



SITZUNGSVORLAGE
B 2019/610/4432

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 05.11.2019

Brede, Lisa

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

Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" der Stadt Oelde

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Gemäß Antrag des Architekturbüros Heiringhoff vom 12.04.2018 hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 09.07.2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ der Stadt Oelde einzuleiten (B 2018/610/4031). Weiterhin hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 01.07.2019 die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Es wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung bzw. der Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4

Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wurde außerdem darauf hingewiesen, dass auch von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Der insgesamt rund 16.000 m² große Geltungsbereich liegt südlich der Ostenfelder Straße und des Fußweges zwischen Warendorfer Straße und Carl-von-Ossietzky-Straße sowie westlich der Warendorfer Straße.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung des Planungsrechts, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. 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. 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.

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

In seiner Sitzung vom 01.07.2019 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

A1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 136 – einschließlich Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 16.07.2019 bis einschließlich dem 16.08.2019 bei der Stadtverwaltung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht. Auch hier bestand die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Beschluss:

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

A2) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 16.07.2019 bis einschließlich dem 16.08.2019. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

Institution	Stellungnahme vom:
Wasserversorgung Beckum	17.07.2019
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster Warendorf	17.07.2019
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3	17.07.2019
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	18.07.2019
Bezirksregierung Münster – Dez. 33	18.07.2019
Bezirksregierung Münster – Verkehrsdezernat	18.07.2019
PLEdoc GmbH	22.07.2019
Ev. Kirchenamt Gütersloh – Halle – Paderborn	23.07.2019
Bezirksregierung Münster – Dez. 26	23.07.2019
Amprion GmbH	23.07.2019
Ericsson Services GmbH	24.07.2019
Thyssengas	29.07.2019
IHK Nord Westfalen	30.07.2019
Bezirksregierung Münster – Dez. 54	31.07.2019
Unitymedia NRW GmbH	08.08.2019
Straßen.NRW	13.08.2019
Handelsverband Nordrhein-Westfalen	14.08.2019
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, NL Münster	14.08.2019

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

1.) LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 19.07.2019

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Unter Punkt 2 der Hinweise wird folgender Text ergänzt:

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL- Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Der Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG, Schreiben vom 12.08.2019

Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt aus den vorhandenen Netzen der anschließenden Bebauung.

Es wird um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum gebeten und auf das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ verwiesen.

Erforderliche Baumaßnahmen in den Verkehrswegen sind möglichst ein Jahr im Vorfeld abzustimmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Mit der Umgestaltung der Warendorfer Straße wird die westliche Straßenbaumreihe entfallen. Auf der Westseite wird ein neuer getrennter Geh- und Radweg angelegt. Insofern ist kein Konflikt mit unterirdischen Versorgungsanlagen gegeben.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung wird nicht durch eine öffentliche Verkehrsfläche, sondern als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche gesichert. Die vorgesehene Erschließung der rückwärtigen Bebauung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde mit den betroffenen Eigentümern abgesprochen.

3.) Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, Schreiben vom 30.07.2019

Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger und der Stadt Oelde ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch nicht. In einem zweiten Schritt muss die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Die Telekom beantragt daher, den Eigentümern aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

„Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren (z.B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.“

Es wird darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationslinien/-anlagen nur dann verlegt werden können, wenn die entsprechende Eintragung erfolgt ist.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Die Telekom bittet sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Netzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Mail-Adresse: PTI-Mstr-Bauleitplanung@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Telekom GmbH wird zu Kenntnis genommen.

Die Eigentümer der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten müssen in Abstimmung mit den Versorgungs- und/oder Leitungsträgern sicherstellen, dass die Versorgungseinrichtungen der Telekom Deutschland GmbH für das Plangebiet so rechtzeitig in den Bereichen der Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung und Anbindung der Grundstücksanschlüsse. Dazu ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch des jeweiligen Eigentümers zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, einzutragen, welche das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien begründet.

Spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 136 sind dazu nicht zu treffen.

Den Anregungen wird durch die Inkennzeichnung der Eigentümer der o.g. Bestimmungen gefolgt.

4.) Kreis Warendorf, Bauamt, Schreiben vom 15.08.2019

Untere Naturschutzbehörde

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen:

Im Ergebnis sind in der Artenschutzprüfung verschiedene Maßnahmen aufgeführt, die im Rahmen der Umsetzung / Genehmigungsplanung zu berücksichtigen sind. Im Bebauungsplan ist dies in den Hinweis zum Artenschutz eingeflossen. Ich rege an, dass hier die Bauzeitenregelung auf die Zeit vom 01.10. – 28/29.2 (oder 01.03.) angepasst wird. Desweiteren ist zu ergänzen, dass die ökologische Baubegleitung bei Sanierung oder Abbruch der Gebäude erforderlich wird.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Unter Hinweisen zum Artenschutz wird die Bauzeitenregelung entsprechend der Anregung korrigiert. In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die ökologische Baubegleitung bei Sanierung oder Abbruch der Gebäude erforderlich wird.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

Gesundheitsamt

Gliederungspunkt 6.1 der Bebauungsplanlegende (und Begründung):

Zwecks eindeutiger Definition und Zuordnung des Begriffs „Lärmpegelbereich“ wird angeregt, hier ergänzend einen Bezug zur DIN 4109 herzustellen, als auch die Tabelle 7 der DIN 4109-1 zur Bestimmung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in der Legende aufzunehmen oder zumindest darauf zu verweisen.

Gliederungspunkt 6.2 der Bebauungsplanlegende (und Begründung):

Um die (Nicht-) Zulässigkeit von zum Wohnen gehörenden Nutzungen im Freien in ihrer Art umfassend zu erfassen, wird hier nachfolgende Formulierung angeregt:

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (...) sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, Loggien) nur auf der der Warendorfer Straße abgewandten Seite (Westfassade) zulässig.

Gliederungspunkt 6.3 der Bebauungsplanlegende (und Begründung):

Um Fehlinterpretationen der von baulichen Maßnahmen betroffenen Fassaden zu vermeiden, wird angeregt, die Begrifflichkeit „zur Warendorfer Straße ausgerichtete Seiten“ zu präzisieren, z.B. wie folgt: „Fenster von nachts genutzten Räumen (...) sind innerhalb des Plangebietes an den 3 zur Warendorfer Straße ausgerichteten Gebäudeseiten (Nord-, Süd- und Ostfassaden) mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, wenn dort höhere Außengeräuschpegel als $L_m=45$ dB(A) (...) vorliegen.“

Da der nächtliche Außengeräuschpegel $L_m=45$ dB(A) nicht aus dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, wird empfohlen, hier eine entsprechende ergänzende Formulierung oder zumindest ein Verweis auf die entsprechende Darstellung im Gutachten aufzunehmen, damit der zukünftige Bauherr die Möglichkeit hat, zu ermitteln, ob und wo sein Bauvorhaben von der Notwendigkeit schallgedämmter Lüftungseinrichtungen betroffen ist.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 6.1: In der Begründung zum Bebauungsplan sowie in der Tabelle 25 des Schallgutachtens wird ein Bezug zur Tabelle 7 der DIN 4109 hergestellt. Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen der Verweis auf die DIN 4109 ergänzt.

Zu 6.2: Der Formulierungsvorschlag - In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (...) sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, Loggien) nur auf der der Warendorfer Straße abgewandten Seite (Westfassade) zulässig. – wird in den Textlichen Festsetzungen übernommen.

Zu 6.3: Der Passus „zur Warendorfer Straße ausgerichtete Seiten“ reicht an dieser Stelle aus, da der Hinweis des Bebauungsplans auf die lärmschutztechnischen Anforderungen gegeben ist. Detaillierte Ausführungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan und in dem entsprechenden Schallgutachten. Damit der zukünftige Bauherr die Möglichkeit hat, zu ermitteln, ob und wo sein Bauvorhaben von der Notwendigkeit schallgedämmter Lüftungseinrichtungen betroffen ist, wird in den Festsetzungen ein Verweis auf die entsprechende Darstellung im Schallgutachten ergänzt.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu

fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202), den Bebauungsplan Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die Begründung (Anlage 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)

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Städtebauliches Konzept

Anlage 3 – Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“

Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“