nicht übernehmen. Infolge des Entfernens der Bestandsbäume seien weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese würden auf der Ostseite der Straße im öffentlichen Bereich umgesetzt.

Herr Niebusch hinterfragt, ob die Errichtung einer Lärmschutzwand aufgrund des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes verpflichtend sei.

Herr Leson verneint dies. Eine Bebauung in dem dortigen Bereich sei nur umsetzbar, wenn der Betrieb den Standort verlassen habe.

Herr Populoh begrüßt den Vorschlag von Frau Köß, die Anlage einer Allee voranzutreiben. Es sollte ein Kompromiss mit den dortigen Grundstückseigentümern gefunden werden.

Herr Uthmann ist der Auffassung, dass für ein „mehr“ an Wohnraum, welches durch den Bebauungsplan ermöglicht werde, eine Baumanpflanzpflicht akzeptabel sei.

Herr Post erkundigt sich, ob eine Verlagerung des Gewerbebetriebes absehbar ist.

Herr Kobrink teilt mit, dass diese Thematik im nicht öffentlichen Teil der Sitzung beraten werde.

Frau Köß resümiert, dass sie trotz geteilter Beschlussfassung dem Bebauungsplan nicht zustimmen werde, da die Anlage einer Allee weiterhin Ziel sein solle und eine entsprechende, neue Regelung anzustreben sei. Sie erkundigt sich, warum im Bereich des „Bauvorhabens Miele“ kein Pflanzgebot bestehe.

Herr Leson erklärt, dass das „Bauvorhaben Miele“ nicht Bestandteil des Plangebietes sei und daher kein Pflanzgebot bestehe.

Herr Niebusch betont, dass das Pflanzgebot aus seiner Sicht nicht logisch sei, da dieses nur für Neubauten gelte – für die Bestandsbauten bestehe nicht die Pflicht einer Baumpflanzung.

Herr Leson stellt abschließend die Frage, ob die Abstimmung über das Thema zurückgenommen werden soll. Eine Übertragung der privaten Flächen an die Stadt sei bis zum nächsten Hauptausschuss nicht realisierbar.

Nach Aussage von Herrn Drinkuth sei auch bei einem zweigeteilten Beschluss ein abschließendes Bürgergespräch noch möglich und erstrebenswert.

Auf Antrag von Frau Köß wird zunächst darüber abgestimmt, ob über den Tagesordnungspunkt abgestimmt werden soll. Ziel sei es, die planerische Festsetzung einer Allee weiterhin zu verfolgen, die

Baumstandorte jedoch nicht auf privaten Flächen vorzusehen. Der Antrag wird vom Ausschuss für Planung und Verkehr **mehrheitlich bei 2 Ja-Stimmen, 9 Gegen-Stimmen und 3 Enthaltungen** abgelehnt.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Hauptausschuss **mehrheitlich bei 12 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung** den folgenden Beschluss zu fassen:

Der Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ wird dahingehend angepasst, dass er zur Erschließung von zwei Baufeldern von Seiten der Carl-von-Ossietzky-Straße um den südwestlichen bzw. westlichen Teil der Flurstücke 150 und 643 der Flur 21 erweitert wird. In diesen Bereichen ersetzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ in Teilen den Bebauungsplan Nr. 58 „Zum Benningloh“.

**Entgegen des im Rahmen der Sitzung vorgestellten Planentwurfes wird das Pflanzgebot auf privaten Grund (Bäume entlang der Warendorfer Straße) zurückgenommen.**

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

7. **33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
**Vorlage: B 2019/610/4290**

Herr Brandner erläutert, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 17.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen habe, das Verfahren zur 33. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. In der genannten Sitzung habe der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Durch diese 33. Änderung des Flächennutzungsplanes solle eine bislang als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Jugendheim“ dargestellte Fläche südlich der „Ennigerloher Straße“ und westlich der Straße „Paulsburg“ als „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Altenheim“ und „Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Kardinal-Von-Galen Altenheimes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" der Stadt Oelde geschaffen werden.

Da ein bisher vorgesehenes Gebäude (Caritas ambulante Dienste, Tagespflege, Wohnen) im Südosten des Plangebietes nicht realisiert werde, werde – anders als im bisherigen Planentwurf – auf die Ausweisung einer „Gemeinbedarfsfläche – Sozialstation“ verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sei in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 erfolgt. Darüber hinaus habe am 28.03.2019 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal –

eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Herr Brandner erläutert, dass über die im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragene Anregungen, Hinweise etc. hinaus aus der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen seien.

#### 1.) Niederschrift

**über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde**

**Termin:** Donnerstag, 28. März 2019  
**Ort:** Großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
**Beginn:** 18.00 Uhr  
**Ende:** 19.45 Uhr

**Anwesende:** von der Verwaltung:

Herr Rauch, Fachdienstleiter Planung und Stadtentwicklung  
 Herr Brandner, Schriftführer, FD Planung und Stadtentwicklung  
 Frau Brede, Schriftführerin, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gast:

Herr Kemper, Pfarrei St. Johannes Oelde, leitender Pfarrer  
 Frau Linnemannstöns, DLP Architekten Münster  
 Frau Rosenträger Büro Tischmann Loh,  
 Frau Schwichtenhövel, Kardinal-von-Galen-Altenheim, Geschäftsführung  
 Herr Weber, Caritas ambulante Dienste GmbH, Geschäftsführung

sowie 31 Bürger

Herr Rauch eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt die o.g. Gäste sowie die Vertreter von der Verwaltung der Stadt Oelde vor.

Einleitend erläutert Frau Schwichtenhövel, dass mehrere Gründe zu der Entscheidung, das Altenheim neu errichten zu wollen, geführt haben. Zukünftig müssten mindestens 80% der Zimmer eines Altenwohnheimes Einzelzimmer sein und über ein separates Bad verfügen - diese Vorgaben seien im bestehenden Gebäude nur schwer umzusetzen. Auch hätten sinkende Kirchensteuereinnahmen zu dem Entschluss geführt, verschiedene Nutzungen (Altenpflege, Sozialstation, Gemeindegemeinschaft) zukünftig in einem Gebäude vereinen zu wollen. Auch der Kindergarten grenze zukünftig direkt an das Altenheim an. Als Geschäftsführerin des Kardinal-von-Galen-Altenheims sei sie froh über den neuen Standort des Altenheims. Der Entscheidung für den nun favorisierten Standort seien langwierige Vorüberlegungen vorausgegangen: Ein zunächst diskutierter alternativer Standort könne die Anforderungen nicht erfüllen. Ein Umbau im Bestand sei, da eine Kernsanierung erforderlich sei, zu aufwendig und zu teuer.

Frau Linnemannstöns stellt in ihrer nachfolgenden Präsentation die Ausgangslage, den neuen Standort, die geplanten Gebäude und die erforderlichen Abrissarbeiten vor. Das Altenheim soll über 104 stationäre Plätze verfügen und zeichne sich durch seine gute, innenstadtnahe Lage aus. Der Baukörper soll eine Dachkonstruktion entsprechend der benachbarten Bebauung erhalten, die Erschließung erfolge von Norden (Ennigerloher Str.) und Osten (Paulsburg). Stellplätze sollen im Bereich der bereits jetzt vorhandenen Stellplätze neu angelegt werden - die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werde übertroffen. Die Bewohnerzimmer seien im südwestlichen und südöstlichen Baukörper vorgesehen. Der parallel zur Ennigerloher Straße verlaufende Gebäudeteil beherberge die dienenden und andienenden Funktionen (Eingangsbereich, multifunktional nutzbare Versammlungsräume, Küchenbereich etc.). Der zweite, deutlich kleinere Baukörper sei südlich des Altenwohnheims vorgesehen und für die Tagespflege, Caritas ambulante Dienste und das Wohnen vorgesehen. Der Baukörper füge sich in die Umgebungsbebauung ein.

Frau Rosenträger stellt in ihrer anschließenden Präsentation die Bauleitpläne für das Vorhaben vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes befänden sich noch in der frühen Planungsphase. Nach der bis zum 18.04.2019 andauernden ersten Beteiligung finde noch eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Das Verfahren ende durch die Fassung des Satzungsbeschlusses und eine anschließende

Bekanntmachung. Ein Bebauungsplan existiere für das Plangebiet bisher noch nicht, nun sei die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag) vorgesehen. Planungsziel seien die Sicherung und der bedarfsgerechte Ausbau der Pflegeinfrastruktur. Abschließend stellt Frau Rosenträger die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes (Baufelder, zulässige Geschosse etc.) vor, auch zu berücksichtigende Fachplanungen (insb. Artenschutz und Denkmalschutz) werden thematisiert. Der Flächennutzungsplan bedürfe entsprechend der neuen Planungen einer Anpassung und soll zukünftig ein „Altenheim“, eine „Sozialstation“ und „Kirche und kirchlichen zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ ermöglichen.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Kemper, Frau Linnemannstöns, Herrn Rauch, Frau Rosenträger, Frau Schwichtenhövel</b>
Der Prozess der Entscheidungsfindung, dass an dieser Stelle gebaut werden soll, wirkte für die Öffentlichkeit sehr kurz. Es kam das Gefühl auf, sich an dieser Stelle nicht genug einbringen zu können.	
Der bestehende Grünzug wurde in der Vergangenheit katastrophal behandelt und systematisch abgewirtschaftet. Daher kommt die Sorge auf, dass den restlichen Bäumen beispielsweise für Gebäude oder Parkplätze dasselbe Schicksal ereilen könnte. Insbesondere durch den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen zugunsten eines Parkplatzes für das Altenheim sollte darauf geachtet werden, den Grünzug zur Deckung des Parkraumbedarfs nicht weiter zu beschneiden. Es sind alle zu ermutigen, den Grünzug zu schützen, da er eine tolle Anbindung an einen Radweg und in die Innenstadt bietet. Im Idealfall sollte alles zusammen in einem Konzept sinnvoll gestaltet werden. Ein gutes Beispiel liefert dazu die Verbindung der Innenstadt mit der Gartenstadt in Rietberg.	Es ist nicht beabsichtigt den Grüngürtel durch dieses Vorhaben zu beeinträchtigen. Im Gegenteil wird die Notwendigkeit gesehen, diesen neu zu beleben und an die Bauentwicklung mit einzubinden. Die Grünfläche soll langfristig für die Bewohner als Erholungsraum nutzbar sein. Auch im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als solches dargestellt, sodass dort aktuell keine Bebauung vorgesehen ist.
Die Gemeinschaftsräume erscheinen zu klein (insbesondere auch die Kapelle).	Die Räumlichkeiten der Pfarrei werden als ausreichen groß angesehen, da die Möglichkeit besteht aus den einzelnen Multifunktionsräumen einen großen Raum mit etwa 85 m <sup>2</sup> herzustellen.
Warum werden Gebäude abgerissen, die offensichtlich nicht baufällig sind? Wird eine solche Entscheidung ohne Gedanken über Nachhaltigkeit gemacht?	Der Abriss der Gebäude wurde im Rahmen langer Verhandlungen in den kirchlichen Gremien beschlossen. Es ist keinem leichtgefallen, funktionierende Gebäude abzureißen. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen in der Kirchengemeinde habe man sich zu dieser Lösung durchgerungen, da darin die besten Zukunftschancen gesehen werden. Das geplante Ensemble bietet einen großen Mehrwert für die Gemeinschaft, Vernetzung und Verbindung der Menschen.
Was wird mit dem alten Kardinal-von-Galen-Altenheim passieren?	Das Gebäude und auch das Grundstück gehören der Gesellschaft Kardinal-von-Galen Heim, Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH, Gesellschafter ist die Kirchengemeinde. Erste Überlegungen gehen in die Richtung, dass auf diesem Grundstück Wohnen für ältere Menschen stattfindet. Die konkrete Ausgestaltung ist aber noch sehr offen.

<p>Für das neue Gebäude sind ausschließlich Einzelzimmer vorgesehen. Welche Erleichterung erhält das Pflegepersonal?</p>	<p>Grundsätzlich wird bereits durch die größeren Bäder eine Erleichterung für das Pflegepersonal stattfinden. Heutige Situationen, bei denen die Pflegekräfte aus Platzgründen in der Dusche stehen müssen, wird es künftig nicht mehr geben.</p>
<p>Wie können die mobilen Bewohner oder auch die Angehörigen künftig die Paulsburg überqueren? Gedanken dazu sind auch schon in der Vergangenheit angeregt worden, da die jetzige Situation für Fußgänger mehr als schwierig ist.</p>	<p>Die Einschätzung, dass die verkehrliche Situation an der Straße „Paulsburg“ schwierig ist, wird geteilt. Gedanken über Querungshilfen haben bereits stattgefunden. Es bestehen erste Überlegungen, die insbesondere mit Straßen.NRW als Straßenbaulastträger abzustimmen sind, was meist einen langwierigen Prozess darstellt. Fest steht, dass die Situation nicht so bleiben kann, wie sie heute ist. Auch die Bushaltestelle wird bereits mitgedacht, da Anpassungen erforderlich werden können. Dies bedarf aber noch der Detailplanung und der Abstimmung mit der Architektin und dem Planungsträger. Das Thema Sicherheit muss bei der gesamten Planung ganz oben stehen.</p>
<p>Wäre in dem Kreuzungsbereich ein Kreisverkehr denkbar?</p>	<p>Auch dieser könnte ins Auge gefasst werden.</p>
<p>Ich stehe der Parkplatzsituation sehr kritisch gegenüber, da insbesondere in Stoßzeiten und an Markttagen bereits heute einige Schwierigkeiten auftreten. Hat man schon an Tiefgaragen gedacht?</p>	<p>Der heutige Parkplatz ist privat, darf aber von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die in dieser Planung dargestellten Parkplätze sind im Rahmen der Bauleitplanung notwendig, werden also für das Altenheim, die Caritas und den Kindergarten benötigt. Was weitere Stellplätze angeht, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Eine Tiefgarage entfaltet eine hohe Kostenintensität, sodass der Träger sicher mit Eigenmitteln eintreten müsste. Ein zusätzliches Angebot für öffentliche Parkplätze kann in einer solchen Form daher nicht geschaffen werden. Es wird durch die Planung auch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf erwartet. Schwierigkeiten an Markttagen und sonstigen Stoßzeiten werden von der Stadt sensibel betrachtet. Es finden bereits Überlegungen statt, ob es andere mögliche Standorte für zusätzliche Stellflächen gibt.</p>
<p>Was kostet ein Pflegeplatz in der geplanten Einrichtung? Wenn jeder ein Einzelzimmer bekommt, dürften die Kosten ja höher ausfallen.</p>	<p>Durch die Vorgaben der Gesetze der Landesregierung dürfen nur Einzelzimmer geplant werden. Hierdurch werden die Kosten sicher ansteigen. Grobe Richtwerte werden Kosten von etwa 20 bis 22 Euro pro Tag sein. Aktuell liegen diese bei 8 Euro pro Tag.</p>
<p>Ist dort auch betreutes Wohnen möglich oder angedacht?</p>	<p>Betreutes Wohnen ist nicht vorgesehen, die Caritas plant allerdings neue Wohnungen und bietet auch heute schon eine Kurzzeitpflege an. Der ambulante Pflegedienst soll an dem Standort weiter betrieben werden, sodass in freifinanzierten Wohnungen jederzeit eine Pflege möglich ist. An der Von-Galen-Straße 5 bestehen Wohnungen für ältere Menschen ohne Pflege als ambulante Einrichtung. Die Menschen, die dort wohnen, können aber im Altenheim essen, wenn sie dies möchten.</p>



Ist es angedacht, dass die KiTa die Küche des Altenheims mit nutzen kann?	Dies ist in Überlegung und wird als möglicher Schritt angesehen. Allerdings muss eine Lösung gefunden werden, die finanzierbar ist. Im Rahmen der Möglichkeiten wäre es sicher denkbar und auch sinnvoll, für Alt und Jung verschiedene Bereiche miteinander zu verknüpfen. Aber auch das Altenheim und die Caritas können miteinander kooperieren, sodass an diesem Standort eine große Gemeinschaft entstehen kann. Die Vision ist, ein Kommunikationszentrum zu etablieren, um allen dort ansässigen Personengruppen eine Teilhabe am sozialen Leben zu ermöglichen. Besonders wünschenswert wäre an dieser Stelle ein gemeinsames Mittagessen mit drei Generationen. Angestrebt wird in jedem Fall eine Offenheit zwischen allen Personen, sodass ein harmonisches Miteinander stattfinden kann.
---	--

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Rauch um 19.45 Uhr die Bürgerversammlung.

gez. Peter Rauch  
Fachdienstleiter Planung und Stadtentwicklung

gez. Joseph Brandner, gez. Lisa Brede  
Schriftführer

#### **Beschluss:**

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist von den vorgetragenen Inhalten insgesamt nicht berührt. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt, auf die dort erfolgende Abwägung wird verwiesen.

Weiterhin erläutert Herr Brandner, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 erfolgt sei.

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

<b>Institution:</b>	<b>Stellungnahme vom:</b>
Bundeseisenbahnvermögen	14.03.2019
PLEdoc GmbH	14.03.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr	15.03.2019
Thyssengas	18.03.2019
Wasserversorgung Beckum	18.03.2019
Gemeinde Langenberg	18.03.2019
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.03.2019
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2019
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	19.03.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	22.03.2019
Kreis Warendorf	25.03.2019
Stadt Rheda-Wiedenbrück	25.03.2019
Evangelische Kirche von Westfalen	27.03.2019
Ericsson GmbH	28.03.2019
Unitymedia NRW GmbH	01.04.2019

Handelsverband Nordrhein-Westfalen	01.04.2019
Amprion	02.04.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	03.04.2019
IHK Nord Westfalen	08.04.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung	09.04.2019
Westnetz GmbH	14.04.2019
Stadtwerke Ostmünsterland	15.04.2019
Straßen.NRW, Regionalniederlassung Münsterland	15.04.2019
Deutsche Telekom Technik GmbH	16.04.2019
Handwerkskammer Münster	17.04.2019
Bischöfliches Generalvikariat Münster	18.04.2019

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

### 1.) Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 20.03.2019

Seitens der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

#### **Beschluss:**

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist von der Stellungnahme nicht berührt. Sie wird im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens behandelt, auf die dort erfolgende Abwägung verwiesen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

### 2.) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 02.04.2019

Das Planungsgebiet tangiert mit seinem östlichen Bereich eine Fläche von archäologischem Belang. Um die Mitte des 13. Jahrhunderts entstand der Alte Pfarrhof, auch „Wedemhove“ genannt, zwischen dem die Stadt gegen Westen verlassenden Weg Richtung Ennigerloh und der sog. „Köttelbeeke“. Die alternative Bezeichnung der von der Kirche in diese Richtung verlaufenden Herrenstraße als „Pastorstraße“ deutet ebenfalls die Hinführung in Richtung des im genannten Bereich gelegenen Pastorates an. Die Entstehung zusammen mit dem Hof Allendorf auf einem älteren bischöflichen Fronhof ist aufgrund eines entsprechenden Quellenbeleges aus dem Jahr 1268 belegt. Weitere historische Angaben zur Geschichte und Entwicklung fehlen, vermutet wird jedoch, dass das Pastorat zumindest zeitweilig von einem Wassergraben umgeben war. Das Planungsgebiet überprägt in diesem Zusammenhang das noch im Urkataster ausgewiesene Pastorat vollständig. Nicht ausgeschlossen, gleichwohl sehr unwahrscheinlich, ist außerdem, dass das Planungsgebiet den westlichen Rand der mittelalterlichen Befestigung Oeldes tangieren könnte.

Auf Basis des historischen Abrisses ist davon auszugehen, dass sich untertägig Befunde und Funde erhalten haben, die mit dem genannten Pastorat in Verbindung stehen. Dieses archäologische Quellenarchiv dürfte dabei mit einiger Sicherheit näheren Aufschluss und neue Erkenntnisse zu Aufbau, Entwicklung, Alter und Vorgängerbebauung im Bereich des Pastorates ergeben. Insofern ist es unabdingbar in dem im Anhang markierten Bereich eine archäologische Dokumentationsmaßnahme zu fordern.

Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich noch um einen Vorentwurf. Im Falle einer Konkretisierung der Planungen hält die LWL-Archäologie für Westfalen einen Ortstermin mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der Detailplanung mit vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten für zwingend erforderlich. Im Rahmen dessen kann auch entschieden werden, ob die archäologische Begleitung durch die LWL-Archäologie für Westfalen oder eine Fachfirma erfolgt.

In jedem Fall ist für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens wird hierdurch nicht infrage gestellt. Zur umfassenden Information wird die Begründung ergänzt. Weitergehender Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht. Auf die Behandlung der Stellungnahme im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens wird verwiesen.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

**3.) Stellungnahme des Kreises Gütersloh vom 05.04.2019**

Der Kreis Gütersloh stimmt der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Beachtung der Stellungnahme/Hinweise der Fachabteilung Soziales grundsätzlich zu. Die Abteilung Soziales hat sich wie folgt geäußert:

Gegen das Vorhaben der Stadt Oelde bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aktuell im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine vollstationäre Einrichtung mit 80 Plätzen entsteht. Da es im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz in dieser Größenordnung keinen Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen gibt, geht der Kreis Gütersloh davon aus, dass auch Pflegebedürftige aus den Nachbarkommunen wie Oelde (Lette), Beelen, Rheda-Wiedenbrück (Rheda) die entstehende Einrichtung der Lindhorst Gruppe in Anspruch nehmen werden.

**Beschluss:**

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist von der Stellungnahme nicht berührt. Sie wird im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens behandelt, auf die dort erfolgende Abwägung verwiesen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Frau Köß fragt, ob der Flächennutzungsplan so geändert wurde, dass an einer angrenzenden Stelle nun Parken möglich sei. Aus der Darstellung ließe sich darauf schließen.

Herr Brandner stellt klar, dass aufgrund der Zeitspanne, die zwischen der Erstellung der Pläne liegt, unterschiedliche Kartengrundlagen für die Flächennutzungspläne verwendet wurden. Es ginge hier lediglich um den dargestellten Geltungsbereich, andere Teile auf der Darstellung seien nicht geändert worden.

**Beschluss:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" der Stadt Oelde**

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

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Vorlage: B 2019/610/4295**

Herr Brandner führt aus, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 17.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen habe, das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde einzuleiten. In der genannten Sitzung habe der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenwohnheims einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Geplant sei ein maximal dreigeschossiges Gebäude in U-Form. Zwei Gebäude, die sich derzeit auf dem Grundstück befinden (Paulusheim und jenes Gebäude, in dem die Caritas untergebracht ist), werden im Zuge der Realisierung des Neubaus abgerissen. Das unter Denkmalschutz stehende alte Pastoratsgebäude an der Ecke „Ennigerloher Straße/Paulsburg“ bleibe erhalten. Ebenfalls bleibe der außerhalb des vorgesehenen Planbereichs liegende Kindergarten bestehen.

Der Geltungsbereich umfasse insgesamt ca. 0,8 ha und läge südlich der „Ennigerloher Straße“ und westlich der Straße „Paulsburg“. Gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich werde das Plangebiet im Süden aufgrund des veränderten Vorhabens (Verzicht auf das Gebäude der Sozialstation mit ambulanter Pflege, Tagespflege, Beratungsangeboten und barrierefreie Wohnungen; Anpassung der Fläche für ein Gerätehaus) geringfügig verkleinert.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche Änderungen erfahren:

- Da der Vorhabenträger entgegen der bisherigen Planungen auf die Errichtung des Gebäudes „Sozialstation mit ambulanter Pflege, Tagespflege und Beratungsangeboten sowie mit ergänzenden barrierefreien Wohnungen“ im Plangebiet verzichtet, wird die Ausweisung eines entsprechenden Baufeldes im Süden des Plangebietes zurückgenommen. Für dieses Gebäude wird derzeit eine anderweitige Fläche gesucht.
- Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den zwischenzeitlich erstellten Vorhaben- und Erschließungsplan (Darstellung Ansichten, Lageplan, Nutzungsschema; siehe Anlage 3).
- Da die bestehende Stellplatzfläche infolge der nicht mehr im Plangebiet vorgesehenen Sozialstation nach jetziger Sicht unverändert bestehen bleibt, wird die südliche Grenze des Geltungsbereiches entsprechend zurückgenommen.
- Berücksichtigung der Ergebnisse des inzwischen vorliegenden Umweltberichtes sowie der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (insb. Ergänzung der Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Festsetzung der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen).
- Darlegung der örtlichen Bauvorschriften (u.a. Gestaltungsvorgaben für Solaranlagen, Fassaden, Carports).
- Konkretisierung der Aussagen zu Stellplätzen und Nebenanlagen (u.a. Ausweisung einer Fläche für Carports).

Herr Brandner erläutert, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 erfolgt sei. Darüber hinaus habe am 28.03.2019 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde –

Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu seien aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Über die im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen, Hinweise etc. hinaus, seien aus der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

#### 1.) Niederschrift

**über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die 33. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde**

**Termin:** Donnerstag, 28. März 2019  
**Ort:** Großer Ratssaal, Ratsstiege 1, 59302 Oelde  
**Beginn:** 18.00 Uhr  
**Ende:** 19.45 Uhr

**Anwesende:** von der Verwaltung:

Herr Rauch, Fachdienstleiter Planung und Stadtentwicklung  
 Herr Brandner, Schriftführer, FD Planung und Stadtentwicklung  
 Frau Brede, Schriftführerin, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gast:

Herr Kemper, Pfarrei St. Johannes Oelde, leitender Pfarrer  
 Frau Linnemannstöns, DLP Architekten Münster  
 Frau Rosenträger Büro Tischmann Loh,  
 Frau Schwichtenhövel, Kardinal-von-Galen-Altenheim, Geschäftsführung  
 Herr Weber, Caritas ambulante Dienste GmbH, Geschäftsführung

sowie 31 Bürger

Herr Rauch eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt die o.g. Gäste sowie die Vertreter von der Verwaltung der Stadt Oelde vor.

Einleitend erläutert Frau Schwichtenhövel, dass mehrere Gründe zu der Entscheidung, das Altenheim neu errichten zu wollen, geführt haben. Zukünftig müssten mindestens 80% der Zimmer eines Altenwohnheimes Einzelzimmer sein und über ein separates Bad verfügen - diese Vorgaben seien im bestehenden Gebäude nur schwer umzusetzen. Auch hätten sinkende Kirchensteuereinnahmen zu dem Entschluss geführt, verschiedene Nutzungen (Altenpflege, Sozialstation, Gemeindegemeinschaft) zukünftig in einem Gebäude vereinen zu wollen. Auch der Kindergarten grenze zukünftig direkt an das Altenheim an. Als Geschäftsführerin des Kardinal-von-Galen-Altenheims sei sie froh über den neuen Standort des Altenheims. Der Entscheidung für den nun favorisierten Standort seien langwierige Vorüberlegungen vorausgegangen: Ein zunächst diskutierter alternativer Standort könne die Anforderungen nicht erfüllen. Ein Umbau im Bestand sei, da eine Kernsanierung erforderlich sei, zu aufwendig und zu teuer.

Frau Linnemannstöns stellt in ihrer nachfolgenden Präsentation die Ausgangslage, den neuen Standort, die geplanten Gebäude und die erforderlichen Abrissarbeiten vor. Das Altenheim soll über 104 stationäre Plätze verfügen und zeichne sich durch seine gute, innenstadtnahe Lage aus. Der Baukörper soll eine Dachkonstruktion entsprechend der benachbarten Bebauung erhalten, die Erschließung erfolge von Norden (Ennigerloher Str.) und Osten (Paulsburg). Stellplätze sollen im Bereich der bereits jetzt vorhandenen Stellplätze neu angelegt werden - die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werde übertroffen. Die Bewohnerzimmer seien im südwestlichen und südöstlichen Baukörper vorgesehen. Der parallel zur Ennigerloher Straße verlaufende Gebäudeteil beherberge die dienenden und andienenden Funktionen (Eingangsbereich, multifunktional nutzbare Versammlungsräume, Küchenbereich etc.). Der zweite, deutlich kleinere Baukörper sei südlich des Altenwohnheims vorgesehen und für die Tagespflege, Caritas ambulante Dienste und das Wohnen vorgesehen. Der Baukörper füge sich in die Umgebungsbebauung ein.

Frau Rosenträger stellt in ihrer anschließenden Präsentation die Bauleitpläne für das Vorhaben vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes befänden sich noch in der frühen Planungsphase. Nach der bis zum 18.04.2019 andauernden ersten Beteiligung finde noch eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Das Verfahren ende durch die Fassung des Satzungsbeschlusses und eine anschließende

Bekanntmachung. Ein Bebauungsplan existiere für das Plangebiet bisher noch nicht, nun sei die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag) vorgesehen. Planungsziel seien die Sicherung und der bedarfsgerechte Ausbau der Pflegeinfrastruktur. Abschließend stellt Frau Rosenträger die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes (Baufelder, zulässige Geschosse etc.) vor, auch zu berücksichtigende Fachplanungen (insb. Artenschutz und Denkmalschutz) werden thematisiert. Der Flächennutzungsplan bedürfe entsprechend der neuen Planungen einer Anpassung und soll zukünftig ein „Altenheim“, eine „Sozialstation“ und „Kirche und kirchlichen zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ ermöglichen.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von Herrn Kemper, Frau Linnemannstöns, Herrn Rauch, Frau Rosenträger, Frau Schwichtenhövel</b>
Der Prozess der Entscheidungsfindung, dass an dieser Stelle gebaut werden soll, wirkte für die Öffentlichkeit sehr kurz. Es kam das Gefühl auf, sich an dieser Stelle nicht genug einbringen zu können.	
Der bestehende Grünzug wurde in der Vergangenheit katastrophal behandelt und systematisch abgewirtschaftet. Daher kommt die Sorge auf, dass den restlichen Bäumen beispielsweise für Gebäude oder Parkplätze dasselbe Schicksal ereilen könnte. Insbesondere durch den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen zugunsten eines Parkplatzes für das Altenheim sollte darauf geachtet werden, den Grünzug zur Deckung des Parkraumbedarfs nicht weiter zu beschneiden. Es sind alle zu ermutigen, den Grünzug zu schützen, da er eine tolle Anbindung an einen Radweg und in die Innenstadt bietet. Im Idealfall sollte alles zusammen in einem Konzept sinnvoll gestaltet werden. Ein gutes Beispiel liefert dazu die Verbindung der Innenstadt mit der Gartenstadt in Rietberg.	Es ist nicht beabsichtigt den Grüngürtel durch dieses Vorhaben zu beeinträchtigen. Im Gegenteil wird die Notwendigkeit gesehen, diesen neu zu beleben und an die Bauentwicklung mit einzubinden. Die Grünfläche soll langfristig für die Bewohner als Erholungsraum nutzbar sein. Auch im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als solches dargestellt, sodass dort aktuell keine Bebauung vorgesehen ist.
Die Gemeinschaftsräume erscheinen zu klein (insbesondere auch die Kapelle).	Die Räumlichkeiten der Pfarrei werden als ausreichen groß angesehen, da die Möglichkeit besteht aus den einzelnen Multifunktionsräumen einen großen Raum mit etwa 85 m <sup>2</sup> herzustellen.
Warum werden Gebäude abgerissen, die offensichtlich nicht baufällig sind? Wird eine solche Entscheidung ohne Gedanken über Nachhaltigkeit gemacht?	Der Abriss der Gebäude wurde im Rahmen langer Verhandlungen in den kirchlichen Gremien beschlossen. Es ist keinem leichtgefallen, funktionierende Gebäude abzureißen. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen in der Kirchengemeinde habe man sich zu dieser Lösung durchgerungen, da darin die besten Zukunftschancen gesehen werden. Das geplante Ensemble bietet einen großen Mehrwert für die Gemeinschaft, Vernetzung und Verbindung der Menschen.
Was wird mit dem alten Kardinal-von-Galen-Altenheim passieren?	Das Gebäude und auch das Grundstück gehören der Gesellschaft Kardinal-von-Galen Heim, Altenwohnheim der Caritas Oelde GmbH, Gesellschafter ist die Kirchengemeinde. Erste Überlegungen gehen in die Richtung, dass auf diesem Grundstück Wohnen für ältere Menschen stattfindet. Die konkrete Ausgestaltung ist aber noch sehr offen.

<p>Für das neue Gebäude sind ausschließlich Einzelzimmer vorgesehen. Welche Erleichterung erhält das Pflegepersonal?</p>	<p>Grundsätzlich wird bereits durch die größeren Bäder eine Erleichterung für das Pflegepersonal stattfinden. Heutige Situationen, bei denen die Pflegekräfte aus Platzgründen in der Dusche stehen müssen, wird es künftig nicht mehr geben.</p>
<p>Wie können die mobilen Bewohner oder auch die Angehörigen künftig die Paulsburg überqueren? Gedanken dazu sind auch schon in der Vergangenheit angeregt worden, da die jetzige Situation für Fußgänger mehr als schwierig ist.</p>	<p>Die Einschätzung, dass die verkehrliche Situation an der Straße „Paulsburg“ schwierig ist, wird geteilt. Gedanken über Querungshilfen haben bereits stattgefunden. Es bestehen erste Überlegungen, die insbesondere mit Straßen.NRW als Straßenbaulastträger abzustimmen sind, was meist einen langwierigen Prozess darstellt. Fest steht, dass die Situation nicht so bleiben kann, wie sie heute ist. Auch die Bushaltestelle wird bereits mitgedacht, da Anpassungen erforderlich werden können. Dies bedarf aber noch der Detailplanung und der Abstimmung mit der Architektin und dem Planungsträger. Das Thema Sicherheit muss bei der gesamten Planung ganz oben stehen.</p>
<p>Wäre in dem Kreuzungsbereich ein Kreisverkehr denkbar?</p>	<p>Auch dieser könnte ins Auge gefasst werden.</p>
<p>Ich stehe der Parkplatzsituation sehr kritisch gegenüber, da insbesondere in Stoßzeiten und an Markttagen bereits heute einige Schwierigkeiten auftreten. Hat man schon an Tiefgaragen gedacht?</p>	<p>Der heutige Parkplatz ist privat, darf aber von der Öffentlichkeit genutzt werden. Die in dieser Planung dargestellten Parkplätze sind im Rahmen der Bauleitplanung notwendig, werden also für das Altenheim, die Caritas und den Kindergarten benötigt. Was weitere Stellplätze angeht, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Eine Tiefgarage entfaltet eine hohe Kostenintensität, sodass der Träger sicher mit Eigenmitteln eintreten müsste. Ein zusätzliches Angebot für öffentliche Parkplätze kann in einer solchen Form daher nicht geschaffen werden. Es wird durch die Planung auch kein zusätzlicher Stellplatzbedarf erwartet. Schwierigkeiten an Markttagen und sonstigen Stoßzeiten werden von der Stadt sensibel betrachtet. Es finden bereits Überlegungen statt, ob es andere mögliche Standorte für zusätzliche Stellflächen gibt.</p>
<p>Was kostet ein Pflegeplatz in der geplanten Einrichtung? Wenn jeder ein Einzelzimmer bekommt, dürften die Kosten ja höher ausfallen.</p>	<p>Durch die Vorgaben der Gesetze der Landesregierung dürfen nur Einzelzimmer geplant werden. Hierdurch werden die Kosten sicher ansteigen. Grobe Richtwerte werden Kosten von etwa 20 bis 22 Euro pro Tag sein. Aktuell liegen diese bei 8 Euro pro Tag.</p>
<p>Ist dort auch betreutes Wohnen möglich oder angedacht?</p>	<p>Betreutes Wohnen ist nicht vorgesehen, die Caritas plant allerdings neue Wohnungen und bietet auch heute schon eine Kurzzeitpflege an. Der ambulante Pflegedienst soll an dem Standort weiter betrieben werden, sodass in freifinanzierten Wohnungen jederzeit eine Pflege möglich ist. An der Von-Galen-Straße 5 bestehen Wohnungen für ältere Menschen ohne Pflege als ambulante Einrichtung. Die Menschen, die dort wohnen, können aber im Altenheim essen, wenn sie dies möchten.</p>

Ist es angedacht, dass die KiTa die Küche des Altenheims mit nutzen kann?	Dies ist in Überlegung und wird als möglicher Schritt angesehen. Allerdings muss eine Lösung gefunden werden, die finanzierbar ist. Im Rahmen der Möglichkeiten wäre es sicher denkbar und auch sinnvoll, für Alt und Jung verschiedene Bereiche miteinander zu verknüpfen. Aber auch das Altenheim und die Caritas können miteinander kooperieren, sodass an diesem Standort eine große Gemeinschaft entstehen kann. Die Vision ist, ein Kommunikationszentrum zu etablieren, um allen dort ansässigen Personengruppen eine Teilhabe am sozialen Leben zu ermöglichen. Besonders wünschenswert wäre an dieser Stelle ein gemeinsames Mittagessen mit drei Generationen. Angestrebt wird in jedem Fall eine Offenheit zwischen allen Personen, sodass ein harmonisches Miteinander stattfinden kann.
---	--

Mit einem Dank an die anwesenden Bürger schließt Herr Rauch um 19.45 Uhr die Bürgerversammlung.

gez. Peter Rauch  
Fachdienstleiter Planung und Stadtentwicklung

gez. Joseph Brandner, gez. Lisa Brede  
Schriftführer

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung beantwortet werden konnten. Nachfolgende Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

#### **Beschluss:**

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

Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten. Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

#### Erhalt des Grünzuges

Eine Ausdehnung der Vorhabenplanung bis in den Grünzug ist nicht vorgesehen. Die Stellplatzanlage wird in südliche Richtung auch nicht über den Bestand hinaus erweitert. Zudem wurde der vom Plangebiet erfasste Gehölzbestand nunmehr entsprechend eingemessen. Auf dieser Grundlage wurden der Geltungsbereich und die südliche Grenze der geplanten Stellplatzanlage im Vergleich zur Vorentwurfsplanung entsprechend zurückgenommen. Der Anregung zum Erhalt der heutigen Ausdehnung des Grünzuges wird insofern entsprochen.

#### Wegeverbindung in Richtung Innenstadt/Querung Paulsburg

Die Stadt Oelde ist sich der derzeit schwierigen Querung der Straße Paulsburg bewusst. Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung werden daher Möglichkeiten zur Verbesserung bzw. zur Einrichtung von Querungshilfen geprüft. Handlungsbedarf im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans leitet sich hieraus jedoch nicht ab.

#### Stellplätze

Zunächst ist richtigzustellen, dass öffentliche Stellplätze von der Vorhabenplanung insgesamt nicht betroffen sind. Die von der Planung erfasste Stellplatzanlage stellt im Bestand eine private Stellplatzanlage für Kindertagesstätte und Besucher des Pfarrhauses dar, eine darüber hinausgehende öffentliche Nutzung wird aber geduldet. Eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage



wurde im Vorfeld der Planungen geprüft, ist aber angesichts der erforderlichen Kosten im Rahmen des Vorhabens „Altenwohnheim“ wirtschaftlich nicht darstellbar und wurde angesichts der bereits vorhandenen, hinreichend großen Stellplatzanlage nicht weiterverfolgt. Unabhängig davon wurde die Vorhabenplanung weiter vorangetrieben. Im Ergebnis wird die zunächst geplante Sozialstation mit Tagespflege nicht mehr innerhalb des Plangebiets verortet. Die bestehende Stellplatzfläche mit 30 Stellplätzen bleibt bestehen. Vorhabenbedingt sind ca. 18 Stellplätze erforderlich, sodass ein hinreichend großes Stellplatzangebot auf den privaten Flächen untergebracht werden kann. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Stellplatzfläche wird darüber hinaus etwas großzügiger gefasst, sodass im Bedarfsfall weitere Stellplätze geschaffen werden können bzw. Möglichkeiten für eine spätere Neuordnung (z. B. Anordnung von Senkrechstellplätzen) bestehen. Eine besondere Problematik im Hinblick auf den vorhabenbedingt unterzubringenden ruhenden Verkehr wird vorliegend nicht gesehen.

#### Angebotsübergreifende Nutzung Kita/Altenheim

Bereits im Rahmen der Veranstaltung wurde eine gemeinsame Nutzung der im Altenheim geplanten Küche angeregt, was grundsätzlich auch seitens der Stadt und der Vorhabenträgerin befürwortet wird. Im Nachgang zur Veranstaltung haben hier weitergehende Überlegungen und Gespräche stattgefunden. Im Ergebnis soll im Rahmen des Vorhabens bei Förderung ein Quartierstreff mit offenen sozialen und generationenübergreifenden Angeboten umgesetzt werden. Um den hiermit verbundenen sozialen Belangen/Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen, wird die Zweckbestimmung im Bereich des betroffenen Baufelds A entsprechend modifiziert.

Zusammenfassend soll das Planverfahren unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

Weiterhin erläutert Herr Brandner, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB habe in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 stattgefunden.

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

<b>Institution:</b>	<b>Stellungnahme vom:</b>
Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr	14.03.2019
Ericsson GmbH	14.03.2019
Bundeseisenbahnvermögen	14.03.2019
PLEdoc GmbH	14.03.2019
Gemeinde Langenberg	18.03.2019
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.03.2019
Thyssengas	19.03.2019
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2019
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	19.03.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	22.03.2019
Stadt Rheda-Wiedenbrück	25.03.2019
Evangelische Kirche von Westfalen	28.03.2019
Handelsverband Nordrhein-Westfalen	01.04.2019
Amprion	02.04.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	03.04.2019
IHK Nord Westfalen	08.04.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung	09.04.2019
Westnetz GmbH	12.04.2019

Stadtwerke Ostmünsterland	15.04.2019
Handwerkskammer Münster	17.04.2019
Bischöfliches Generalvikariat Münster	18.04.2019

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

### 1.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 18.03.2019

Grundsätzliche Bedenken haben wir nicht. Ein Anschluss an das Leitungsnetz kann kurzfristig erfolgen. Das Trinkwasserleitungsnetz kann zudem für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden. An einem Tag mit mittleren Verbrauch können bis zu 96 m<sup>3</sup>/h über die ortsüblichen Unterflurhydranten entnommen werden für den Grundschutz nach DVGW Regelwerk W 405, ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Die Angabe bezieht sich auf die aktuellen Netzbelastung und den Löschwassermengenplan aus 2013. Brandschutzanlagen wie Sprinkleranlagen innerhalb des Gebäudes sollten vom Trinkwassernetz getrennt sein und über ausreichende große Bevorratungsbehälter gespeist werden.

#### Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine hinreichende Menge Löschwasser im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Begründung wird um die mitgeteilten Hinweise ergänzt. Die Brandschutzbelange gemäß den Anforderungen der BauO NRW werden in der konkreten Vorhabenplanung angemessen berücksichtigt. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich somit kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

### 2.) Stellungnahme der Deutsche Bahn AG vom 20.03.2019

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich liegt rund 330 m südlich der Bahnstrecke Hannover-Hamm. Zwischen Bahnanlagen und Plangebiet liegt ein vollständig entwickelter und auch wohngeprägter Siedlungsbereich, für den entsprechende Schutzansprüche gelten. Der vorliegend ermöglichte Neubau eines Altenwohnheims weist einen hinreichend großen Abstand zu den Bahnanlagen auf und rückt auch nicht näher als die bestehende Bebauung an die Emissionsquelle heran. Zudem kann von einer gewissen schallabschirmenden Wirkung durch den insgesamt baulich entwickelten Siedlungsbereich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet ausgegangen werden. Eine neue Konfliktlage wird insofern nicht ausgelöst. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

### 3.) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 02.04.2019

Das Planungsgebiet tangiert mit seinem östlichen Bereich eine Fläche von archäologischem Belang. Um die Mitte des 13. Jahrhunderts entstand der Alte Pfarrhof, auch „Wedemhove“ genannt, zwischen dem die Stadt gegen Westen verlassenden Weg Richtung Ennigerloh und der sog. „Köttelbeeke“. Die alternative Bezeichnung der von der Kirche in diese Richtung verlaufenden Herrenstraße als „Pastorstraße“ deutet ebenfalls die Hinführung in Richtung des im genannten Bereich gelegenen Pastorats an. Die Entstehung zusammen mit dem Hof Allendorf auf

einem älteren bischöflichen Fronhof ist aufgrund eines entsprechenden Quellenbelegs aus dem Jahr 1268 belegt. Weitere historische Angaben zur Geschichte und Entwicklung fehlen, vermutet wird jedoch, dass das Pastorat zumindest zeitweilig von einem Wassergraben umgeben war. Das Planungsgebiet überprägt in diesem Zusammenhang das noch im Urkataster ausgewiesene Pastorat vollständig. Nicht ausgeschlossen, gleichwohl sehr unwahrscheinlich, ist außerdem, dass das Planungsgebiet den westlichen Rand der mittelalterlichen Befestigung Oeldes tangieren könnte.

Auf Basis des historischen Abrisses ist davon auszugehen, dass sich untertägig Befunde und Funde erhalten haben, die mit dem genannten Pastorat in Verbindung stehen. Dieses archäologische Quellenarchiv dürfte dabei mit einiger Sicherheit näheren Aufschluss und neue Erkenntnisse zu Aufbau, Entwicklung, Alter und Vorgängerbebauung im Bereich des Pastorates ergeben. Insofern ist es unabdingbar in dem im Anhang markierten Bereich [siehe hierzu Anlage 7] eine archäologische Dokumentationsmaßnahme zu fordern.

Bei den vorliegenden Unterlagen handelt es sich noch um einen Vorentwurf. Im Falle einer Konkretisierung der Planungen hält die LWL-Archäologie für Westfalen einen Ortstermin mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf und auf Basis der Detailplanung mit vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten für zwingend erforderlich. Im Rahmen dessen kann auch entschieden werden, ob die archäologische Begleitung durch die LWL-Archäologie für Westfalen oder eine Fachfirma erfolgt.

In jedem Fall ist für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 29 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme durch den Verursacher zu tragen.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Entwurfsunterlagen aufgenommen. Die angeregten Maßnahmen zur besseren Einschätzung der archäologischen Situation im Plangebiet und der Eingrenzung eventueller Fundstellen frühgeschichtlicher Siedlungsspuren werden parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren mit der Fachbehörde weiter abgestimmt. Wie angeregt hat ein Ortstermin mit den betroffenen Fachabteilungen der LWL-Archäologie für Westfalen stattgefunden, bei dem der im Vorfeld von baulichen Maßnahmen vorzunehmende Untersuchungsumfang abgestimmt wurde. Der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehende Belange leiten sich hieraus nicht ab, ein Umgang mit ggf. auftretenden Bodendenkmälern ist grundsätzlich möglich. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

#### **4.) Stellungnahme des Kreises Gütersloh vom 05.04.2019**

Der Kreis Gütersloh stimmt dem B-Plan 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ unter Beachtung der Stellungnahme/Hinweise der Fachabteilung Soziales grundsätzlich zu. Die Abteilung Soziales hat sich wie folgt geäußert:

Gegen das Vorhaben der Stadt Oelde bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aktuell im Ortsteil Clarholz in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz eine vollstationäre Einrichtung mit 80 Plätzen entsteht. Da es im Gemeindegebiet Herzebrock-Clarholz in dieser Größenordnung keinen Bedarf an vollstationären Pflegeplätzen gibt, geht der Kreis Gütersloh davon aus, dass auch Pflegebedürftige aus den Nachbarkommunen wie Oelde (Lette), Beelen, Rheda-Wiedenbrück (Rheda) die entstehende Einrichtung der Lindhorst Gruppe in Anspruch nehmen werden.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der mit der Planung angestrebte Altenheim-Ersatzneubau zur Aufrechterhaltung und qualitativen Verbesserung bestehender Pflegeangebote im Stadtgebiet Oelde ist hiervon nicht berührt.

## 5.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 12.04.2019

Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:

### Amt für Planung und Naturschutz:

Grundsätzliche Bedenken gegen den Neubau 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.

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist das „Warendorf Modell 2018“ anzuwenden. Die Bilanzierung ist im Vorfeld der Offenlegung der Planunterlagen mit mir abzustimmen. (H)

Laut Auswertung der Luftbilddaufnahmen befinden sich im Plangebiet zahlreiche Einzelgehölze wie auch flächige Gehölzbestände. Wie unter Pkt. 5.7 der Begründung aufgeführt, sollte im Rahmen der Planung ein Erhalt der vorhandenen Gehölze angestrebt werden. Hierbei sollten vor allem die prägnanten Bäume an der Ennigerloher Straße und die flächigen Gehölzbestände zum Gewässer sowie einzelne ältere Bäume im Plangebiet gesichert / als „zu erhalten“ festgesetzt werden bzw. ein ausreichender Abstand zum Baum eingeplant werden. (H)

Gemäß Verwaltungsvorschrift „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ der Ministerien MWEBWV und MKULNV des Landes NRW können bei Bauvorhaben im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sein. Daher sind Aussagen zu der Funktion der Grünstrukturen aber auch zu den abzureißenden Gebäuden in die Artenschutzprüfung aufzunehmen. (H)

Für Gehölze, die im Rahmen der Planung nicht erhalten werden können, ist der in der Planung bereits aufgenommene Hinweis, dass Hecken, Gebüsch und andere Gehölze nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden dürfen, zu berücksichtigen. (H)

### Gesundheitsamt:

Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen dem Plangebiet und den (dem innerstädtischen Erschließungsnetz zugehörigen) Straßen Ennigerloher Straße und Paulsburg (mit Höchstgeschwindigkeiten von 50 km/h) in Verbindung mit der geplanten sensiblen Nutzung wird eine Verkehrslärmabschätzung (siehe DIN 18005) empfohlen, um einen ausreichenden passiven Lärmschutz insbesondere von Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen sicherzustellen.

### Amt für Umweltschutz:

Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Oelde als Mischgebiet ausgewiesen und liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster. Daher ist diese im Verfahren zu beteiligen. (H)

Das Hochwasserschutzkonzept Rathausbach, aufgestellt durch den Fach- und Servicedienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde, hat eine Überschwemmungsfläche für den Rathausbach ermittelt. Hieraus geht hervor, dass das Plangebiet bei einem statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwasser nicht betroffen ist. (H)

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Amt für Planung und Naturschutz:

Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell vorgenommen und mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargelegt.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde eingemessen, zudem wurde ein Baumgutachter eingebunden. Erhaltenswerter und vom Bauvorhaben nicht betroffener Gehölzbestand wird im Entwurfsplan zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind der Geltungsbereich und die südliche Grenze der Stellplatzanlage mit Blick auf die außerhalb des Plangebiets stockenden Gehölze im Bereich von Fußweg/Gräfte im Süden im Vergleich zur Vorentwurfsplanung entsprechend zurückgenommen worden. Ein Erhalt der Gehölze entlang der Ennigerloher Straße ist nach erfolgter Gehölzeinmessung mit Blick auf den geplanten Baukörper sowie dort erforderliche Zuwegungen im Eingangsbereich, Rettungswege etc. dagegen nicht möglich. Hier muss angesichts der verfügbaren Fläche und den Erfordernissen an die geplante Altenhilfeeinrichtung ein Kompromiss mit der sinnvollen baulichen Ausnutzung der verbleibenden Flächen gefunden werden. Eingriffsmindernd soll aber auf den Verlust bestehender Bäume durch die Vorgabe zur Neuanpflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen innerhalb des

Plangebiets reagiert werden. Die Möglichkeit zur Anpflanzung neuer Bäume nach Umsetzung des Vorhabens wird im Vorhaben- und Erschließungsplan u. a. entlang der Ennigerloher Straße berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung eingeholt, die den Entwurfsunterlagen als Anlage beigefügt wird. Planungsrelevante Arten oder Hinweise auf deren Vorkommen wurden im Rahmen der Untersuchung im Plangebiet nicht angetroffen, sodass artenschutzfachliche Regelungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Ergebnis nicht erforderlich sind. Allgemeine artenschutzrelevante Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung im Rahmen der Vorhaben-umsetzung wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

#### Gesundheitsamt:

Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich und westlich an die Landesstraße L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg) an, im Nahbereich der Landesstraße ist von einer entsprechenden Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm auszugehen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind angesichts der Lage zur L 792 insbesondere für den parallel entlang der Straße geplanten Ersatzneubau des Altenwohnheims relevant. Da in der Örtlichkeit entlang des Straßenabschnitts beidseits der Ennigerloher Straße ebenfalls Wohngebäude vorhanden sind, geht die Stadt aber bislang davon aus, dass gesundes Wohnen im Plangebiet unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen/„architektonischer Selbsthilfe“ grundsätzlich umsetzbar ist. Das geplante Vorhaben eines Altenwohnheims rückt hier nicht näher als die bestehenden Gebäude an die Straße heran.

Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung hat das Vorhaben die Anforderungen des Wohn- und Teilhabegesetzes (WTG) zu beachten. Dort ist u. a. geregelt, dass eine Nordausrichtung von Bewohnerzimmern vermieden werden soll. Angesichts der Lage des Vorhabengrundstücks südlich der maßgeblichen Lärmquelle und unter Berücksichtigung der Vorgaben des WTG kann im Rahmen der Vorhabenplanung somit auf die Verkehrslärmsituation entsprechend gut reagiert werden. Die Vorhabenplanung sieht im nördlichen Bauteil entlang der Ennigerloher Straße die Unterbringung dienender Funktionen wie Empfangsbereich, Veranstaltungsräume, Küche, Verwaltungsräume etc. vor. Die hier in südliche Richtung anschließenden Bauteile im Osten und Westen sind hingegen für die Unterbringung der Bewohnerzimmer vorgesehen, so dass Wohn- und Aufenthaltsräume ausschließlich nach Osten, Süden und Westen orientiert sind. Die Projektplanung sieht die Ausführung der Fenster der Bewohnerzimmer an den äußeren Ost- und Westseiten des Gebäudes in Ausführung der Schallschutzklasse 4 oder besser vor (bewertetes Schalldämmmaß eingebauter Fenster mindestens 40-44 dB). Darüber hinaus wird die Umsetzung eines KfW-Effizienzhauses angestrebt. Der hierdurch energetisch sehr hohe Gesamtstandard des Gebäudes impliziert bereits den Einsatz hochgedämmter dreifach-verglaster und mit den entsprechenden Profilen ausgestatteten Fenster. Für die Bewohnerzimmer sind zudem kontrollierte Wohnraumlüftungen geplant, so dass die Frischluftzufuhr auch ohne das Öffnen des jeweiligen Fensters jederzeit gewährleistet ist. Die Möglichkeit, je nach Wunsch ein Fenster öffnen zu können, soll aber als Komfortmerkmal individuell bestehen bleiben. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse umgesetzt werden können. Darüber hinaus sichert die Gebäudeanordnung den angemessenen Schutz der ebenso schutzwürdigen Außenwohnbereiche. Der Innenhofgarten sowie die in südliche Richtung orientierten Bewohnerterrassen sind hier durch den Baukörper insgesamt abgeschirmt.

Lageplan und Grundrisslösung des Vorhabens werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Ergänzende Regelungen zum Vorhaben, die auch der Unterstützung des Schallschutzes dienen wie die Verwendung der o. g. Schallschutzklassen können sachgerecht im Durchführungsvertrag geregelt werden.

#### Amt für Umweltschutz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen bestehen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich somit kein weitergehender Handlungsbedarf.

Zusammenfassend soll das Planverfahren unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

## 6.) Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 15.04.2019

Die Caritas Oelde GmbH plant einen Ersatzneubau in räumlicher Nähe zum bestehenden Kardinal-von-Galen-Altenheim, welches sich zur Zeit südwestlich an der „von-Galen-Straße" befindet. Hierfür sollen die Gebäude des „Paulusheims" und der Caritas-Station an der „Ennigerloher Straße" abgerissen werden. Rückwärtig auf diesem Grundstück, benachbart zum Kindergarten ist ein Neubau u. a. für die Sozialstation der Caritas geplant. Der überplante Bereich mit einer Größe von 0,8 ha liegt am Rande der Innenstadt von Oelde. Er wird im Norden und Osten von der L 792 (Ennigerloher Straße/Paulsburg), Abschnitt 8, Station 2,210 bis Station 2,415 begrenzt. Dieser Streckenabschnitt der L 792 liegt in der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Anfahrt für Lieferverkehre, Entsorgung und Krankenwagen von Norden über die L 792 erfolgt. Durch die Aufteilung in eine Ein- und eine Ausfahrt soll eine Durchfahrt ohne Wenden sichergestellt werden. Der zentrale Eingang ist ebenfalls über die „Ennigerloher Straße" (L 792) geplant. Die vorhandene Stellplatzanlage wird neu geordnet und auf 43 Parkplätze erweitert. Die gemeinschaftliche Nutzung durch die bestehenden und geplanten Einrichtungen (inkl. des außerhalb liegenden Kindergartens) wird weiter angestrebt. Die Erschließung erfolgt über die „Paulsburg" (L 792).

Bei der Festsetzung der Ein- und Ausfahrten wird darum gebeten, aus Verkehrssicherheitsgründen auf das Freihalten von Sichtfeldern zu achten und ggf. verkehrsrechtliche Maßnahmen vorzusehen.

Inwieweit gerade für die zukünftigen Bewohner des geplanten Altenheims geeignete Querungshilfen im Zuge der Landesstraße erforderlich sind, bitte ich zu überprüfen.

Die von der L 792 ausgehenden Geräuschimmissionen bitte ich eigenverantwortlich zu überprüfen und ggf. geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbulasträger der L 792 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Im weiteren Planverfahren wird noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Der Landesbetrieb behält sich nach Vorlage eine abschließende Stellungnahme vor.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Sichtfelder:

Eine Verortung von Ein- und Ausfahrten ist vorliegend nicht geplant. Die Berücksichtigung notwendiger Sichtfelder erfolgt im Zuge der Festlegung der Ein- und Ausfahrten. Die Informationen werden an die Vorhabenträgerin zur Beachtung im Rahmen der Projektplanung weitergegeben.

### Querung L 792:

Die Stadt Oelde ist sich der derzeit schwierigen Querung der L 792 bewusst. Unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung werden daher Möglichkeiten zur Verbesserung bzw. zur Einrichtung von Querungshilfen geprüft. Handlungsbedarf im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans leiten sich hieraus jedoch nicht ab.

### Verkehrslärm:

Angesichts der Lage des Vorhabengrundstücks südlich der maßgeblichen Lärmquelle und unter Berücksichtigung der Vorgaben des WTG (u. a. Vermeidung einer Nordausrichtung von Bewohnerzimmern) kann im Rahmen der Vorhabenplanung auf die Verkehrslärmsituation entsprechend gut reagiert werden. Die Vorhabenplanung sieht im nördlichen Bauteil entlang der Ennigerloher Straße die Unterbringung dienender Funktionen wie Empfangsbereich, Veranstaltungsräume, Küche, Verwaltungsräume etc. vor. Die hier in südliche Richtung anschließenden Bauteile im Osten und Westen sind hingegen für die Unterbringung der Bewohnerzimmer vorgesehen, so dass Wohn- und

Aufenthaltsräume ausschließlich nach Osten, Süden und Westen orientiert sind. Die Projektplanung sieht die Ausführung der Fenster der Bewohnerzimmer an den äußeren Ost- und Westseiten des Gebäudes in Ausführung der Schallschutzklasse 4 oder besser vor (bewertetes Schalldämmmaß eingebauter Fenster mindestens 40-44 dB). Darüber hinaus wird die Umsetzung eines KfW-Effizienzhauses angestrebt. Der hierdurch energetisch sehr hohe Gesamtstandard des Gebäudes impliziert bereits den Einsatz hochgedämmter dreifach-verglaster und mit den entsprechenden Profilen ausgestatteten Fenster. Für die Bewohnerzimmer sind zudem kontrollierte Wohnraumlüftungen geplant, so dass die Frischluftzufuhr auch ohne das Öffnen des jeweiligen Fensters jederzeit gewährleistet ist. Die Möglichkeit, je nach Wunsch ein Fenster öffnen zu können, soll aber als Komfortmerkmal individuell bestehen bleiben. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse umgesetzt werden können. Darüber hinaus sichert die Gebäudeanordnung den angemessenen Schutz der ebenso schutzwürdigen Außenwohnbereiche. Der Innenhofgarten sowie die in südliche Richtung orientierten Bewohnerterrassen sind hier durch den Baukörper insgesamt abgeschirmt.

Lageplan und Grundrisslösung des Vorhabens werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Ergänzende Regelungen zum Vorhaben, die auch der Unterstützung des Schallschutzes dienen wie die Verwendung der o. g. Schallschutzklassen können sachgerecht im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und – soweit bereits auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich – beachtet. Das Planverfahren kann unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgesetzt werden.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

## **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 „Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

### **Beschluss:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

## **9. Verschiedenes**

### **9.1. Mitteilungen der Verwaltung**

#### 9.1.1 Sachstand Warendorfer Straße

Herr Leson erläutert, dass die Submission am 13.06.2019 erfolgt ist. Vier Angebote seien eingegangen. Der mindestbietende Unternehmer sei geeignet und das Angebot liege unterhalb der Kostenschätzung. Aktuell stehe die Vergabe an, der vertragliche Baubeginn sei spätestens Anfang August.

### 9.1.2 Sachstand Förderung Renaturierung Maibach

Inhalte des Förderantrages Teil 1 seien die technischen Elemente, die im Zuge der Warendorfer hergestellt werden. Die Stadt habe hierfür am 06.06.19 den Zuwendungsbescheid erhalten, die Fördersumme betrage 273.400 € (Förderquote 40 %).

### 9.1.3 Sachstand Endausbauten Zur Polterkuhle u. Teutheide BA2

Der Auftrag als Los I und Los II wurde bereits an einen Unternehmer bereits vergeben. Der Baubeginn soll in den Ferien liegen, die vertraglich vereinbarte Fertigstellung soll im Dezember 2019 erfolgen.

### 9.1.4 Sachstand Skateranlage / Multifunktionsfläche Oelde

Die Verwaltung geht davon aus, dass die ausschließliche Ausrichtung auf eine Zielgruppe (z.B. Skater), den vielfältigen Interessen junger Menschen in der Gestaltung von sportlichen Aktivitäten in der Freizeit nicht gerecht wird. In der verwaltungsinternen Abstimmung vom 14. Juni 2019, wurde vereinbart, dass junge Menschen an der Planung wie folgt beteiligt werden:

- Die Alte Post soll die möglichen Zielgruppen quantifizieren (Skater, Biker, Inliner, Roller und mögliche weitere Gruppierungen).
- 
- Im September/Oktober 2019 wird in der anstehenden Kinder- und Jugendbefragung eine zielführende Fragestellung zur Ausrichtung einer Multifunktionsfläche aufgenommen.
- 

Der Baubetriebshof und das Jugendamt werden geeignete Spielflächen im Hinblick auf Akzeptanz, Kosten und Multifunktionalität (Pumptrack, Parcours, Disc-Golf, Wikinger-Schach...) in Augenschein nehmen. Aus Sicht der Verwaltung läge Ende 2019 ein Vorschlag zur Abstimmung für die politischen Entscheidungsträger/innen vor. Die Planung und Umsetzung wäre dann 2020 möglich.

Herr Westbrock erkundigt sich danach, wie die Beteiligung der Zielgruppe erfolgen soll.

Die Beteiligung erfolge über die Schulen, so Herr Leson.

### 9.1.5 Sachstand Musterflächen / Masterplan

Herr Leson berichtet, dass die Informationstafeln bereits abgebaut worden seien. Die Musterflächen sollen in Absprache mit der Kirche in Kürze wieder gegen das Altpflaster ausgetauscht werden. Noch vor den Sommerferien finde ein Termin bei der Bezirksregierung Münster hinsichtlich der weiteren Umsetzungsmöglichkeiten des Masterplans statt.

Herr Populoh bittet um Aufklärung, warum die Musterflächen zurückgebaut werden sollen.

Herr Leson erklärt, dass sich die Mehrheit der Bürger gegen den Marktplatzumbau ausgesprochen habe. Demnach sei auch keine neue Pflasterung gewünscht, sodass die Musterflächen entfernt werden sollten, um wieder ein einheitliches Erscheinungsbild zu bekommen.



## 9.2. Anfragen an die Verwaltung

### 9.2.1 Hundewiese Oelde

Herr Westbrock fragt nach, ob die Hundewiese inzwischen eingezäunt sei.

Herr Leson antwortet, dass die Einzäunung noch nicht erfolgt sei, da noch die Absprache mit dem Eigentümer erfolgen müsse.

### 9.2.2 Grünpflege „Konrad-Adenauer-Straße“

Herr Hellweg führt an, dass Grünpflege-Maßnahmen an der Konrad-Adenauer-Straße an Markttagen zu gefährlichen verkehrlichen Situationen führen. Am Dienstag und Freitag solle daher auf entsprechende Arbeitseinsätze verzichtet werden.

Herr Leson betont, dass er versuchen werde, sich des Themas anzunehmen und über den Bauhof die ausführenden Firmen kontaktiert werden könnten. Möglicherweise könne eine entsprechende Regelung vereinbart werden.

### 9.2.3 Windkraftanlagen Lette

Frau Köß erkundigt sich nach dem Vorgehen mit der Investorenanfrage für die Errichtung von Windenergieanlagen zwischen Oelde und Lette.

Nach Aussage von Herrn Leson sieht der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde an der angefragten Stelle keine Windenergienutzung vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde sei aber überarbeitungswürdig. Die Steuerung der Windenergie im Stadtgebiet Oelde soll durch ein externes Büro analysiert und aktualisiert werden. Erste Gespräche seien bereits geführt worden.

### 9.2.4 Verkehrliche Situation „Einmündungsbereich Kopernikusstraße/Rhedaer Str.“

Herr Töpsch fragt an, ob das Gespräch mit der Polizei erfolgt sei.

Herr Leson sagt zu, dass Herr Töpsch von der Stadtverwaltung hierüber informiert werde.

*Anmerkung der Verwaltung:*

*Hinsichtlich der Sicht an der Einmündung Rhedaer Straße / Kopernikusstraße hat inzwischen ein Ortstermin mit der Polizei stattgefunden. Die Entfernung eines Baumes wird auch aus Sicht der Polizei nicht für notwendig erachtet.*

### 9.2.5 Verkehrliche Situation „Einmündungsbereich Estinghauserhof/Geiststraße“ und „Einmündungsbereich Simmeriss/Geiststraße“

Herr Populoh vertritt die Auffassung, dass die Ausfahrt von der Straße „Estinghauserhof“ in die „Geiststraße“, hier gilt rechts vor links, sehr gefährlich sei, da diese Vorfahrtsregelung dort oft missachtet werde. Im Bereich der Ausfahrt „Simmeriss“ in die „Geiststraße“ sei es nur sehr schwer möglich, den Verkehr aus Richtung „Paulsburg“ kommend einzusehen. Lösungen wie Spiegel oder Tempobeschränkungen sollten geprüft werden (30 km/h).

Eine Prüfung der Situation werde erfolgen, so Herr Leson.

### 9.2.6 Parkplatz Obere Bredenstiege

Herr Drinkuth erkundigt sich nach der zeitlichen Planung für die Umsetzung des Parkplatzes.

Herr Leson teilt mit, dass die Ausschreibung bald erfolge. Die Unterlagen werden derzeit durch die Rechnungsprüfung geprüft.

### 9.2.7 Kanalanschlüsse „Neubaugebiet Benningloh II“

Herr Kobrink führt an, dass er das „Gerücht“ vernommen habe, dass die Kanalanschlüsse im Neubaugebiet falsch verlegt worden seien. Er erkundigt sich, ob dies der Realität entspreche.

Herr Leson erklärt, dass es derzeit 156 Kanalanschlüsse im Neubaugebiet gebe. Lediglich in drei Fällen seien die Kanalanschlüsse nicht korrekt verlegt worden und seien zu kürzen.

Hubert Kobrink  
Vorsitzender

Lisa Brede  
Schriftführerin

Joseph Brandner  
Schriftführer