



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4408

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 23.10.2019

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	21.11.2019
Rat	Entscheidung	16.12.2019

33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

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

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

C) Feststellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat 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, 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 hat 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 soll 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 139 "Neubau Kardinal-von-Galen Altenheim" der Stadt Oelde geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,8 ha und liegt südlich der „Ennigerloher Straße“ und westlich der Straße „Paulsburg“. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 275 tlw. (Flur 15) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

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

In seiner Sitzung vom 17.12.2018 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18. März 2019 bis einschließlich zum 18. April 2019 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Darüber hinaus hat am 28. März 2019 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

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

1.1) Niederschrift

über die Bürgerversammlung im Rahmen der 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.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von Herrn Kemper, Frau Linnemannstöns, Herrn Rauch, Frau Rosenträger, Frau Schwichtenhövel
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.	

<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>Die Gemeinschaftsräume erscheinen zu klein (insbesondere auch die Kapelle).</p>	<p>Die Räumlichkeiten der Pfarrei werden als ausreichen groß angesehen, da die Möglichkeit besteht aus den einzelnen Multifunktionsräumen einen großen Raum mit etwa 85 m² herzustellen.</p>
<p>Warum werden Gebäude abgerissen, die offensichtlich nicht baufällig sind? Wird eine solche Entscheidung ohne Gedanken über Nachhaltigkeit gemacht?</p>	<p>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.</p>
<p>Was wird mit dem alten Kardinal-von-Galen-Altenheim passieren?</p>	<p>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>
<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>

Wäre in dem Kreuzungsbereich ein Kreisverkehr denkbar?	Auch dieser könnte ins Auge gefasst werden.
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?	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.
Was kostet ein Pflegeplatz in der geplanten Einrichtung? Wenn jeder ein Einzelzimmer bekommt, dürften die Kosten ja höher ausfallen.	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.
Ist dort auch betreutes Wohnen möglich oder angedacht?	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.
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.

2.) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 18. März 2019 bis einschließlich zum 18. April 2019. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

Institution:	Stellungnahme vom:
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) Entscheidungen zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung am 01.07.2019 hat der Hauptausschuss der Stadt Oelde beschlossen, den Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2019 bis einschließlich zum 30.09.2019 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Seiten der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind

nachfolgend aufgeführt.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution:	Stellungnahme vom:
Bundeseisenbahnvermögen	29.08.2019
Wasserversorgung Beckum	29.08.2019
Amprion	30.08.2019
PLEdoc GmbH	30.08.2019
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.09.2019
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.09.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 - Luftverkehr	05.09.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	06.09.2019
Ericsson GmbH	10.09.2019
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	10.09.2019
Stadtwerke Ostmünsterland	12.09.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung	13.09.2019
Handwerkskammer Münster	16.09.2019
Evangelische Kirche von Westfalen	16.09.2019
Deutsche Telekom Technik GmbH	23.09.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	25.09.2019
IHK Nord Westfalen	26.09.2019
Unitymedia NRW GmbH	30.09.2019
Kreis Warendorf	30.09.2019

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

2.1) Stellungnahme des Kreises Gütersloh vom 11.09.2019

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 den Ersatzneubau des Kardinal-von-Galen Altenheims in Oelde bestehen keine Bedenken. Darüber hinaus 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:

Auf die in Clarholz entstehende Altenhilfeeinrichtung wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Die 33. Änderung des Flächennutzungsplans ist von der Stellungnahme weiterhin nicht berührt. Sie wird im Rahmen des konkreten Bebauungsplanverfahrens behandelt, auf die dort erfolgende Abwägung verwiesen.

2.2) Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 24.09.2019

Die Caritas Oelde GmbH plant einen Ersatzneubau in räumlicher Nähe zum bestehenden Kardinal-von-Galen Altenheim, welches sich zurzeit südwestlich an der „von-Galen-Straße“ befindet, plant. Laut dem Bebauungsplan werden die Gebäude des „Paulusheims“ und der Caritas-Station an der Ennigerloher Straße abgerissen und rückwärtig auf dem Grundstück, benachbart zum vorhanden Kindergarten, ein Neubau errichtet. Der überplante Bereich mit einer Größe von 0,8 ha grenzt im Norden und Osten unmittelbar an die Ennigerloher Straße und die Straße Paulsburg an. Der vorgenannte Streckenabschnitt der L 792 (Abschnitt 8, Station 2,210 bis Station 2,415) liegt im Bereich der festgesetzten Ortsdurchfahrt und weist laut Straßenverkehrszählung eine Verkehrsbelastung von DTV= 4.492 Kfz/Tag, SV = 111 Kfz/Tag auf.

Gemäß Bebauungsplan ist die Anfahrt für Lieferverkehre, Entsorgung und Krankenwagen von Norden über eine veränderte Anbindung an die Landesstraße 792 Ennigerloher Straße geplant. Durch die Aufteilung in eine Ein- und eine Ausfahrt soll eine Durchfahrt ohne Wenden sichergestellt werden. Der zentrale Eingang ist ebenfalls über eine Anbindung an die Ennigerloher Straße vorgesehen. Laut Begründung zum Bebauungsplan werden gegenüber der heutigen Situation nur sehr geringe Neuverkehre durch das Bauvorhaben verursacht.

Die vorhandenen 30 Stellplätze bleiben weitgehendstes in ihrer Lage erhalten und werden geringfügig erweitert. Die gemeinschaftliche Nutzung durch die bestehenden und geplanten Einrichtungen, inklusive des angrenzenden Kindergartens, wird weiter angestrebt. Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt, wie bisher, über die Landesstraße 792 Paulsburg.

Hinsichtlich der besseren Erschließung des geplanten Altenheims für den Fuß- und Radverkehr wird seitens der Stadt Oelde derzeit der Standort für die Anlage einer geeigneten Überquerungshilfe im Zuge der Landesstraße geprüft. Hierzu hat es bereits erste Gespräche mit Straßen.NRW gegeben.

Vor diesem Hintergrund bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan, sofern die nachfolgenden Punkte im weiteren Bauleitverfahren berücksichtigt werden:

1. Aus hiesiger Sicht ist im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung die Anlage einer barrierefrei gestalteten Überquerungshilfe im Zuge der Landesstraße notwendig, um den zukünftigen Bewohnern und Besuchern des geplanten Altenheims eine gesicherte Überquerung der Landesstraße zu ermöglichen.
2. Da bei der Erschließung die verkehrliche Gesamtsituation zu betrachten ist, muss bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine umfassende Verkehrsplanung entwickelt werden, um ebenfalls die Belange der nichtmotorisierten Verkehre hinreichend zu berücksichtigen.
3. Bei der weiteren Verkehrsplanung sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) sowie der Leitfaden „Barrierefreiheit im Straßenraum“ zu beachten.
4. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im neu geplanten Zu- und Abfahrtsbereich die Sichtfelder gemäß RAST 06 sicherzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei ist das Sichtfeld von jeder sich behindernden Bebauung, wie Bepflanzung, ruhenden Verkehr oder anderweitiger Benutzung dauernd freizuhalten.
5. Da bisher keine genauen Erkenntnisse zur schalltechnischen Immissionsbelastung und zur Einhaltung der Orientierungswerte vorliegen, wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplans in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird.
6. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine einseitige Veranlassung aufgrund des Änderungsverlangens der Stadt Oelde zur ordnungsgemäßen Erschließung der Bebauungsplanfläche. Die Gesamtkosten der Baumaßnahme inklusive der geplanten Überquerungshilfe sind nach dem Veranlasserprinzip gemäß dem Straßen und Wegegesetz NRW von der Stadt Oelde zu tragen.
7. Über die Baudurchführung und die Kostentragung der Baumaßnahme ist rechtzeitig eine Vereinbarung auf der Grundlage einer einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung zwischen der Stadt Oelde und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzuschließen.

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.

C) Feststellungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202), die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 3 und 4) ist Teil dieses Beschlusses.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. In dieser Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Anlage(n)

- 1) Geltungsbereich
- 2) Planzeichnung
- 3) Begründung
- 4) Umweltbericht