



Sitzungsniederschrift

Gremium : **Ausschuss für Planung und Verkehr**
Sitzungsort : **Rathaus, Ratsstiege 1, Großer Ratssaal**
Sitzungstag : **Donnerstag, 18.06.2020**
Sitzungsbeginn : **17:35 Uhr**
Sitzungsende : **22:10 Uhr**

Vorsitz

Herr Hubert Kobrink

Teilnehmer

Herr André Drinkuth
Herr Alexander Fertich
Herr Peter Haferkemper
Herr Peter Hellweg
Frau Beatrix Koch
Herr Bonito Kohaus
Frau Barbara Köß
Herr Sven Lilge
Herr Ralf Niebusch
Herr Holger Post
Herr Werner Pötter
Herr Peter Sonneborn
Frau Manuela Steuer
Herr Philipp Töpsch
Herr Siegfried Uthmann
Herr Markus Westbrock

Verwaltung

Herr Volker Combrink
Frau Nicola Köstens
Herr André Leson
Herr Thorsten Meer
Herr Albert Reen

Schriftführer/in

Frau Stefanie Schröder
Herr Joseph Brandner

Gäste

Herr Rodegang Elkendorf
Herr Roland Hahn
Herr Dr. Uwe Höger

Herr Tim König

Herr Henrik Nolte

Gnegel GmbH
Tageszeitung "Die Glocke"
akp_Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PartnG
akp_Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kunze PartnG
Schmitz Schiminski Nolte Design PartG

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Herr Norbert Austrup
Herr Thomas Populoh
Herr Horst Schnieder
Herr Martin Wilke

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
1. Befangenheitserklärungen	5
2. Niederschrift über die Sitzung vom 13.02.2020	5
3. Ergebnispräsentation Lichtkonzept Vorlage: B 2020/661/4567	5 – 6
4. Ergebnispräsentation Wohnraumbedarfsanalyse Vorlage: B 2020/610/4568	6 – 11
5. Bügerradweg Sünninghausen- Diestedde Vorlage: B 2020/662/4558	11 – 12
6. Fortsetzung Masterplan Innenstadt Vorlage: B 2020/610/4545/1	12 – 13
7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde - Beschluss zur öffentlichen Auslegung - Vorlage: B 2020/610/4563	13 – 14
8. Entscheidung über den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde Vorlage: B 2020/610/4559	15 – 16
9. Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 75 "Axthausen - Süd" B) Einleitungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungs-plans der Stadt Oelde C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB D) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: B 2020/610/4562	16 – 19
10. Entwicklung des Areals zwischen den Straßen Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ – Verlängerung der Veränderungssperre Vorlage: B 2020/610/4556	19 – 22
11. Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2020/610/4560	22 – 32

12.	Bebauungsplan Nr.146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde A) Entscheidung über den Antrag B) Aufstellungsbeschluss C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB Vorlage: B 2020/610/4494	33 – 34
13.	Stellplatzsatzung der Stadt Oelde Vorlage: B 2020/600/4576	34 – 40
14.	Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde Vorlage: B 2020/600/4557	40 – 52
15.	Hydraulische Sanierung Stifterstraße Vorlage: M 2020/661/4574	53
16.	Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen "Astrid-Lindgren-Straße" und "Otfried- Preußler-Straße" im Bereich des Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle" Vorlage: B 2020/600/4564	53 – 54
17.	Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen „Hövelinger Heide“ und „Teutheide“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette - Südlich Herzebrocker Straße“ Vorlage: B 2020/600/4566	55 – 56
18.	Verschiedenes	56
18.1.	Mitteilungen der Verwaltung	56 – 57
18.2.	Anfragen an die Verwaltung	57 – 58

Der Vorsitzende Herr Kobrink eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr. Er begrüßt die Ausschussmitglieder, den Technischen Beigeordneten Herrn Leson, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“, die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und ganz besonders Herrn Dr. Höger und Herrn König von der akp Stadtplanung + Regionalentwicklung Brandt Höger Kunze PartnG, Herrn Nolte von der Schmitz Schiminski Nolte Design PartG und Herrn Elkendorf von der Gnegel GmbH.

Herr Kobrink stellt fest, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass das Gremium beschlussfähig ist. Anregungen zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen.

Öffentliche Sitzung

1. Befangenheitserklärungen

Herr Kobrink weist darauf hin, dass sich Herr Post im Vorfeld der Sitzung zu TOP 10 – Entwicklung des Areals zwischen den Straßen Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern für befangen erklärt habe, da sich sein Grundstück mit im Geltungsbereich befinde. Er wird an der Beratung und Abstimmung des Tagesordnungspunktes 10 nicht teilnehmen.

2. Niederschrift über die Sitzung vom 13.02.2020

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt die Niederschrift über die Sitzung vom 13.02.2020 zur Kenntnis.

3. Ergebnispräsentation Lichtkonzept Vorlage: B 2020/661/4567

Nach einleitenden Worten von Herrn Kobrink und der Vorstellung des Referenten Herrn Nolte (BA - Lighting Design, *Büro Schmitz Schiminski Nolte Design PartG*) beginnt dieser mit der Präsentation des Lichtkonzeptes. Herr Nolte stellt zunächst im Rahmen der Analyse der Bestandssituation Stärken und Schwächen der derzeitigen Beleuchtung in der Innenstadt vor, um auf dieser Grundlage konkrete Handlungsempfehlungen für die unterschiedlichen städtischen Raumtypen und ausgesuchte Objekte zu formulieren. Der Vortrag endet mit der Vorstellung verschiedener aktueller „Lichtideen“, welche zu einer zusätzlichen Aufwertung Oeldes beitragen könnten. Nach Abschluss der Präsentation erkundigt sich Herr Kobrink bei den Ausschussmitgliedern, ob offene, sachbezogene Fragen bestehen.

Herr Westbrock möchte wissen, wie viele Leute sich nachts durch die Innenstadt bewegen und die Beleuchtung wahrnehmen würden.

Nach Auskunft von Herrn Leson liege hierüber keine Statistik vor. In den dunklen Jahreszeiten sei es aber auch in den frühen Abendstunden bereits dunkel, so dass eine Beleuchtung auch dann bereits besonders effektiv sei.

Frau Steuer erkundigt sich, ob das alte Rathaus auch in das Beleuchtungskonzept einbezogen werde. Sie sei der Auffassung, dass die Eingänge visualisiert werden sollten.

Der Referent Herr Nolte teilt mit, dass die Beleuchtung in Teilen bereits heute gut sei, das alte Rathaus sollte aber visuell hervorgehoben werden. Dies werde auch im Lichtkonzept thematisiert.

In einer zweiten Frage erkundigt sich Frau Steuer danach, wie das vorgestellte Lichtkonzept als Rahmenplan konkret umgesetzt, auch in Bezug auf die Kosten und die Zeitplanung, werden solle.

Nach Auskunft von Herrn Leson werde das Konzept als Handlungsrahmen herangezogenen, wenn einzelne Maßnahmen des Masterplans Innenstadt in die Umsetzung gehen. Die jeweiligen Maßnahmen seien dann wiederum im Detail den politischen Beratungen vorbehalten.

Frau Köß erkundigt sich danach, ob das Thema „Angsträume“ berücksichtigt worden sei und der Referent diesbezüglich Handlungsempfehlungen geben könne.

Beleuchtete Räume vermeiden laut Aussage des Referenten Herrn Nolte subjektive Angsträume. Belastenden Daten oder Zahlen zu Angsträumen lägen zwar nicht vor – aber mit einem abgestimmten Konzept gäbe es weniger Angsträume.

Herr Drinkuth betont, dass das Konzept viele schöne Ideen beinhalte. Er fragt, ob es möglich sei, ausgesuchte Projekte in den Masterplan einzubringen, um dergestalt Fördermittel generieren zu können.

Herr Leson betont, dass eine Förderung nur im Rahmen der Maßnahmen des Masterplans möglich sei. Frau Köstens ergänzt, dass zum Beispiel für Private die Möglichkeit bestehe, einzelne Beleuchtungsmaßnahmen über den Innenstadtfonds zu finanzieren bzw. zu fördern.

Auf Nachfrage von Herr Kobrink, ob weitere Fragen bestehen, erkundigt sich Frau Steuer danach, von welcher Seite die Idee einer Werbelichtsatzung stamme.

Die Idee stamme vom *Schmitz Schiminski Nolte Design PartG*, so Herr Nolte. Das Gestaltungshandbuch als ohnehin schon vorgesehene Projekt des Masterplans sei, so Herr Leson, eine gute Möglichkeit, auch einheitliche Regelungen für die Werbebeleuchtung zu treffen.

Nachdem keine weiteren Fragen vorliegen beendet Herr Kobrink die Diskussion und hält fest, dass aufgrund des Konzeptes vielleicht der Wille seitens der Eigentümer bestehe, eigene Projekte umsetzen zu wollen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat **einstimmig** die Berücksichtigung des Lichtkonzepts als Rahmenplan für zukünftige Maßnahmen im Innenstadtbereich.

Der Rat beschließt die Berücksichtigung des Lichtkonzepts als grundsätzlichen Rahmenplan für zukünftige Maßnahmen im Innenstadtbereich. Die tatsächliche Umsetzung von Vorschlägen aus dem Rahmenplan ist im Detail den politischen Beratungen zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen vorbehalten.

4. Ergebnispräsentation Wohnraumbedarfsanalyse Vorlage: B 2020/610/4568

Herr Leson teilt mit, dass im Dezember 2019 der Auftrag zur Erstellung einer Wohnraumbedarfsanalyse vergeben worden sei. Das Ziel dieses Auftrags war einerseits die Ermittlung einer verlässlichen Datenbasis unter Berücksichtigung des kurz-, mittel- wie auch langfristigen Wohnraumbedarfs. Darüber hinaus sollten Handlungsempfehlungen für das kommunale Handeln entwickelt werden, um den Wohnungsmarkt bedarfs- und nachfragegerecht fortzuentwickeln und somit effizient und nachhaltig zu stärken.

Herr Kobrink teilt mit, dass die Wohnraumbedarfsanalyse durch Herrn König und Herrn Dr. Höger erläutert werde.

Herr König (akp Stadtplanung + Regionalentwicklung) stellt sich und Herrn Dr. Höger kurz vor. Er erklärt, dass der Wohnungsmarkt komplex sei und dass der Wohnraumbedarf für Oelde gewissenhaft ermittelt worden sei. Der Endbericht der Wohnraumbedarfsanalyse basiere auf einem ausführlichen Analyseteil, aus dem sich dann Handlungsstrategien für verschiedene Segmente des Wohnungsmarktes sowie ein Katalog aus Handlungsempfehlungen für den Wohnungsbestand wie auch den Umgang mit Neubauvorhaben ableiten.

Anhand der Präsentation erläutert Herr König die Wohnraumbedarfsanalyse ausführlich. Die Wohnraumbedarfsanalyse ist als Anlage zu dem Protokoll beigefügt.

Herr Niebusch merkt an, dass die Statistiken nicht auf dem aktuellen Stand seien, denn einige Zahlen widersprechen sich. Zudem erkundigt er sich nach der Anzahl von Verkäufen von Eigentumswohnungen nach 2016, da diese nicht mit aufgeführt seien.

Herr König antwortet, dass die neueren Daten nicht berücksichtigt werden konnten, da diese erst kurzfristig veröffentlicht worden seien. Zudem sei der letzte Zensus einige Jahre her und die Daten seien noch nicht fortgeschrieben worden. Erst 2021 soll ein neuer Zensus durchgeführt werden und dann müssten die Daten angepasst werden.

Herr Niebusch merkt zu den Ausführungen von Herrn König an, dass bei Haushalten mit niedrigem Einkommen, die Haushaltsgröße zu beachten sei. Der Unterschied, ob ein 1-Personen-Haushalt oder ein 3-Personen-Haushalt mit 1200 € auskommen müsse, sei gravierend.

Herr König erklärt, dass dies für eine alleinstehende Person nicht gerade wenig sei und die Einkommensgrenze für Alleinstehende bei 40.000 € brutto liege.

Weiter verdeutlicht Herr König den Bedarf an Wohnraum für Oelde. Die Analyse ergebe, einen Bedarf von ca. 480 Wohnungen bis zum Jahre 2035. Herr König weist daraufhin, dass es durchaus auch noch zusätzlichen Bedarf an Wohnraum, insbesondere bei größeren Gewerbenueuansiedlungen, geben könne und sich dadurch der Gesamtbedarf an Wohnraum deutlich erhöhen könne. Die derzeit angespannte Marktlage könne außerdem zusätzlich Nachholbedarfe begründen. Herr König verdeutlicht, dass die Realisierung aller geplanten Neubauf Flächen zusätzlichen Zuzug generieren könne, aber auch zu Leerstandsproblemen führen könne. Zudem sei es wichtig, den an die Entwicklung angepassten Infrastrukturbedarf zu berücksichtigen.

Für die Bestandsentwicklung empfiehlt Herr König die Städtebau- und Wohnraumförderung zu nutzen. Zudem könne seiner Meinung nach, die Einrichtung eines städtischen Förderprogramms für den Umbau im Bestand „Jung kauft Alt“ eine Option sein. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen bis 2035 mit ca. 580 WE, könne nicht nur mit Neubauten erreicht werden. Hier sei auch der barrierefreie Umbau im Bestand weiter notwendig. Ebenfalls sei die Modernisierung der städtischen Wohnungen besonders wichtig und gleichzeitig der dauerhafte Erhalt an Wohnraum im preiswerten Segment. Des Weiteren sollten mittelbare Zweckbindungen, Kauf und Verlängerung von Zweckbindungen ermöglicht werden. Ziel sei es mindestens 3 % preiswerte und belegungsgebundene Wohnungen vorzuweisen.

Für die Innenentwicklung gibt Herr König folgende Empfehlungen:

- Wohnungspolitische Ziele auch bei privaten Entwicklungsflächen durch städtebauliche Verträge und Bauleitplanung absichern
- Qualitative Anforderungen bei Konversionsflächen: Angebote zur Wohnungsverkleinerung für Ältere, Alten- /Mehrgenerationenbaugruppen
- Städtebauförderung nutzen
- Nachverdichtung im Bestand durch Nachverdichtungsplan steuern, ggf. Bebauungspläne ändern, städtebauliche Verträge
- Abriss- und (größerer) Neubau, Verdichtung in zweiter Reihe ermöglichen

- Altersstruktur in Stromberg und Lette weist auf künftig verstärkte Generationsumbrüche in den Wohngebieten hin, dies sollte weiterhin beobachtet werden

Die Empfehlungen von Herrn König für die Siedlungserweiterungen lauten:

- Gemischte Bautypen und Wohnungsgrößen, soziale Mischung fördern
- Aktive kommunale Wohnbaulandpolitik weiterführen
- Barrierefreiheit bei Grundstücksvergabe besonders fördern
- Konzeptvergaben Wohnen im Alter
- Quoten zur Unterstützung des preiswerten Segments (30-40 % preiswerter Anteil von allen neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)
- Infrastruktur frühzeitig ausbauen bzw. anpassen (Kitas, ÖPNV, Wasser, Abwasser etc.) bei „zugangsgenerierenden“ Siedlungserweiterungen über dem aktuellen Bedarf
- „Oelder Mietpreisbremse“ erhalten / ausbauen
- Landesförderung weiter unterstützen
- Moderate Eigenentwicklung in den Stadtteilen
(Richtwert 1 WE Fertigstellungen pro 1000 EW, weniger stark als in der Kernstadt), Mietwohnungsbau in Stromberg und Lette ermöglichen

Herr Drinkuth bedankt sich bei Herrn König für die ausführliche Erläuterung zu der Wohnraumbedarfsanalyse, mit dem Hinweis „was lange währt“, werde endlich gut. Die Wohnraumbedarfsanalyse sei seiner Meinung nach eine wichtige Datenbasis für die zukünftige Wohnraumentwicklung von Oelde. Dennoch sei es schwierig diese Analyse als Handlungsleitfaden zu beschließen und alle Punkte sofort umzusetzen. Er schlägt vor, die Wohnraumbedarfsanalyse zunächst formal zur Kenntnis zu nehmen und als Basis für die weitere Wohnraumplanung für Oelde zu nutzen. Darüber hinaus erklärt er, dass der Richtwert mit 1 WE pro 1000 Einwohner für die Ortsteile nicht gesetzt werden dürfe und vom Leitfaden abgewichen werden müsste, denn gerade die Ortsteile müssen mehr gefördert werden, damit diese nicht aussterben.

Herr Leson erklärt, dass es auch das Ziel der Verwaltung sei, die Wohnraumbedarfsanalyse als Handlungsleitfaden zunächst zur Kenntnis zu nehmen. Dies sei im Beschlussvorschlag möglicherweise etwas missverständlich formuliert.

Frau Köß schließt sich dem Vorschlag von Herrn Drinkuth an. Sie erklärt, dass noch Nachholbedarf aus den 90-er Jahren bestehe. Zudem sollten bestimmte Dinge verifiziert werden. Zudem wünscht sie sich, dass die erst kürzlich verfügbaren aktuellen Zahlen von dem Büro nachgeliefert werden. Angesichts des Zahlenwerkes, bedürfe es einer genaueren Betrachtung, etwa hinsichtlich der räumlichen Verteilung. Da stelle sich die Frage, wo die älteren Gebiete, in denen potenziell Leerstände drohe, liegen würden. Solche Entwicklungen könne man ihrer Ansicht nach mit Programmen wie „Jung kauf Alt“ angehen. Leider sei der Antrag der Grünen-Fraktion mit dem Förderprogramm „Jung kauft Alt“ vor einiger Zeit vom Rat abgelehnt worden. Weiter weist Frau Köß darauf hin, dass es aktuell vom Land ein Förderprogramm gebe und dies umgehend geprüft und dann auf der Homepage für die Oelder Bürgerinnen und Bürger veröffentlicht werden müsse.

Herr Leson bestätigt, dass es bei der Wohnraumbedarfsanalyse mit den veralteten Zahlen einen Schwachpunkt gebe. Dies sei darauf zurückzuführen, dass der Zensus schon einige Zeit her sei und derzeit in vielen Bereichen noch keine aktuelleren Daten vorliegen. Nach dem nächsten Zensus müssten die Daten dann aktualisiert werden. Positiv sei, dass Oelde bereits viele Dinge richtig mache, wie beispielsweise die Oelder Mietpreisbremse zeige. Auch die Ausweisung von neuen Baugebieten mit der Schaffung von Mehrfamilienwohnhäusern oder barrierefreien Bungalows zeige, dass Oelde auf einem guten Wege sei. Mit der Wohnraumbedarfsanalyse als Handlungsleitfaden gehe Oelde zukünftig bei der Schaffung von Wohnraum in die richtige Richtung.

Herr Dr. Höger ergänzt, dass der neue Grundstücksbericht erst seit einigen Tagen vorliege und die aktuellen Daten nachgetragen werden. Dass nach 2016 keine Daten mehr zu den Eigentumswohnungen dargestellt seien, liege daran, dass keine Daten mehr erhoben worden seien. Er teilt mit, dass es schwierig sei, aufzulisten, welche Gebiete altern. Dies sei nur mit Fallzahlen vom Gutachterausschuss zu belegen. Allerdings müssten diese Daten dann käuflich erworben werden und dies sei sehr teuer und aufwendig. Mit dem Zensus werden auch neue Daten vorliegen und bis dahin werden sich auch noch weitere Entwicklungen ergeben. Er rät dazu, jetzt eine Grundsatzentscheidung zu treffen und diese zukünftig an die Infrastrukturen anzupassen.

Herr Sonneborn merkt an, dass viele Statistiken gezeigt worden seien und erkundigt sich nach der Fehlerquote zu den konkreten Zahlen.

Herr König erläutert, dass es sich um Prognosen handle und die Fehlerquote nicht abschätzbar sei. Er weist darauf hin, dass sich die Zahlen natürlich ändern und entwickeln werden, aber auch dies nicht abschätzbar sei.

Herr Niebusch teilt mit, dass er den Bericht im Vorfeld gelesen habe, dennoch nicht alles erfassen konnte. In der Analyse werde dargestellt, dass die Bevölkerung etwas zurückgehe und die Haushalte kleiner werden. Demnach steige der Bedarf an kleineren preiswerten Wohnungen, nicht nur für Singels, sondern auch für ältere alleinstehende oder verwitwete Menschen. Er erkundigt sich, ob sich die Stadt in der Pflicht sehe, selbst preiswerten Wohnraum zu schaffen und eine Wohnbaugesellschaft zu gründen.

Die Entscheidung eine städtische Wohnbaugesellschaft zu gründen, liege bei der Politik, so Herr Leson. Hier stelle sich bei den in Rede stehenden Zielen dann die Frage, ob eine solche Gesellschaft ausschließlich wirtschaftlich handeln solle oder ob die Realisierung von preiswertem Wohnraum durch die Stadt subventioniert werden solle. Herr Leson weist darauf hin, dass es in Oelde in der jüngeren Vergangenheit gelungen sei, über die Mietpreisbremse preiswerten Wohnraum zu fördern und in nennenswerter Anzahl zu realisieren.

Herr Niebusch merkt an, dass bei dem Mehrfamilienhaus am Vicarie-Platz um die Wohnungsgrößen gefeilscht wurde und hinterfragt, ob von den Investoren verlangt werden könne, mehr Wohnraum zu schaffen, als geplant sei.

Herr Leson verdeutlicht, dass die Stadt Oelde bei Vorhaben, bei denen das Planungsrecht erst geschaffen werden muss, Einfluss nehmen könne. Bei Bestandsgebäuden, die abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden, habe die Stadt allerdings keinen Einfluss und sei an geltendes Recht gebunden. Dennoch gebe es auch hier Grenzen, denn die Neubauten müssen sich in die Umgebung einfügen und dürfen nicht unendlich in die Höhe, Breite oder Tiefe gebaut werden. In der Regel versuchen die Investoren bereits das Maximum aus jedem Grundstück herauszuholen und planen mehr als sie eigentlich dürfen.

Frau Köß teilt mit, dass in den letzten Jahren in Oelde und den Ortsteilen viele Baugebiete entstanden seien. Der Zuzug von 30 Personen pro Jahr, sei relativ gering. Sie vermutet, dass in 10 Jahren viele ältere Menschen ihre Häuser aufgeben werden, sodass dann wieder freie Bestands Häuser für junge Menschen zur Verfügung stehen werden. Demnach müsse das Drängen nach weiteren neuen Baugebieten in Frage gestellt werden. Ihrer Meinung nach müssen jetzt die Stellschrauben angezogen werden, um nicht jeden Fleck Erde zu bebauen, denn die Menschheit brauche die Grünflächen für ein qualitatives Leben. Sie wünscht sich, dies grundlegend zu beachten, habe aber selbst kein Patentrezept greifbar.

Herr Combrink verdeutlicht, dass Oelde kein geschlossener Markt sei. Wenn Neubaugrundstücke knapp werden, bedeute dies nicht automatisch, dass die Menschen in Bestands Häuser ziehen. Folglich dürfen die Neubaugrundstücke nicht verknappen, denn die Liste der Bauwilligen sei lang. Seiner Meinung nach dürfe in den Ortsteilen nicht ausschließlich auf den demografischen Wandel abgestellt werden, denn

daraus folge eine Verdrängung aus den Ortsteilen in Nachbarstädte. Insbesondere für die Ortsteile seien neue Baugebiete wichtig, damit diese nicht verschwinden.

Herr Pötter weist darauf hin, dass insbesondere in Sünninghausen viele Bauwillige auf das neue Baugebiet warten und dieses dringend umgesetzt werden müsse, denn sonst gehen die Bauwilligen in die Nachbarstädte. Es sei besonders wichtig, die Ortsteile zu fördern und auch dort neuen Wohnraum zu schaffen, da die Ortsteile sonst ausbluten werden. Für die Innenstadtbereiche müsse laut Herrn Pötter die Nachverdichtung Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete haben.

Frau Köß stimmt Herrn Pötter einerseits zu, dennoch befürchte sie Leerstand von älteren Wohnhäusern auch in den Ortsteilen. Sie schlägt vor, Fördermöglichkeiten für ältere Häuser ins Leben zu rufen und somit den Kauf von Bestandsimmobilien attraktiver zu gestalten, denn sonst bluten die Ortsteile mit den Leerständen aus.

Herr Combrink stimmt Frau Köß zu. Seiner Meinung nach, sei es wichtig eine offensive Doppelstrategie zu entwickeln, denn der demografische Wandel darf nicht immer vorgeschoben werden. Viele Bauwillige kommen von außerhalb und wollen gerne in die Ortsteile ziehen. Demnach sei es wichtig, die Nachfrage an neuen Bauplätzen zu decken, aber gleichzeitig auch den Leerstand von älteren Häusern zu verhindern.

Herr Pötter ergänzt, dass es in Sünninghausen keine Leerstände gebe. Es dürfe jetzt nicht die Handbremse angezogen werden, denn jetzt bestehe die Chance den Ortsteil mit einem neuen Baugebiet weiterzuentwickeln.

Herr Leson fügt hinzu, dass die aktuelle Situation beachtet werden müsse. Derzeit gebe es lange Wartelisten mit vielen Bauwilligen. Zudem sei der Leerstand in Oelde so gering, dass der Bedarf an neuem Wohnraum nur durch neue Wohngebiete gedeckt werden könne.

Herr Dr. Höger verdeutlicht, dass in den nächsten 10-15 Jahren in Oelde kein Leerstand drohe. Erfahrungen zeigen, dass die älteren Menschen, so lange wie möglich in ihren Häusern wohnen bleiben.

Herr Westbrock teilt mit, dass Oelde mit der Wohnraumbedarfsanalyse auf dem richtigen Wege sei. In den Ortsteilen entstehe jeweils ein neues Baugebiet. Auch in Oelde entstehe mit den Baugebieten Weitkamp II und dem Hammelmann-Areal neuer Wohnraum. Über den Generationswechsel müsste man sich dann zur gegebenen Zeit Gedanken machen.

Herr Drinkuth teilt mit, dass man grundsätzlich den Zeitverlauf mit den Entwicklungen im Blick haben müsse. Der Markt in Oelde regle sich selbst; so kaufen bereits heute junge Familien Bestandshäuser von älteren Menschen, die sich verkleinern möchten oder altersbedingt ihre Häuser aufgeben. Sofern mehr Leerstand in Oelde vorhanden sei, müsse man reagieren. Solange sich der Markt selbst regle, könne man die Subventionen sparen. Im Moment sehe er daher auch keine Basis für die Gründung einer städtischen Wohnbaugesellschaft. Die deutliche Nachfrage zeige, dass mehr Wohnraum zu schaffen sei. Die Verwaltung sei mit den geplanten Baugebieten und der Wohnraumbedarfsanalyse auf einem guten Wege. Auch die Berücksichtigung von Mehrfamilienwohnhäusern und die Schaffung von preiswertem Wohnraum u. a. durch den Bauverein sei gegeben.

Herr Combrink betont, dass die Wartelisten nach wie vor hoch seien. Die Zahl der Bauwilligen liege derzeit bei 180. Die Liste sei zwar nicht tagesaktuell, entwickle sich aber derzeit stetig nach oben. Daher sei es wichtig, bedarfsgerecht zu entwickeln und ein maßvolles Wachsen der Baugebiete in mehreren Bauabschnitten zu realisieren. So soll das Baugebiet Weitkamp II auch in zwei Bauabschnitten erfolgen. Auch der Bedarf an kleineren Grundstücken oder Doppelhäuser für Ältere oder Einkommensschwächere werde hier berücksichtigt.

Herr Kohaus merkt an, dass in den 60-er Jahre pro Person 32 m² Fläche benötigt worden sei und es jetzt 40m² seien und die Einwohnerzahlen immer um die 30.000 lagen und daher die Statistiken passen.

Herr Drinkuth fordert, den Beschlussvorschlag als Kenntnisnahme abzuändern.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stimmt dem Antrag von Herrn Drinkuth zu.

Herr Kobrink stellt den geänderten Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig folgenden Beschluss:

Die Wohnraumbedarfsanalyse wird als grundsätzlicher Handlungsleitfaden für die Politik und Verwaltung zur Steuerung des Wohnungsbaus in Oelde zur Kenntnis genommen.

5. Bürgerradweg Sünninghausen- Diestedde Vorlage: B 2020/662/4558

Herr Leson informiert, dass es sich bei dem Bürgerradweg um ein ganz besonderes Projekt handle. Im Jahre 2018 sei Herr Pötter mit seinem Anliegen an ihn herangetreten. Daraus entstand die Idee eines Bürgerradweges unter der Regie des Heimatvereins. Nach ersten Gesprächen mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW wurde der Bürgerradweg in das Förderprogramm von Straßen NRW aufgenommen und werde mit insgesamt 400.000 € gefördert. Die Städte Wadersloh und Oelde beteiligen sich mit jeweils 230.000 € an den Gesamtkosten und auch der Kreis Warendorf fördert das Projekt mit rund 20.000 €. Projektträger sei der Heimatverein Sünninghausen. Besonders zu erwähnen sei, dass die Gemeinschaft der Sünninghausener bewundernswert sei, denn die Anlieger stellen für den Bürgerradweg die Flächen unentgeltlich zur Verfügung. Daher gelte der besondere Dank neben Herrn Pötter auch diesen Anliegern. In Kürze könne über die Flächen verfügt werden, sodass das Projekt, dass die Sicherheit für die Radfahrer dort erhöhen soll, bald umgesetzt werden könne. Herr Leson übergibt das Wort an Herrn Elkendorf, der den Radweg geplant hat.

Herr Elkendorf (Gnegel GmbH) stellt sich kurz vor und erläutert, dass es sich um 1 km Radweg zwischen Diestedde und Sünninghausen handle. Der Radweg werde zu 50 % auf Wadersloher und zu 50 % auf Oelder Gebiet entstehen. Aufgrund der Höhenunterschiede in dem Gelände sei die Umsetzung des Radweges sehr aufwendig und könne daher nicht in Eigenleistung der Bürger realisiert werden. Weiter erläutert er die Querschnitte und den Aufbau anhand der Planungen. Die Präsentation ist als Anlage zum Protokoll beigefügt. Die Baukosten für den Radweg liegen bei ca. 775.000 €.

Herr Leson führt aus, dass aufgrund der dortigen Gegebenheit, der Höhenunterschiede sowie des Gefahrenpotenzials an der Straße es für die Bürger unmöglich sei, den Bau selbst zu realisieren. Die Beteiligung der Bürger erfolge durch die Grundstücksbereitstellung, sodass es sich weiterhin um einen Bürgerradweg handle. Der Radweg werde vom Heimatverein unter Beteiligung der Städte Oelde und Wadersloh realisiert, gehe dann aber in das Eigentum des Landes über, sodass dem Land die Verkehrssicherungspflicht obliege.

Herr Kobrink hinterfragt die Kosten, da in der Vorlage andere Summe stehen, als von Herrn Elkendorf dargestellt.

Herr Sonneborn weist daraufhin, dass es sich um die max. Höhe der Fördermittel handle.

Herr Elkendorf ergänzt, dass er die reinen Baukosten ohne Nebenkosten mit 775.000 € erwähnt habe.

Herr Pötter bedankt sich bei den Bürgern, die die Flächen für den Bürgerradweg „zum Nulltarif“ zur Verfügung stellen. Ebenso bedankt er sich bei Herrn Elkendorf für die Planung und bei der Verwaltung für gute Unterstützung zur Realisierung des Projektes. Er habe das Projekt mit Herzblut begleitet und könne sich selbst kein schöneres Geschenk machen.

Herr Sonneborn schließt sich dem Dank an und bedankt sich herzlich bei Herrn Pötter und Herrn Becker für die „unendlichen Bemühungen“ zu dem Bürgerradweg. Er freut sich, dass dieser nun gebaut werde.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** die Freigabe der Baumaßnahme „Bürgerradweg Sünninghausen-Diestedde

6. Fortsetzung Masterplan Innenstadt Vorlage: B 2020/610/4545/1

Herr Leson teilt in seinen einleitenden Worten mit, dass die Thematik bereits am 04.05.2020 dem Rat der Stadt Oelde vorgestellt worden sei. Da seitens der Politik vorbereitende Beratungen als erforderlich angesehen wurden, sei die Entscheidung über die Fortsetzung des Masterplans Innenstadt auf die Ratssitzung am 22.06.2020 verschoben worden.

Herr Leson führt aus, dass aufgrund der aktuellen Haushaltslage in Verbindung mit Einschränkungen durch die Corona-Pandemie eine Streckung des Umsetzungszeitrahmens für den Masterplan erforderlich sei. Die Bezirksregierung Münster habe in der Zwischenzeit der Stadt eine Verschiebung des Umsetzungszeitrahmens um ein Jahr in Aussicht gestellt, der neue Zeitplan sei in der Anlage zur Vorlage dargestellt. Es sei jedoch nicht möglich, den Zeitplan in jedem Jahr erneut zu hinterfragen und anzupassen; dies würde zwangsläufig irgendwann dazu führen, dass der Masterplan in Gänze vom Fördergeber in Frage gestellt werde und komplett zu überarbeiten sei. Insofern plädiere er dafür, keine weiteren Anpassungen im aktuellen Förderzeitraum vorzunehmen.

Nach Auffassung der Verwaltung spiele das Projekt „Citymarketing (P06)“ eine bedeutende Rolle. Die Schlüsselrolle, die dem Citymarketing bereits schon aufgrund des lange zurückliegenden Erarbeitungsprozesses des Masterplans Innenstadt wie auch der durch das Geschehen um den Bürgerentscheid zur Umgestaltung des Marktplatzes erfolgten Verunsicherungen zufallen sollte, erfährt unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen eine noch größere Bedeutung. Da das Projekt die Grundlage für nachfolgende Projekte sei, sollte es unbedingt weiterverfolgt werden. Das Citymarketing helfe konkret den Einzelhändlern und solle so organisiert werden, dass dieses zunächst durch ein spezialisiertes Büro initiiert und dann selbständig seitens der Stadt Oelde als Citymanagement fortgeführt werde. Nach dem von Herrn Leson vorgetragenem Plädoyer für das Projekt „Citymarketing (P06)“ ermöglicht Herr Kobrink den Ausschussmitgliedern das Stellen von Fragen.

Herr Drinkuth betont, dass die Politik den Tagesordnungspunkt „Fortsetzung Masterplan Innenstadt“ in der Ratssitzung vom 04.05.2020 vertagt habe, um zu einer fraktionsübergreifenden Lösung zu diesem Thema zu gelangen. Diese Thematik werde daher in der kommenden Ratssitzung am 22.06.2020 erneut zur Diskussion stehen. Herr Drinkuth stellt klar, dass der „Masterplan Innenstadt“ allen Parteien „am Herz liege“. Durch die Corona-Pandemie herrsche aktuell eine, nicht zuletzt auch wirtschaftliche, schwierige Situation, welche u.a. durch eine ausgeprägte Kaufzurückhaltung geprägt sei. In diesen Zeiten sei es daher erforderlich, konkrete Projekte umzusetzen. In der Vergangenheit seien situationsbedingt Projekte verschoben und nur wenige konkrete Maßnahmen, wie z.B. der Umbau des Marktplatzes, angegangen worden; Konzepte hätten im Vordergrund gestanden. Dabei gäbe es umsetzungsreife Projekte wie das Projekt „Beschilderungs- und Orientierungssystem (P21)“ oder das Projekt „Innenstadtfonds (P07)“. Die politischen Fraktionen fänden es schade, wenn zum jetzigen Zeitpunkt nicht die Umsetzung von konkreten Projekten im Zentrum stehe. Das Instrument Citymarketing sei zwar wichtig, werde aber nicht prioritär benötigt. Die Fraktionen vertreten daher die Auffassung, dass

die Projekte „Beschilderungs- und Orientierungssystem (P21)“ und „Innenstadtfonds (P07)“ dieses Jahr umgesetzt werden sollten und im Gegenzug das Projekt „Citymarketing (P06)“ auf das Jahr 2021 verschoben werden sollte. Der sich nach der Kommunalwahl neu konstituierende Rat und die neue Bürgermeisterin/der neue Bürgermeister könnten dann Einfluss auf das weitere Vorgehen zum Projekt Citymarketing nehmen.

Nach Auffassung von Herrn Leson sei die vorgeschlagene Anpassung des Umsetzungsplanes vorstellbar. Sie benötigt jedoch noch die Zustimmung der Bezirksregierung. Im Grundsatz sei festzuhalten, dass weitere Änderungen daran negative Folgen für den gesamten Masterplan bedingen könnten.

Herr Drinkuth betont abschließend, dass der Vorschlag im Namen aller Fraktion gemeinsam erarbeitet worden sei.

Entsprechend des fraktionsübergreifenden Meinungsbildes lässt Herr Kobrink über einen angepassten Beschlussvorschlag abstimmen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde einstimmig folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Rat zieht die Entscheidung gemäß § 1 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Oelde an sich.
2. Unter Berücksichtigung des im Ausschuss für Planung und Verkehr am 18.06.2020 beschlossenen Änderungen* erhält die Verwaltung wie im Sachverhalt und in der Anlage 1 „Zeitplan“ dargestellt den Auftrag, zur Fortsetzung des Masterplans Innenstadt. Dies beinhaltet auch den Auftrag, mit der Bezirksregierung Münster den neuen Zeitplan für die Gesamtmaßnahme abzustimmen.
3. Folgender Beschluss wird zurückgestellt und auf 2021 vertagt:
Die Maßnahmenfreigabe für das Teilprojekt „Citymarketing“ wird erteilt. Die für die Auftragsvergabe erforderlichen Mittel in Höhe von 330.000 € werden freigegeben. Die Auszahlung der Mittel erfolgt verteilt auf die Jahre 2020 bis 2025 bei einer Refinanzierung von 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung.

* *Fortsetzung des Innenstadtfonds (P07) und des Beschilderungs- und Orientierungssystems (P21) in diesem Jahr, Vertagung des Citymarketings (P06) auf 2021 ff*

7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde - Beschluss zur öffentlichen Auslegung - Vorlage: B 2020/610/4563

Frau Köstens berichtet, dass in der Ratssitzung vom 25.04.2016 der Rat der Stadt Oelde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ der Stadt Oelde beschlossen habe. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet.

In der Zwischenzeit wurde mit dem Projektentwickler *Wecker Immobilien e.K. / Gosda – Bau Immobilien GmbH* sowie dem Planungsbüro *Drees und Huesmann* eine aus Sicht der Stadtverwaltung sinnvolle Nutzung des Areals erarbeitet und ein Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung erstellt. Da auch die erforderlichen Gutachten eingeholt wurden, soll das Bauleitplanverfahren weitergeführt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt im Wesentlichen folgenden Rahmen für die angestrebte Bebauung fest:

- Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“.
- Alle Wohngebäude dürfen max. acht Wohneinheiten umfassen. Der Vorhabenträger plant die Errichtung von drei Baukörpern entlang der Straße „Westring“. Der südlichste dieser drei Baukörper soll dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten sein und acht Wohneinheiten umfassen. Die beiden sich nördlich anschließenden Baukörper sollen frei finanziert werden und sechs bzw. acht Wohneinheiten umfassen. Die beiden Baukörper sollen über eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 15 Stellplätzen verfügen. Im westlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten durch einen anderen privaten Investor vorgesehen.
- Alle Gebäude können in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss (geneigte Dächer) errichtet werden.
- Formulierung von grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Begrünung der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nutzbaren Grundstücksflächen, Begrünung der Dachfläche der Tiefgarage).
- Berücksichtigung der Ergebnisse der eingeholten Gutachten (Artenschutzrechtliche Prüfung, Immissionsschutz-Gutachten, Fachbeitrag Schallschutz).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,44 ha und liegt westlich des Westrings und nördlich der Straße „Nienkamp“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 270, 271 tlw. und 368 tlw. (Flur 129) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2016 wurde der Geltungsbereich angepasst. Um die Erschließung des westlichen Baukörpers sicherzustellen, soll eine Zuwegung zu der Straße „Nienkamp“ zukünftig ein Bestandteil des Plangebietes sein.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werde im Wege der Berichtigung angepasst, da dieser Bereich bislang in weiten Teilen als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Frau Köß stellt fest, dass es Lärmbeeinträchtigungen durch den Autoverkehr über den Westring gebe und erkundigt sich, ob der Lärmschutz außerhalb der Gebäude oder über die Gebäude selbst erfolge.

Frau Köstens antwortet, dass die Lärmschutzklassen einzuhalten seien und die Maßnahmen für den Lärmschutz über die Gebäude, insbesondere über die Fenster erfolge.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** folgende Beschlüsse:

Der Rat zieht die Entscheidung gem. § 1 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Oelde an sich.

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Nienkamp“ 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), 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.

8. Entscheidung über den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde
Vorlage: B 2020/610/4559

Frau Köstens teilt mit, dass die Bolzenius und Westkämper GmbH im Auftrag von Frau Verhoff mit Schreiben vom 20.05.2020 einen Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt habe. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Tierfachmarktes mit Wohnnutzung auf einer Baulücke an der Tom-Rinck-Straße (Flur 6, Flurstücke 396 und 650) geschaffen werden.

Bei dem Tierfachmarkt handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines bestehenden Betriebes von der Lindenstraße an den neuen Standort an der Tom-Rinck-Straße.

Gemäß Antrag soll der Baukörper in 2-geschossiger Bauweise mit Pultdach ausgeführt werden. Die bebaute Fläche beträgt rund 460 m². Im Erdgeschoss befinden sich die Verkaufsfläche von gut 300 m², die Lagerfläche mit 40m² sowie notwendige Nebenräume. Im Obergeschoss sind fünf Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von rund 260 m² vorgesehen.

Beide Parzellen liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1970. Die Fläche der Parzelle Flur 6, Flurstück 396 ist hierin als Fläche für einen Kinderspielplatz und die Fläche der Parzelle Flur 6, Flurstück 650 ist als Mischgebiet ausgewiesen. Somit fehlen derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens. Darüber hinaus wird seitens der Verwaltung auf der betroffenen Fläche kein Bedarf für die Errichtung eines Spielplatzes gesehen, so dass diese für eine andere Nutzung zur Verfügung stehen kann.

Bereits in 2017 war für den selben Geltungsbereich ein Antrag auf Bauleitplanung für ein vergleichbares Vorhaben seitens des Rats der Stadt Oelde positiv beschieden worden. Der Unterschied zum jetzigen Entwurf bestand darin, dass die Nutzungen Tierfuttermarkt und Wohnen auf zwei Baukörper aufgeteilt war. Seinerzeit wurde das Verfahren durch die Antragsteller aber nicht weiterverfolgt, so dass es eingestellt wurde.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Bebauung und Nutzung dieser bislang unbebauten Flächen eine sinnvolle Ergänzung der im Norden bestehenden Wohnbebauung und der im Süden bestehenden gewerblichen Bebauung (Waschplatzanlage, Tankstelle). Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht auch die Möglichkeit, dass an dieser Stelle geplante Aufeinandertreffen von Wohnen und Gewerbe ausreichend zu regeln. Es ist das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen.

Seitens der Verwaltung wird daher empfohlen diesem Antrag zu entsprechen. Bei einem positiven Votum sollen die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Unterlagen (u.a. Planentwurf und Begründung) erstellt werden, so dass in der nächsten Sitzungsfolge die notwendigen Beschlüsse (Einleitung des Verfahrens, Beschluss zur öffentlichen Auslegung) gefasst werden könnten.

Frau Köstens weist darauf hin, dass der Tierfuttermarkt von der Lindenstraße umziehen werde und kein weiterer Tierfuttermarkt in Oelde angesiedelt werde.

Herr Sonneborn fragt, ob sich die geplante Bebauung auf die Tankstelle auswirke und diese Bestandschutz habe.

Frau Köstens erklärt, dass für die Tankstelle Bestandschutz bestehe. Für das Bauvorhaben sei ein Immissionsschutzgutachten erforderlich. Bei der Realisierung des Neubauvorhabens müsse der Vorhabenträger Maßnahmen für den Lärmschutz treffen, damit die Wohnqualität durch Lärm nicht eingeschränkt werde. Dies erfolge u. a. über das Bauleitplanverfahren.

Herr Westbrock stellt fest, dass dort 5 kleinere Wohnungen auf insgesamt 260 m² entstehen werden. Dies sei passend zur Wohnraumbedarfsanalyse, da der Bedarf an kleineren Wohnungen für in Oelde sehr hoch sei.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 20.05.2020 (siehe Anlage 1) auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Neubau eines Tierfuttermarktes mit Wohnungen an der Tom-Rinck-Straße (Flur 6, Flurstück 396 und 650) zu.

9. Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“

A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 75 "Axthausen - Süd"

B) Einleitungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungs-plans der Stadt Oelde

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

D) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde

E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorlage: B 2020/610/4562

Herr Brandner führt aus, dass mit Datum vom 19.10.2017 im Namen der Eigentümer des Grundstückes „Am Ruthenfeld 24“ die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Flurstücke 49 und 50, Flur 149 beantragt worden sei. Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 15.01.2018, konkrete Planentwürfe lagen in der damaligen Sitzung noch nicht vor, folgenden Beschluss gefasst:

„Die Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Südlich der Straße Am Ruthenfeld“ ist grundsätzlich denkbar, da durch das Vorhaben eine baulich bereits vorgeprägte Fläche am Siedlungsrand der Wohnbebauung zugeführt werden kann. Dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Prüfung der Realisierungsmöglichkeiten wird daher gefolgt.

Mit dem Vorhabenträger sollen Gespräche geführt werden, welche die Entwicklung eines beratungsfähigen Bebauungsplanentwurfes zum Ziel haben. Gleichzeitig sollen die Möglichkeiten einer Vergrößerung des angefragten Plangebietes geprüft werden.

Sobald ein Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung vorliegt, soll über die weiteren Inhalte und Verfahrensschritte entschieden werden.“

Im Nachgang zu dieser Beschlussfassung wurden Gespräche mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geführt. Eine Vergrößerung des Plangebietes kommt aufgrund der verschiedenen Interessenlagen der Eigentümer nicht infrage. Um der Nachfrage nach Wohnraum gleichwohl nachkommen zu können, soll nun für die ursprünglich angefragten Flächen Planungsrecht geschaffen werden:

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilien- sowie 4-6 Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern geschaffen werden. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Planentwurf getroffen:

- Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 (Mehrfamilienhäuser, straßenseitige Bebauung) wird eine GRZ von 0,4 sowie eine max. Zweigeschossigkeit (ggf. zzgl. Staffelgeschoss) festgesetzt. Als Dachform wird das Flachdach, welches zu begrünen ist, festgesetzt. Max. sind sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Im WA2 und WA3 sind ebenfalls max. zwei Geschosse zulässig. Als Dachform ist das Satteldach vorgeschrieben. Die getroffenen Höhenfestsetzungen sichern eine einheitliche Höhenentwicklung im Baugebiet. Das Nebeneinander stark unterschiedlicher Gebäudehöhen mit der Folge eines heterogenen Ortsbildes wird somit vermieden.

- Die interne Erschließung ist mittels einer Stichstraße in einer Breite von 6 Metern mit Wendehammer geplant. Die Häuser sollen um die Stichstraße angeordnet werden. Die südlich geplanten Doppelhäuser sollen als Querriegel den Bereich zur Bahntrasse abgrenzen und eine lärmabschirmende Wirkung für den nördlichen Bereich bewirken.
- Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung (Lärm) sowie eine immissionsschutztechnische Untersuchung (Geruch) erstellt. Um die gesetzlichen Grenzwerte bzgl. des Lärmes einzuhalten, wurden entsprechende Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen.
- Der Umweltbericht wird im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung beiliegen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,4 ha. Östlich grenzen ein Pferdestall mit Reitplatz sowie gewerbliche Nutzungen an. Im Süden grenzt das Flurstück 749 als baumbeständiges Grünland bzw. als Regenrückhaltebecken an. Südlich verlaufen außerdem die „Rhedaer Straße“ (Kreisstraße 52) mit dem straßenbegleitenden Axtbach sowie die Bahnstrecke Hamm-Hannover. Westlich des Plangebiets verläuft das Flurstück 749 als Wegefläche und im Weiteren grenzt Grünland mit Gehölzen an (Flurstück 758). Im Abstand von etwa 85 Metern besteht westlich eine Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), die vom „Axthausener Weg“ erschlossen wird. Nördlich der Straße „Am Ruthenfeld“ grenzt ausgedehnte Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 49 und 50 (Flur 149) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 4).

Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde zu ändern, da dieser Bereich bislang als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden, der Geltungsbereich entspricht jenem des Bebauungsplanes.

Parallel zum Planverfahren soll mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag, welcher u.a. Fragen zur Erschließung und Gestaltung thematisiert, abgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 75 „Axthausen-Süd“. Für den Bebauungsplan wurde am 22.03.1999 der Aufstellungsbeschluss gefasst, das Verfahren wurde aber nicht weitergeführt. Da das damalige Ansinnen nicht weiterverfolgt wurde und durch die nun vorgestellte Planung ein abweichender Ansatz verfolgt wird, soll der damalige Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden. Der ursprünglich vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Axthausen-Süd“ ist im beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Herr Sonneborn teilt mit, dass sich nordöstlich des zu überplanenden Grundstückes der Reitverein Oelde befinde. Er erkundigt sich, ob die aktuellen Interessen des Reitvereins berücksichtigt worden seien. Zudem befürchtet er, dass durch die Nachverdichtung eine mögliche Erweiterung des Reitvereins tangiert werde.

Herr Brandner antwortet, dass der Reitverein Bestandschutz habe. Bei einer möglichen Erweiterung des Reitvereins müsse jedoch Rücksicht auf die vorhandene Bebauung genommen werden und ein Geruchsgutachten erstellt werden. Weiter weist er darauf hin, dass die Reitanlage von dem geplanten Vorhaben weit entfernt sei und kleine Änderungen vermutlich ohne Probleme durchzuführen seien.

Herr Sonneborn informiert, dass der Reitverein Dienstleistungen wie pädagogisches Reiten anbiete und daher sei es besonders wichtig, eine mögliche Erweiterung mit zu berücksichtigen, denn ein Umzug könne sich der Reitverein sicherlich aus Kostengründen nicht mittragen. Er bittet dies zu berücksichtigen und Gespräche mit dem Reitverein zu suchen.

Herr Leson erklärt, dass viel Platz zwischen dem Reitverein und dem zu überplanenden Grundstück liege. Er weist darauf hin, dass der Reitverein an ein im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich angrenzt und dass dort andere Immissionen zu berücksichtigen seien als im

allgemeinen Wohngebiet. Die nördliche Wohnbebauung stelle nach Aussage von Herrn Leson eher ein Ausschlusskriterium für eine Erweiterung des Reitvereins dar.

Beschluss:

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

A) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 75 "Axthausen - Süd"

Der Aufstellungsbeschluss vom 22.03.1999 für den Bebauungsplan Nr. 75 „Axthausen-Süd“ der Stadt Oelde für das Gebiet, welches im Norden von der Straße „Am Ruthenfeld“, im Süden vom Axtbach, im Westen von der Straße „Axthausener Weg“ und im Osten von einer Reitanlage begrenzt wird, ist aufzuheben.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

B) Einleitungsbeschluss zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), das Verfahren zur 29. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 29. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bislang als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ und östlich der Straße „Axthausener Weg“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 "Südl. Am Ruthenfeld" der Stadt Oelde geschaffen werden.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

D) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Südlich am Ruthenfeld" der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,4 ha.

Der Geltungsbereich liegt südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ und östliche der Straße „Axthausener Weg“ und umfasst folgende Flurstücke

Flur 149	Flurstücke 49, 50
----------	-------------------

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 5).

E) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

Die Beschlüsse sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

10. Entwicklung des Areals zwischen den Straßen Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ – Verlängerung der Veränderungssperre Vorlage: B 2020/610/4556

Herr Post erklärt sich für befangen und nimmt nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Herr Leson erläutert, dass durch die Verlagerung der Firma Hammelmann in das Gewerbegebiet „Oelde A2“ und den Abbruch der ehemaligen Firmengebäude die Fläche zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ für neue Nutzungen zur Verfügung stehe. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1956, der in diesem Bereich Flächen für eine Gewerbe- und Industriebebauung vorsieht. Diese Festsetzung hat bislang unverändert Bestand.

Insbesondere der östlich der Straße „Goldbrink“ gelegene Teil des Plangebietes soll aufgrund seiner Lage als Wohngebiet entwickelt werden, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden. Auf einem kleineren Teil der Flächen befinden sich derzeit südlich und nordwestlich der „Von-Nagel-Straße“ noch Gewerbebetriebe. Für diese Betriebe sind noch Lösungen zu erarbeiten, da diese die Nutzung dieser Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes einschränken. Gleichzeitig ist es erforderlich, den Entwicklungen, die das Ziel der Schaffung neuer Flächen für den Wohnungsbau verhindern würden, entgegen zu steuern. Hierzu wurde in der Ratssitzung vom 17.09.2018 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, welche am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung vom 26.09.2018 in Kraft getreten ist. Auf der Grundlage dieser Veränderungssperre können zur Sicherung der beabsichtigten Planung Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt werden. Eine Veränderungssperre gilt für zwei Jahre, die Geltungsdauer kann maximal zweimal um ein Jahr verlängert werden und ist als Satzung zu beschließen.

Zur Entwicklung des Areals zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes planerisch ermöglicht und abgesichert werden. Gleichzeitig soll das im angrenzenden Umfeld vorhandene Nutzungsspektrum stabilisiert bzw. so weiterentwickelt werden, dass negative Entwicklungen auf das geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden können. Planerisches Ziel ist es, diesen Bereich als wichtige Ergänzung des innenstadtnahen Wohnens zu entwickeln. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden und die bisherige Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes auf diesen Flächen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Trennung von Gewerbe- und Industrieflächen und Wohnen entspricht. Um einen verträglichen Übergang zur geplanten Wohnentwicklung zu gewährleisten, soll der nordwestliche Änderungsbereich nördlich der „Von-Nagel-Straße“ und ein Streifen westlich der Straße „Goldbrink“ als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Um der Brachfläche wie beschrieben eine neue Nutzung zuweisen zu können, ist es in diesem Bereich erforderlich, die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Die entsprechenden Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüsse sind in der Ratssitzung vom 17.09.2018 getroffen worden. Darüber hinaus ist in der Ratssitzung die Veränderungssperre für den erweiterten Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 137 als Satzung beschlossen worden.

Der Planungsprozess ist dahingehend fortgeschritten, dass sich die Eigentümer u.a. in Bezug auf den städtebaulichen Entwurf im Abstimmungsprozess befinden. Da weiterhin Umnutzungstendenzen im Plangebiet ablesbar sind, empfiehlt es sich, zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung mit den genannten städtebaulichen Zielen, für das künftige Plangebiet eine Verlängerung Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB vorzusehen.

Weiter informiert Herr Leson, dass es zwischenzeitlich einen Eigentümerwechsel einer Fläche gegeben habe. Inzwischen liege auch ein erster städtebaulicher Entwurf vor, der aber erst im nicht öffentlichen Teil vorgestellt werde. Zudem weist Herr Leson darauf hin, dass bei dem Beschlusstext in der Vorlage die folgenden zwei Flurstücke Nr. 466 und 467 vergessen worden seien, sodass der Beschluss bei der Beschlussfassung um diese Flurstücke zu ergänzen sei.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** folgenden Beschluss zu fassen:

Zur weiteren Sicherung der Planungsziele im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ beschließt der Rat der Stadt Oelde folgende Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“:

Satzung der Stadt Oelde

Über die Verlängerung der Veränderungssperre der Stadt Oelde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und den §§ 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW.

S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020 hat der Rat der Stadt Oelde am __. __.2020 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Der Rat der Stadt Oelde hat am 17.09.2018 beschlossen, für das in § 2 näher bezeichnete Gebiet „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ einen Bebauungsplan zu erlassen. Zur Sicherung der Planung wurde für dieses Gebiet mit Satzungsbeschluss vom 17.09.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 26.09.2018, eine Veränderungssperre erlassen.

§ 1 Zweck der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre dient der Sicherung der planerischen Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von Nagel-Straße/Zum Sundern“ und damit der Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie der geordneten weiteren städtebaulichen Entwicklung für die Entwicklung eines neuen innenstadtnahen Wohngebietes. Der Rat der Stadt Oelde hat am 17.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ gem. § 2 BauGB beschlossen.

§ 2 Verlängerung der Geltungsdauer

Zur weiteren Sicherung der Planung im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ wird die Geltungsdauer der entsprechenden Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich dieser Veränderungssperre umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Oelde:

Flur 5, Flurstücke 11, 13, 19, 250, 221, 229, 230, 249, 252, 316, 330, 331, 359, 361, 363, 365, 368, 369, 391, 392, 413, 414, **466 und 467**

Flur 6, Flurstücke 136, 157 (tlw.), 162 (tlw.), 327, 328, 343, 347, 506, 509, 510, 537, 561, 605, 653, 654, 660, 661.

Der Geltungsbereich ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und liegt für die Zeit der Veränderungssperre während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Oelde – Fachdienst Planung und Stadtentwicklung – Zimmer 429, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, zur Einsicht aus.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre, Ausnahmen

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- b) erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können nach Maßgabe des § 14 Abs. 2 BauGB erlassen werden.

§ 4 Bestandsschutz

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Wenn überwiegende öffentliche Belange gemäß § 14 Abs. 2 BauGB nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 5 Inkrafttreten

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 3) die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind, die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens aber nach Ablauf von einem Jahr seit ortsüblicher Bekanntmachung.

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

- 11. Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2020/610/4560

Herr Brandner informiert, dass in der Ratssitzung vom 16.12.2019 der Rat der Stadt Oelde beschlossen habe, den Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ aufzustellen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Um gleichwohl eine ausreichende Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, ist in der o.g. Sitzung zudem die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen worden. In Ergänzung hierzu wurden bereits auch relevante Behörden beteiligt, um deren Belange frühzeitig berücksichtigen zu können.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine in weiten Teilen bereits bebaute Fläche nordwestlich des Einmündungsbereiches der Straße „Schmale Gasse“ in die „Bultstraße“ überplant werden. Die vorhandenen Baukörper sollen abgerissen und durch drei Wohnbaukörper mit jeweils neun Wohneinheiten ersetzt werden, da eine Sanierung der Bestandsgebäude nicht mehr wirtschaftlich ist. Geplant sind max. dreigeschossige Baukörper mit geneigten Dachflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Neubauten sollen in Bauabschnitten die Bestandsgebäude ersetzen: Zunächst soll das bereits abgebrochene Gebäude Bultstraße 4 u. 6 im Nordosten des Plangebietes durch einen Neubau ersetzt werden. Die Stellplätze sind im Westen des Plangebietes vorgesehen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsstraßennetz erfolgt über die „Schmale Gasse“ sowie die „Bultstraße“.

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:

- Konkretisierung der Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Gebäudehöhe).
- Festsetzung der max. zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sowie Konkretisierung der Aussagen zu Stellplätzen und Nebenanlagen.
- Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Dachbegrünung von Nebenanlagen, Anpflanzung von Heckenanlagen, Gestaltung der Stellplätze mit Rasengittersteinen, Ausschluss von Schottergärten).
- Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen (u.a. Fassadengestaltung, Dachaufbauten).
- Formulierung von verschiedenen Hinweisen auf der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,26 ha und liegt nordwestlich des Kreuzungsbereiches „Bultstraße/Schmale Gasse“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 161 tlw. und 173 (Flur 7) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ist nicht erforderlich, da dieser Bereich in weiten Teilen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Auch die Ausweisung des nördlichen Plangebietes als gemischte Baufläche ist konform mit dem vorgestellten Vorhaben.

A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

A1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 14.01.2020 bis 31.01.2020. Darüber hinaus hat am 14.01.2020 um 17.30 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

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

1.) Niederschrift

über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13(2) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Schmale Gasse" der Stadt Oelde

Termin	Dienstag, 14. Januar 2020
Ort	Großer Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde
Beginn:	17.35 Uhr
Ende:	18.20 Uhr

Anwesende: von der Verwaltung:

Herr Leson,	Stadt Oelde, Stadtbaurat
Herr Brandner,	Stadt Oelde, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:

Herr Steinhüser,	Bauverein Oelde
Herr Heiringhoff,	Heiringhoff Architektur
Herr Tischmann,	Büro Tischmann Loh
Herr Horvat,	Büro Tischmann Loh

sowie 4 Bürger

Einleitend erläutert Herr Steinhüser mittels Beamerpräsentation die Bestandssituation, den derzeitigen Gebäudebestand, das Gebäudealter und die Entscheidung, dass eine Sanierung der Bestandsgebäude aufgrund mehrerer Gründe u. a. des Gebäudezustands und der Wohnungszuschnitte nicht mehr wirtschaftlich sei. Der zukünftige Abriss und bestandsersetzende Neubau soll in mehreren Bauabschnitten vollzogen werden. Die Mieter wurden u. a. im Rahmen von Mieterversammlungen im Vorfeld über das Vorhaben informiert und es wird Ihnen eine sozialverträgliche Entmietung mit Bereitstellung von Ersatzwohnungen während der Bauphase und dem Angebot an den zukünftigen Wohnungen gewährleistet.

Herr Heiringhoff erläutert mittels Fortsetzung der Beamerpräsentation die Planung, Baustruktur und Anordnung der geplanten Gebäude. Das Vorhaben des Bauvereins sieht variierende Wohnungsgrößen für verschiedene Ansprüche vor. Diese sind tlw. barrierefrei sowie seniorengerecht geplant und verfügen

über Balkone oder Gärten. Zudem sei es vorgesehen Stellplätze und einen Fahrradschuppen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu realisieren. In Anlehnung an das bestehende Gebäude „Schmale Gasse 8/ Bultstraße 15 sieht die zukünftige Bebauung auch helle Fassaden und ein anthrazitfarbenes Mansarddach vor. Es sei vorgesehen 27 Wohneinheiten mit flexiblen Wohnungsgrößen je nach Bedarf zu realisieren.

Herr Leson erläutert kurz den Zeitablauf mit Bezug auf den Ratsbeschluss und die Bürgerversammlung und leitet anschließend zu Herr Tischmann über.

Herr Tischmann schildert das bisherige Planungsrecht nach § 34 BauGB und erläutert die Entscheidung für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das mehrere Grundstücke umfassende Projekt. Anhand der Gegenüberstellung eines BauGB-Regelverfahrens und dem Verfahren nach § 13a BauGB erläutert Herr Tischmann den Verfahrensablauf mit u. a. den Beteiligungsmöglichkeiten, der Abwägung, der Beschlussfassung und dem Aufbau des zweistufigen Verfahrens. In diesem Zusammenhang verweist Herr Tischmann auf die Möglichkeit der Stellungnahme bis Ende Januar und auf die Erfassung der im Rahmen der Bürgerversammlung gestellten und beantworteten Fragen im Ergebnisprotokoll.

Anhand der Präsentation zeigt Herr Tischmann die Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan auf und schildert die Ziele der „Sicherung und Weiterentwicklung von sozialverträglichen Wohnraums“, der „Innenentwicklung, Neuordnung und Nachverdichtung im Bestand“, des „Einfügens in bestehende städtebauliche Strukturen“ und die angestrebte „nachbarschaftlich vertretbare Neustrukturierung“. Anhand der Darstellung des Vorentwurfs erläutert Herr Tischmann den Inhalt des Bebauungsplans mit u. a. den Festsetzungen der Baugrenzen, eines Allgemeinen Wohngebiets, der Stellplatzanlagen, zur Geschossigkeit sowie der festzusetzenden Höhenbeschränkungen (Trauf- und Gesamthöhe). Es wird zudem angemerkt, dass zum Entwurf weitere Festsetzungen mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden und eine umfassende Begründung erstellt wird.

Herr Leson leitet daraufhin mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Bürger über.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von den Herren Leson, Steinhüser, Heiringhoff, und Tischmann
<p>Es wird auf die Parkraumsituation mit bestehender Parkraumnot im Zusammenspiel mit der geringen Breite der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße hingewiesen. In diesem Zusammenhang wirkt die Anzahl der Stellplätze, welche gemäß der derzeitigen Planung angestrebt werden, als nicht ausreichend und nicht dem städtischen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechend. Mit Blick auf die angestrebten und derzeit bestehenden Wohneinheiten im Plangebiet wird die Parksituation kritisch hinterfragt. Es wird angeregt pro Wohnung zwei Stellplätze einzuplanen.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Wohnungen, beispielsweise die Erdgeschosswohnungen, als Seniorenwohnungen angeboten werden und hierfür ggf. ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohnung angenommen wird. Der Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohnung ist generell richtig, jedoch kann je nach Größe der Wohnung auch ein anderer Stellplatzbedarf bei der Bauordnung und später bei der Baugenehmigung angenommen werden. Die Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen ebenfalls Fälle, in denen nicht alle Stellplätze belegt sind. Im Falle von Seniorenwohnungen liegt der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf oft unter 1,0 Stellplätze pro Wohnung.</p>
<p>Es wird angemerkt, dass das grundsätzliche Parkplatzproblem durch die Planung von mehr Wohneinheiten als bisherige Bestandswohnungen noch verschärft wird.</p>	

<p>Es wird explizit auf den Parkraum in der Straße Schmale Gasse verwiesen.</p>	
<p>Es wird auf einen ehemaligen Gewerbebetrieb im angrenzenden Gebäude Bultstraße 9 hingewiesen. Die heutige Einfahrt zwischen diesem Gebäude und dem Bestandsgebäude Bultstraße 11 ist ca. 3,5 m breit und dient als Einfahrt für die Garage von einer Person. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Durchfahrt für ca. 30 im rückwärtigen Bereich parkende PKWs die Durchfahrt 6 m breit sein müsste. Die in der Planung festgesetzten 4,5 m seien somit nicht ausreichend.</p> <p>Es wird auf die Brandschutzmauer auf der Grundstücksgrenze zum Gebäude Bultstraße 9 und in der Vergangenheit errichtete Wohnungen in dem ehemaligen Gebäude des Malerbetriebs verwiesen.</p>	<p>Die geplante Durchfahrt ist als Einbahnstraße mit nur Ausgangsverkehr aus dem rückwärtigen Bereich des Plangebiets geplant. Es entsteht kein Gegenverkehr, sodass die Straße auch schmaler sein kann. Eine Festsetzung von mindestens 6 m für eine Zufahrt ohne Begegnungsverkehr ist nicht bekannt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt im Zuge der Baugenehmigung seitens der Bauordnung nochmal geprüft wird.</p>
<p>Es wird gefragt, warum die Terrassen und die Balkone genau nebeneinander geplant worden sind.</p>	<p>Es wird erläutert, dass die Gebäude durch die Anordnung der Balkone in der Mitte weniger massiv wirken sollen. Außerdem sind die Balkone und Terrassen hierdurch deutlich geschützter.</p>
<p>Es wird gefragt ob in Zukunft auch Sozialwohnungen im Plangebiet geplant sind?</p>	<p>Es wird erläutert, dass keine Sozialwohnungen angeboten werden, es sollen jedoch einige Wohnungen günstiger vermietet werden. Diese Wohnungen werden analog der „Oelder Mietpreisbremse“ vermietet. Diese besagt, dass die Wohnungen für einen Zeitraum von 8 Jahren zu einem Mietpreis von maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden müssen. Die Miete für die frei verfügbaren Wohnungen soll im Bereich zwischen 7,50 Euro und 8,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Dies ist jedoch abhängig von den weiteren Baukosten.</p> <p>Die „Oelder Mietpreisbremse“ als politischer Beschluss sieht bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor, dass mindestens 20% bis 30% der Wohnungen zu dem erläuterten Mietpreis angeboten werden. Ein Nachweis gegenüber der Stadt ist verpflichtend.</p>
<p>Es wird gefragt, ob die derzeitigen Mieter wieder in die neuen Wohnungen einziehen können und wie groß der Unterschied bei den Mietpreisen ist.</p>	<p>Die derzeitigen Mietpreise hängen von dem Modernisierungsstand der einzelnen Wohnungen ab. Die derzeitigen Mieten im Bestand liegen zwischen 3,50 Euro und rund 5,00 Euro pro Quadratmeter. Die geringen Mietpreise gehen aber auch auf Vereinbarungen zurück, in denen die Mieter in der Vergangenheit selbst Renovierungen</p>

etc. übernommen haben.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden schließt Herr Leson um 18.20 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang noch auf die Möglichkeit der Stellungnahme in den nächsten Wochen und diesbezüglich auf den Ansprechpartner der Verwaltung Herr Brandner.

André
Leson
Stadt
Oelde,
Stadtbaurat

Mirko Horvat

Schriftführer
Planungsbüro Tischmann-Loh

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 Fragen i. W. im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten.

Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. sind in Folge der Abwägung zu prüfen:

Breite der Ein- und Ausfahrt

Nach interner Prüfung durch die Verwaltung müssen die Fahrbahnbreiten in den Bereichen der geplanten Ausfahrt (Bultstraße) und Zufahrt (Schmale Gasse) zu den Grundstücken aus brandschutztechnischen Gründen mindestens 5 m betragen. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 wird die Fahrbahnbreite in den Bereichen der Zu- und Ausfahrt entsprechend auf 5 m angepasst. Zudem sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randbereichen (Zu- und Ausfahrtsbereiche) zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sowie den angrenzenden Flurstücken 172 und 680 (Gemarkung Oelde, Flur 7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich auf Bebauungsplanebene nicht.

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

A2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Die freiwillige, vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.01.2020 bis 31.01.2020. Dabei wurden bisher nur jene Stellen um Stellungnahme gebeten, deren Belange durch die vorliegende Planung vorrangig berührt sind. Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Planverfahren.

1.) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 24.01.2020

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide angetroffen werden können, wird gebeten, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betreffend archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks 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:

Der Hinweis und die Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Entwurfsunterlagen mit aufgenommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 31.01.2020 und 14.02.2020

Es wird mitgeteilt, dass der Bereich erschlossen ist und entsprechend mit angepassten Neuanschlüssen weiter genutzt werden kann. Löschwasser kann am Kreisverkehr: Konrad-Adenauer Ring- Lindenstraße und in der Lindenstraße entnommen werden. Dies ist auch abhängig von den erforderlichen Mengen.

Auf Nachfrage, ob die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden vorgehalten werden kann, wird mitgeteilt, dass das Plangrundstück in dem Planquadrat mit 96 cbm/h über zwei Stunden an einem mittleren Verbrauchstag liegt. Es seien mindestens zwei bis drei Hydranten im Umkreis von 300 m, die die Menge in Summe erbringen können.

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 angemessen berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

3.) Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 04.02.2020

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP) durch die zuständige Naturschutzbehörde wird mitgeteilt. Es wird bestätigt, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren oder weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten. Das Entfernen von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Abbrüche von Gebäude dürfen nur zwischen Dezember und Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Abbruch nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer fachlichen ökologischen Baubegleitung zulässig.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Die zu beachtenden Nebenbestimmungen zur zeitlichen Einschränkung von Abbrucharbeiten sowie der Beschneidung und der Entfernung von Gehölzen werden im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 06.02.2020Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Es wird mitgeteilt, dass im Kapitel 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zur Niederschlagsentwässerung getroffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet einem sogenannten Mischwasserentwässerungsgebiet liegt in und Schmutz- sowie Niederschlagswasser gemeinsam entsorgt werden.

Untere Bodenschutzbehörde (Altlasten):

Es wird darauf hingewiesen, dass zu der Planung derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes der Altstandort Nr. 61186 befindet, der im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises geführt wird. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen metallbearbeitenden Betrieb. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Altstandort bislang nicht vor. Aus diesem Grund können mögliche Beeinflussungen / Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Altstandort derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Im Begründungsentwurf wird im Kapitel 3.5 „Altlasten und Kampfmittel“ auf den Altstandort und den hierzu noch bestehenden Klärungsbedarf hingewiesen.

Es wird klargestellt, dass zur Beurteilung möglicher Einflüsse des Altstandortes auf das Plangebiet eine historische Erkundung sowie u. U. auch Untersuchungen erforderlich werden. Einzelheiten zu den aus bodenschutzrechtlicher Sicht ggf. notwendigen Untersuchungen seien im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Kreis weist darauf hin, dass die Ergebnisse der historischen Erkundung und ggf. der Untersuchungen bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen und bewertet sein müssen, damit die Ergebnisse in den Planunterlagen berücksichtigt werden können.

Gesundheitsamt (Verkehrslärm):

Es wird auf eine der Umgebungslärmkarte des MULNV NRW zu entnehmende Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr hingewiesen, die deutlich über den Orientierungswerten des Beiblattes der DIN 18005 liegt.

Die in der Umgebungslärmkarte (nach EU-Umgebungslärmrichtlinie) dargestellten Pegelklassen Lden und Lnight ermöglichen keine konkrete Lärmpegelbereichsermittlung für die Feststellung eines konkreten Lärmschutzes, sie können aber für einen ersten orientierenden Vergleich mit bundesdeutschen Richt- und Grenzwerten zur Einschätzung der dort dargestellten Situation herangezogen werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ohne Kenntnis des Verkehrsaufkommens in den Wohnsammelstraßen „Schmale Gasse“ und „Bultstraße“ eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 nicht auszuschließen ist, insbesondere bei einer geplanten straßennahen Bebauung. Der Straßenverkehr könnte zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr beitragen.

Daraus resultierend wird die Feststellung und Darlegung der Lärmvorbelastung im Bebauungsplan angeregt. Weiterhin soll u.a. mithilfe der Grundrissanordnung geprüft und abgeschätzt werden, ob ein ausreichender Schallschutz zu erwarten ist oder ob Schallschutz bereits über aktuelle Bauvorschriften im ausreichenden Maße zu erwarten ist. Im letzten Falle ist ein konkreter Nachweis nachgelagert im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es wird angeregt, wenn die Prüfung und Abschätzung keinen ausreichenden Schallschutz erwarten lässt, eine genauere Betrachtung der Lärmsituation mit der Ableitung von Abhilfe-/Schutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Ansonsten bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.

Untere Naturschutzbehörde:

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans unter Beachtung der folgenden Anregungen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen:

- Nördlich des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ befindet sich der Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“. Im Rahmen der Bebauungsplan-aufstellung 2014 erfolgte zum Bebauungsplan Nr. 121 aufgrund der Größe und Strukturierung eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II mit Kartierung. Im Ergebnis konnten vier Fledermausarten festgestellt werden. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der Bestandsgebäude nur in der Zeit von Dezember bis Februar erfolgen darf. Ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig.
- Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird empfohlen, an den neuen Gebäudebestand an geeigneter Stelle Fassadenquartiere anzubringen (ca. 5 Stück).
- Mit Bezug auf die Begründung wird auf die Zulässigkeit von Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit verwiesen.
- Es wird angeregt, die Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen für Abriss/ potenzielle Gehölzrodungen und die Ersatzquartiere) als Hinweis im Bebauungsplan mit aufzunehmen und den Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Bestandsleitungen. Eine Sanierung des Kanals im Zuge des Vollausbaus der Straße und Gehwege ist projektiert und soll im Jahr 2022 ausgeführt werden. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Oelde bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung gegen das Vorhaben. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Untere Bodenschutzbehörde (Altlasten):

Die Hinweise und Anregungen auf den Altstandort Nr. 61186 innerhalb des Plangebiets, hinsichtlich der noch ausstehenden bodenschutzrechtlichen Bewertung für diesen Altstandort sowie auf potenzielle Beeinflussungen und/oder Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort werden zur Kenntnis genommen. Die nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte historische Untersuchung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf hat keine Beeinflussungen und/oder Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort ergeben. Im Ergebnis wird der Kreis Warendorf die Fläche nicht weiter als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises führen.

Gesundheitsamt (Verkehrslärm):

Die Hinweise auf die Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr und eine eventuelle Erhöhung dieser Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Darlegung der Lärmbelastung im Bebauungsplan, zur Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation wird gefolgt.

Die Stadt Oelde geht davon aus, dass durch die in der Begründung dargelegte Lärmbelastung, durch die Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation die Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes angemessen im Rahmen der Bauleitplanung sowie hierauf aufbauend durch ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierende schalltechnische Maßnahmen berücksichtigt werden können. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann hierdurch an dem vorgeprägten, innerstädtischen Standort im Bauleitplanverfahren angemessen und ausreichend entsprochen werden. Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden und bislang schon zu Wohnzwecken beanspruchten Fläche ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes auch zukünftig vertretbar.

Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis auf im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“ im Jahr 2014 kartierte vier Fledermausarten wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zur Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich Bauzeitenbeschränkungen für Abbrucharbeiten und zeitlicher Beschränkung von potenziellen Gehölzrodungen wird gefolgt.

Der Empfehlung zur Errichtung von Fassadenquartiere, um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt. Abstimmungen zur Errichtung von Fledermausquartieren sollen außerhalb des Verfahrens mit dem Vorhabenträger und der Verwaltung erfolgen.

Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), 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.

Frau Köß wünscht sich größere Bäume für den Bereich, da eine enorme Flächenversiegelung vorgenommen werde. Durch die Klimaveränderungen sei insbesondere in den Städten das Grün von enormer Bedeutung. Sie regt an, doppelstöckige Stellplätze zu errichten und den ein oder anderen Stellplatz durch großkronige Bäume zu ersetzen, um die Qualität des Wohnens im Innenstadtbereich zu erhöhen.

Herr Brandner weist darauf hin, dass pro 4 angefangene Stellplätze ohnehin ein Baum zu pflanzen sei. Zudem sei der Stellplatzschlüssel bei dem Vorhaben bereits von 1,3 auf 1,0 gesenkt worden. Die dadurch gewonnene Fläche müsse nicht zwangsläufig versiegelt werden, sondern könne auch begrünt werden. Die Anregung werde aufgenommen und mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

Herr Leson gibt zu bedenken, es sich um ein Objekt des Bauvereins handle und dieser günstigen Wohnraum, oftmals unterhalb der Oelder Mietpreisbremse, anbiete. Demnach passen doppelstöckige Stellplätze nicht ins Budget.

Frau Köß lobt die Reduzierung des Stellplatzschlüssel bei dem Vorhaben.

Herr Brandner informiert, dass mit dem Architekten auch Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes getroffen worden seien.

Herr Haferkemper erkundigt sich nach der Anzahl der Stellplätze, die verringert worden seien.

Herr Brandner antwortet, dass 9 Stellplätze eingespart werden.

Herr Drinkuth merkt an, dass der Standard bei den Stellplätzen bei 1,3 pro WE liege und der Bedarf an Stellplätzen zur heutigen Zeit enorm sei. Seiner Meinung nach, sei eine Reduzierung der Stellplätze nicht vorteilhaft, da viele Mieter durchaus mehr als ein Auto besitzen. Er befürchtet, dass dies zu Problemen führe und erkundigt sich, was der Bauverein zu der Reduzierung der Stellplätze sage.

Herr Brandner erklärt, dass der Bauverein in die Planungen mit eingebunden worden sei und mit der Reduzierung der Stellplätze einverstanden sei, zumal dort auch kleine barrierefreie Wohnungen für älteren Menschen, die gar kein Auto mehr besitzen, entstehen sollen. Folglich sei der Stellplatzschlüssel von 1,0 bei dem Vorhaben angemessen.

Herr Westbrook weist daraufhin, dass über die Stellplatzsatzung in TOP 13 beraten werde.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig** die im Sachverhalt dargestellten Einzelbeschlüsse zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde zieht die Entscheidung gem. § 1 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Oelde an sich.

Der Rat fasst die im Sachverhalt dargestellten Beschlüsse.

- 12. Bebauungsplan Nr.146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde**
A) Entscheidung über den Antrag
B) Aufstellungsbeschluss
C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: B 2020/610/4494

Frau Köstens erläutert, dass ein Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorliege. Sie weist darauf hin, dass es einen Investorenwechsel gegeben habe und das Vorhaben nun durch den Vorhabenträger Heckmann Bauland und Wohnraum GmbH & Co. KG gemeinsam mit der Kirchengemeinde St. Johannes realisiert werde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die in mehreren Bauabschnitten geplante Erweiterung des bestehenden Wibbelt-Carrées geschaffen werden (vgl. Anlage 2). Zunächst sollen südwestlich der Kirche zwei Häuser in zweigeschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss errichtet werden. Dort sollen neben geförderten Wohneinheiten eine Tagespflege und ein ambulant betreutes Wohnen entstehen. Der Neubau des Kindergartens soll in Phase 2 erfolgen. In der dritten Phase soll der jetzige Baukörper des St. Joseph Kindergarten abgerissen und durch zwei Gebäude neben dem neu errichteten Kindergarten südlich der Kirche ersetzt werden. Das jetzige Pfarrheim soll in einer weiteren Phase durch einen Quartierstreif mit Bürgersaal und einem Quartiersnetzwerk ersetzt werden. Der Platz vor der Kirche soll als zentraler Quartiersplatz ausgewiesen und autofrei werden. In der fünften und letzten Phase sollen auf dem städtischen Grundstück an der Albrecht-Dürer-Straße, nachdem Ersatzstandorte für die sich derzeit noch dort befindliche Kita und Turnhalle realisiert wurden, drei Gebäude in Ergänzung zu den bereits bestehenden Gebäuden für Wohnen errichtet werden.

Das geplante Vorhaben wurde der Politik bereits im Dezember 2019 in einer gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr sowie des Ausschusses für Familien und Soziales detailliert vorgestellt, sodass jetzt das Planungsrecht geschaffen werden kann.

Weiter informiert Frau Köstens, dass ein Haus im Vorfeld verkleinert worden sei. Die Architektur des bereits bestehenden Wibbelt-Carrées soll bei der Erweiterung aufgenommen werden, sodass ein großes einheitliches Quartier entstehe. Eine weitere positive Änderung sei, dass der neue Vorhabenträger eine Tiefgarage mit Zufahrt über die Albrecht-Dürer-Straße für die Schaffung von Stellplätzen realisieren werde und dadurch ein autofreies Quartier geschaffen werden könne.

Frau Köß bedauert, dass der Josephspark dem Vorhaben weichen müsse. Sie sehe das Vorhaben mit der sehr massiven Bauweise und der enormen Flächenversiegelung kritisch, da insgesamt zu wenig Grün in dem komplexen Quartier vorhanden sei. Daher regt sie an, mit dem Investor über eine Reduzierung der Bebauung zu sprechen, denn die Wohnqualität mit Grünflächen müsse unbedingt mitbedacht werden.

Herr Leson widerspricht Frau Köß, denn mehr Grün, als im Bereich des Wibbelt-Carrées gebe es in Oelde kaum an einer anderen Stelle. Der Park müsse dem Vorhaben zwar weichen, aber dennoch sei dort durch die begrüneten Wegeführungen viel Grün vorhanden.

Herr Drinkuth verdeutlicht, dass für den Investor eine Mischkalkulation mit verschiedenen Wohnformen von besonderer Bedeutung sei und dies durch ein solches Quartier geschaffen werde. Weiter stimmt er Herrn Leson zu. Die Freifläche falle zwar weg, aber dennoch sei genügend Grün vorhanden, sodass die CDU-Fraktion das Vorhaben unterstützen werde.

Herr Haferkemper merkt an, dass die zukünftige Bebauung sehr massiv sei. Er bedauert ebenfalls den Verlust des Josephparks und plädiert dafür das Vorhaben um ein Gebäude zu reduzieren. Das Grün sei für die Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung. Es müsse bedacht werden, dass dort ein Kindergarten und die Kirche vorhanden seien und sich die Menschen gerne draußen im Grünen aufhalten möchten.

Herr Westbrook erkundigt sich, wann die Fläche der Turnhalle durch den Vorhabenträger genutzt werden könne.

Herr Leson antwortet, dass die Turnhalle frühestens dann weichen könne, wenn Ersatz geschaffen wurde. Gleiches gelte für den städtischen Kindergarten. Der Investor visiere im Idealfall das Jahr 2023 an. Die Verwaltung habe aber bereits signalisiert, dass es ggf. nicht möglich sei, sowohl für die Sporthalle als auch für die Kita bis dahin eine funktionierende Ersatznutzung zu installieren.

Frau Steuer fragt, ob die Anwohner zu dem geplanten Projekt befragt worden seien. Weiter teilt sie mit, dass durch die Schaffung der Parkplätze unterhalb der Erde nicht so viel Fläche versiegelt werde. Mit der Erweiterung des Quartiers werde neuer Wohnraum, insbesondere auch für ältere hilfsbedürftige Menschen geschaffen. Dadurch ergebe sich ein positiver Effekt, denn die älteren Menschen machen ihre Häuser für die jüngere Generation frei.

Herr Leson erklärt, dass die Stadt nicht Investor sei. Ob der Investor die Anwohner schon zu diesem frühen Zeitpunkt über das geplante Vorhaben informiert habe, könne er nicht beantworten. Er begrüße das Vorhaben, denn durch den Quartierswechsel machen die älteren Menschen in den Bestandshäusern Platz für die Jüngeren und dies sei für die Wohnentwicklung von Oelde sehr positiv.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **mehrheitlich bei 2 Enthaltungen und 1 Gegenstimme** folgende Beschlüsse zu fassen:

A) Entscheidung über den Antrag

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag vom 02.06.2020 (siehe Anlage 1) zu.

B) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wibbelt-Carrées geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 2,1 ha. Der Geltungsbereich liegt südlich der Wibbeltstraße und westlich der Albrecht-Dürer-Straße und umfasst folgende Flurstücke:

Flur 6, Flurstücke 558, 559, 598, 676 und 686

Der Geltungsbereich ist auch aus dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. (Anlage 3)

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die

voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Erweiterung Wibbelt-Carrée“ der Stadt Oelde. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind durchzuführen.

Die Beschlüsse B) und C) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

13. Stellplatzsatzung der Stadt Oelde **Vorlage: B 2020/600/4576**

Herr Leson führt aus, dass eine Stellplatzsatzung bereits mehrfach in den politischen Gremien diskutiert worden sei. In der Vergangenheit habe das Fehlen einer Stellplatzsatzung in Oelde regelmäßig Probleme bereitet. Mit der am 21. Juli 2018 beschlossenen Novelle der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen wurde den Kommunen die Möglichkeit eingeräumt, durch eigene Regelungen in Form einer Satzung festzusetzen, wie und in welchem Umfang bei Bauvorhaben Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder geschaffen werden müssten. Die Satzung ermögliche differenzierte Stellplatzregelungen, die auf die örtlichen Bedürfnisse und Verhältnisse abgestimmt seien. Eine vom Land angekündigte Rechtsverordnung zu dieser Thematik liege bislang immer noch nicht vor. Um den durch die fehlende Rechtsverbindlichkeit entstandenen „luftleeren Raum“ zu füllen und Einfluss auf die städtische Entwicklung nehmen zu können, sei eine neue Stellplatzsatzung sehr wichtig. Auch bei späterer Vorlage einer Rechtsverordnung durch das Land werde das Satzungsrecht der Gemeinde bestehen bleiben, so dass durch die Stellplatzsatzung dauerhaft Rechtssicherheit geschaffen werde.

Gemäß der Verwaltungspraxis der Stadt Oelde seien derzeit 1,3 Stellplätze je Wohneinheit bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, ungeachtet der Wohnflächen, zu erbringen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze und Garagen reduziere die auf dem Grundstück verfügbare Fläche für die Hauptnutzung. Dies führe häufig zu Konfliktpunkten. Die Stadt Oelde habe sich daher entschlossen, eine Stellplatzsatzung zu erarbeiten und den Bedarf der herzustellenden Stellplätze und Fahrradabstellplätze der Wohnfläche anzupassen. Als Begründung führt Herr Leson an, dass eine 50m² große Wohnung i.d.R. einen geringeren Stellplatzbedarf hervorrufe als eine 80m² große Wohnung, in der oft auch mehr Personen leben. Die neue Satzung formuliere zudem Rahmenbedingungen für die Errichtung von Fahrradabstellplätzen, da diese bisher oft schwer erreichbar im Keller verortet seien. Neu sei auch, dass die Stellplatzanzahl zukünftig flexibler gehandhabt werden könne: Seien zum Beispiel Wohnungen für hilfsbedürftige Personen, als Beispiel nennt Herr Leson das Wibbelt-Carrée, vorgesehen, bestünde für die Verwaltung ein Handlungsspielraum in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze. Die Errichtung von Stellplätzen, deren Anzahl den tatsächlichen Bedarf übersteige, könne durch die neue Satzung vermieden werden. Ein weiterer Vorteil der Satzung bestehe darin, dass diese Möglichkeiten zur Reduzierung des Stellplatzbedarfes eröffne: Durch zusätzliche Fahrradstellplätze könne die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze verringert werden, auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) könne die notwendige Anzahl an PKW Stellplätzen reduzieren. Neben den genannten Vorteilen biete die neue Stellplatzsatzung vor allem Rechtssicherheit für das künftige Verwaltungshandeln. Herr Leson beendet seine Erläuterungen mit der Bitte um Zustimmung für die Satzung.

Frau Köß dankt Herrn Leson und der Verwaltung für die Erarbeitung des umfangreichen Werkes. Die Satzung könne dazu beitragen, die Verkehrswende einzuleiten. Sie halte die Satzung prinzipiell für richtig, habe jedoch zwei Fragen bzw. Anregungen:

- 1) Laut Anlage 1 (Richtzahlentabelle der verschiedenen Nutzungsarten & Nutzungen) zur Satzung seien für Wohnungen in der Größenordnung von 50-80m² je Wohneinheit 1,5 Fahrradabstellplätze zu errichten, für Wohnungen von mehr als 80 qm Wohnfläche je Wohneinheit 2,0 Fahrradabstellplätze. Lt. Frau Köß könnten Wohnungen mit einer Wohnfläche von 50-80m² durchaus auch von zwei

Personen und Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 80m² von drei Personen bewohnt werden. Warum sei die Zahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze nicht entsprechend höher angesetzt worden? Frau Köß regt eine entsprechende Erhöhung der erforderlichen Fahrradabstellplätze an.

- 2) Der § 5 der Satzung (Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Elektrofahrzeuge) empfehle bei Vorliegen der dort genannten Rahmenbedingungen die Schaffung der Voraussetzungen für eine Elektrifizierung in Form von Leerrohren für eine Ladeinfrastruktur, einen Abstellplatz für ein Lastenfahrrad oder Gespann mit Anhänger sowie eine diebstalgeschützte Lademöglichkeit für Pedelecs im Nahbereich der Fahrradabstellplätze. Warum sei dies nur eine Empfehlung und nicht zwingend vorzusehen?

Herr Leson antwortet auf die zweite Frage von Frau Köß, dass es für eine solche Verpflichtung keine Rechtsgrundlage gäbe und die Satzung nur eine Empfehlung aussprechen könne. Hinsichtlich der Festsetzung der Richtzahlen habe sich die Verwaltung an den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen orientiert und die dortigen Werte gerundet übernommen. In einer 50m² großen Wohnung könnten in der Tat auch zwei Personen wohnen. In die Satzung seien aber Durchschnittswerte eingeflossen: Die durchschnittliche Wohnfläche in Deutschland betrage etwa 40 Quadratmeter pro Person. Gleichwohl könne die Satzung jederzeit angepasst werden, da es sich um eine städtische Satzung handele.

Herr Haferkemper merkt an, dass in § 7 die Ablösung von Stellplätzen, Garagen oder Fahrradabstellplätzen thematisiert werde. In § 9, welcher die Ablösebeträge festsetzt, fehle jedoch die Höhe der Ablöse für Fahrradabstellplätze.

Herr Leson stimmt Herrn Haferkemper zu. Es bestehe die Möglichkeit, im Nachgang zur Sitzung einen Ablösebetrag nachzutragen. Allerdings werde es voraussichtlich einige Zeit benötigen, einen fundierten, realistischen Wert zu ermitteln. Um in der heutigen Sitzung und im kommenden Rat einen Beschluss erzielen zu können, schlage er vor, die Ablösung von Fahrradabstellplätzen und Garagen aus der Satzung herauszunehmen.

In einer Zwischenfrage erkundigt sich Herr Sonneborn nach der Höhe der durch die Verwaltung in der Vergangenheit eingenommenen Ablösebeträge. Auch erfragt er, wo die eingenommenen Gelder in der Vergangenheit eingesetzt worden seien.

Ein jüngstes Projekt sei, so Herr Leson, der Parkplatz im Bereich „Obere Bredenstiege“. Die genaue Höhe der Ablösebeträge könne er nicht nennen, werde die Zahlen aber nachreichen.

Anmerkung der Verwaltung

Nach Prüfung der Ablöseverfahren rückwirkend bis zum Jahr 2010 wurde eine Anzahl abgelöster Stellplätze wie folgt festgestellt:

Im Jahresschnitt wurden seit dem Jahr 2010 jährlich etwa vier Stellplätzen abgelöst. Stellplätze können im Bereich der im Zusammenhang bebauten Kernstadt und Ortsteile abgelöst werden. Die Ablösebeträge werden für den Bau von öffentlichen Parkplätzen verwendet.

Als Beispiel können die Parkplatzanlage „Obere Bredenstiege“ und die Parkplatzanlage „Wallstraße“ benannt werden.

In den Jahren 2010 bis 2020 wurden jährlich folgende Stellplatzanlagen abgelöst:

2010: 10 Stellplätze	Einnahme:	33.120,00 €
2011: 2 Stellplätze	Einnahme:	7.560,00 €
2012: 24 Stellplätze	Einnahme:	79.920,00 €
2013: 2 Stellplätze	Einnahme:	8.800,00 €

2014:	keine Ablösungen		
2015:	keine Ablösungen		
2016:	2 Stellplätze	Einnahme	9.900,00 €
2017:	keine Ablösungen		
2018:	2 Stellplätze	Einnahme	8.800,00 €
2019:	keine Ablösungen		
2020:	keine Ablösungen	Stand 04.08.2020	

Aufgrund der unterlassenen Nennung von Ablösebeträgen für Fahrradabstellplätze (§ 9) soll, so Herr Kobrink, über einen geänderten Beschlussvorschlag abgestimmt werden. Da kurzfristig keine Summe für die Ablöse eines Fahrradabstellplatzes ermittelt werden könne, soll die Möglichkeit, letztgenannte Stellplätze ablösen zu können, ausgeschlossen werden (Anpassung des § 7).

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **bei einer Enthaltung** folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat beschließt folgende Stellplatzsatzung:

Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom ...

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 22.06.2020

aufgrund

der §§ 48 Abs. 3, 86 Abs. 1 Nr. 20, 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b) und

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Oelde.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder hergestellt werden und spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.
- (2) Für Stellplätze, deren Nutzung Menschen mit Behinderungen vorbehalten ist, gilt ausschließlich die Rechtsverordnung gem. § 48 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW. §§ 13, 88 Sonderbauverordnung NRW bleiben unberührt.

§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist entsprechend der Anlage 1 zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen zu ermitteln. Der Nachweis über die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist durch den Antragsteller zu führen. Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen aufzurunden.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (4) Steht die Gesamtanzahl der ermittelten Stellplätze und Fahrradabstellplätze in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) Bis zu 25 von Hundert der notwendigen Stellplätze können durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.
- (6) Bedingt durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), kann die notwendige Anzahl an PKW Stellplätzen um bis zu 25 von Hundert reduziert werden. Ein Bauvorhaben ist an den ÖPNV gut angebunden, wenn:
 - a. es weniger als 500 m Luftlinie von einer schienenbezogenen Haltestelle entfernt ist und
 - b. es weniger als 100 m Luftlinie von einer Bushaltestelle/Car-Sharing Station entfernt istSollte nur eine der beiden Bedingungen erfüllt sein, ist lediglich eine Reduzierung um 10 von Hundert zulässig. Davon ausgenommen sind die Bauvorhaben nach Nr. 1.1 bis 1.5 der Tabelle in Anlage A.
- (7) Bedingt durch das Vorhalten einer Carsharing-Station oder dem Angebot einer Plattform für Carpooling auf dem Baugrundstück, bei dem Vergünstigungen für die Bewohner bzw. Nutzer des Bauvorhabens bei
 - a. Wohngebäuden mindestens 1 Carsharingfahrzeug je 10 Wohneinheiten oder
 - b. Bei gewerblichen Nutzungen mindestens 1 Carsharingfahrzeug je 20 Beschäftigte

vorgehalten werden, kann die notwendige Anzahl an Stellplätzen um bis zu 25 von Hundert reduziert werden.

- (8) Die besonderen Maßnahmen nach den Absätzen (5) bis (7) sind öffentlich-rechtlich zu sichern. Wird eine dieser Maßnahmen über die gesamte Dauer einer befristeten Aussetzung der Stellplatzpflicht vorgehalten, gilt die Stellplatzpflicht nach Ablauf dieses Zeitraumes insoweit als erfüllt. Die Aussetzung ist zu widerrufen, wenn innerhalb des Aussetzungszeitraumes der Nachweis, dass die Voraussetzungen für die Aussetzung der Stellplatzpflicht noch erfüllt sind, nicht mehr erbracht wird. Sofern ausgesetzte Stellplätze abgelöst werden sollen, gilt der zum Zeitpunkt der Ablösung maßgebliche Ablösungsbetrag.
- (9) Werden in einem vor dem Inkrafttreten der Satzung fertiggestellten Gebäude in der Stadt Oelde
1. in Folge einer Nutzungsänderung oder
 2. durch Ausbau oder Neubau des Dachgeschosses
- erstmalig oder zusätzlich Wohnungen geschaffen, so brauchen notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradabstellplätze nicht hergestellt zu werden, soweit die Herstellung von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen auf dem Grundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.
- (10) In den Fällen der Absätze 2 bis 8 ist über die Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze im Einvernehmen mit der Stadt Oelde zu entscheiden.

§ 4

Anforderungen an Stellplätze und Fahrradabstellplätze

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 300 m. Bei notwendigen Fahrradstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall durch die Gemeinde bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück herzustellen sind.
- (2) Stellplätze und Garagen müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern kann hiervon abgewichen werden.
- (3) Stellplätze sind nach der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung-SBauVO) vom 02.12.2016 (GV. NRW. S. 2, 120) zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.08.2019 (GV. NRW. S. 488) herzustellen.
- (4) Fahrradabstellplätze müssen
1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein,
 2. einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
 3. einzeln leicht zugänglich sein und
 4. eine Fläche von mindestens 1,5 m² pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche aufweisen.
- (5) Stellplätze sind im Vorgarten nur zugelassen, wenn die insgesamt befestigte Fläche des Vorgartens - einschließlich der Zufahrten und Zugänge – die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreitet. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nicht zugelassen.
- (6) Werden Stellplätze außerhalb des Vorgartens auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, ist für je vier Stellplätze ein Hochstammbaum mit einer Mindesthöhe von 2 m auf dem zugehörigen Grundstück anzupflanzen.

- (7) Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mind. 1 m einhalten. Der Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie muss im Bereich der Zufahrt 5 m betragen.
- (8) Des Weiteren ist bei der Gestaltung die Vorgartensatzung der Stadt Oelde vom 22.02.1996 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 24.02.2011 zu beachten.

§ 5

Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Elektrofahrzeuge

- (1) Ab einer Anzahl von 10 notwendigen PKW-Stellplätzen wird empfohlen für mindestens 20% der herzustellenden Stellplätze die Voraussetzung einer Elektrifizierung in Form von Leerrohren für ein ermögliche Ladeinfrastruktur zu schaffen.
- (2) Ab einer Anzahl von 10 notwendigen Fahrrad-Abstellplätzen wird empfohlen mindestens einen Abstellplatz für ein Lastenfahrrad oder Gespann mit Anhänger sowie mindestens eine diebstalgeschützte Lademöglichkeit für Pedelecs im Nahbereich der Fahrradabstellplätze vorzusehen.

§ 6

Stellplätze für Menschen mit Behinderungen

- (1) Die notwendigen Stellplätze für Menschen mit Behinderung müssen nach Maßgabe der durch das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen noch zu veröffentlichenden Rechtsverordnung nach § 48 Abs. 2 BauO NRW nachgewiesen werden.
- (2) Stellplätze für Personenkraftwagen für Menschen mit Behinderungen müssen in der Nähe eines Gebäudeeingangs angeordnet und barrierefrei sein. Weitergehende Anforderungen nach diesem Gesetz oder nach Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes bleiben unberührt.

§ 7

Ablösung

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze (§ 48 Abs.1 BauO NRW) nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oelde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Oelde einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen. Die Verwendung der Geldbeträge richtet sich nach § 48 Abs. 4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen BauO NRW.

§ 8

Gemeindegebiete

- (1) In der Stadt Oelde werden folgende Gemeindegebietsteile (Anlage 2) festgelegt:

Gemeindegebietsteil I
Gemeindegebietsteil II

- (2) Die Gemeindegebietsteile nach Abs. 1 erhalten folgende Abgrenzungen:

Gemeindegebietsteil I Innenstadt

Konrad-Adenauer-Allee – Am Kalverkamp – Geiststraße – Paulsburg – Wallstraße – Kleygarten – Bahndamm – Grundstück EK Zentrum (ehem. Molkereigelände) – Schmale

Gasse – Bultstraße – Konrad-Adenauer-Allee – einschließlich der äußeren Randbebauung der aufgeführten Straßen.

Gemeindegebietsteil II übriges Stadtgebiet und Ortsteile

Das übrige Stadtgebiet einschließlich der Ortsteile Sünninghausen, Stromberg und Lette

- (3) Die Abgrenzung der Gemeindegebietsteile ist in der Anlage 2 durch farbige Umrandung dargestellt.

§ 9 Ablösebeträge

- (1) Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 80 % der durchschnittlichen

Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs wird der Geldbetrag je Kfz- oder Garagenstellplatz

in der Gebietszone I auf	6.600,00 Euro
in der Gebietszone II auf	5.300,00 Euro

festgesetzt.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 Landesbauordnung NRW handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 EUR geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Ablösung von Stellplätzen der Stadt Oelde vom 18.12.2018 außer Kraft.

14. Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde Vorlage: B 2020/600/4557

Herr Reen erklärt, dass mit Änderung des Kommunalabgabengesetzes KAG zum 01.01.2020 teilweise Regelungen des neuen § 8a in die Satzung der Stadt Oelde übernommen worden seien. Laut Herr Reen seien unter anderem redaktionelle Änderungen vorgenommen worden. Weiter erläutert er die wesentlichen neuen Inhalte:

1. die Erforderlichkeit eines vom Rat zu beschließenden und jährlich fortzuführenden Wegekzeptes als Voraussetzung für die Förderzugänge
2. die verbindliche Information der Anlieger im Bereich straßenbaulicher, abrechnungsfähiger Maßnahmen in Form einer frühzeitigen Anliegerbeteiligung

3. Regelungen zu Mehrfacherschließung und Tiefenbegrenzung
4. Neuregelung zum Stundungsverfahren im Falle unbilliger Härten
5. Erstmalige Aufnahme der Wirtschaftswege als abrechnungsfähige Wege.

Daraus folgen die Anpassung der KAG Satzung der Stadt Oelde nach Vorlage der Mustersatzung in Form pflichtiger Anliegerversammlungen, schlüssiger Vorab-Berechnungen (Kostenschätzung) sowie schlüssiger Konzepte (Planungen) und ein neues Förderrecht. Herr Reen teilt mit, dass den Gemeinden mit der neuen Förderrichtlinie Straßenbaubeiträge die Möglichkeit eröffnet werde, die Hälfte der auf Basis der geprüften Schlussrechnung ermittelten Beiträge in Form einer Landeszuwendung zu beantragen. Durch eine Förderung (50 % der Beiträge, soweit Mittel vorhanden) können die Beitragspflichtigen entlastet werden.

Die Satzung der Stadt Oelde sei mit den vorliegenden Änderungen den Grundsätzen des neuen KAG angepasst worden.

Außer den neuen Regelungen zum § 8a KAG seien nach Auskunft von Herrn Reen weitere Änderungen auf Grund der Empfehlungen des Städte- u. Gemeindebundes NRW wie folgt aufgenommen:

§ 1: Änderung des Anlagenbegriffs

Hier galt bisher der Begriff der Erschließungsanlage nach dem BauGB, also die gesamte Anlage in ihren Grenzen.

Mit der Änderung des Anlagenbegriffs können nunmehr schlüssige Abschnitte innerhalb einer Erschließungsanlage abgerechnet werden.

§ 2: Ergänzung des beitragsfähigen Aufwands

Zusätzlich neu Kosten der Planung

Zusätzlich neu Kosten der Sicherung vorhandener Gebäudestrukturen (Bestandssicherung)

§ 7: Aufnahme der Abrechnungsfähigkeit von Wirtschaftswegen

Der Städte- u. Gemeindebund NRW, sowie das OVG Münster (Urteil v. 25.06.2006) empfehlen ausdrücklich, die Möglichkeit der Abrechnungsfähigkeit in den Satzungen zu verankern.

§ 8: Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes

Neuregelung des Zeitpunktes zur Feststellung der Vollgeschosse

§ 9: Aufnahme der Möglichkeit Verpflichtung eines Gesamtschuldners

§ 11: Entstehung der Beitragspflicht

Erstmalige Aufnahme bei Herstellung der Anlage oder Herstellung eines Abschnitts oder Beendigung einer Teilmaßnahme (Fahrbahn, Gehweg, Beleuchtung)

Herr Reen informiert, dass der § 13 zur Regelung der Stundung und Ratenzahlung neu eingeführt werde. Der rechtliche Rahmen gem. § 8a KAG lässt eine Zahlungsfrist bis zu 20 Jahren zu. Die Regelung des § 13 der Ortssatzung regle die Zahlungsfrist im Rahmen des gemeindlichen Auswahlermessens sowie die Zuständigkeit zur Entscheidung über entsprechende Anträge. Die Stadt

Oelde habe ein Stundungszeitraum von max. 24 Monaten festgelegt. Sofern die Beitragspflichtigen die Summe nicht in voller Höhe zahlen können, haben sie die Möglichkeit die Beiträge in Raten abzuführen.

Herr Pötter bedauert, dass für die Wirtschaftswege eine Beitragspflicht der Anlieger von 50 % erhoben werde, denn die teils hohen Beiträge seien von den Anliegern nicht zu leisten. Er hinterfragt, wann und welche Maßnahme an Wirtschaftswegen als KAG-Maßnahme abgerechnet werden könne.

Herr Reen verdeutlicht, dass nur ein Komplettausbau des Wirtschaftsweges nach KAG abrechnungsfähig sei. Sofern nur eine Straßendecke erneuert werde, könne diese nicht als KAG-Maßnahme abgerechnet werden. Dies bedeute, dass reine Unterhaltungsmaßnahmen nicht KAG-abrechnungsfähig seien. Bislang habe es in Oelde noch keine Baumaßnahme an einem Wirtschaftsweg mit einer Beitragspflicht nach KAG gegeben. Er weist darauf hin, dass Wirtschaftswege nicht gewidmet seien, aber die Wege öffentlich seien und die Nutzung einzelner Wirtschaftswege ähnlich wie bei Hauptverkehrsstraßen sei. Demnach sei es seiner Meinung nach auch wichtig, die Wirtschaftswege auch aus dem Verständnis der Gleichbehandlung mit in die Beitragspflicht aufzunehmen.

Herr Pötter gibt nochmals die Beteiligung der Anlieger mit 50 % zu bedenken, denn die hohen Summen können von vielen Anliegern nicht getragen werden. Er schlägt vor, den Anteil der Beitragspflichtigen für Wirtschaftswege auf 20 % zu senken.

Herr Reen weist darauf hin, dass jedoch zu bedenken sei, dass die Wirtschaftswege in Oelde einen besonderen Charakter haben, denn die Wirtschaftswege werden nicht nur landwirtschaftlich, sondern auch durch gewerblichen Verkehr und normalen Autoverkehr genutzt. Daher seien die Oelder Wirtschaftswege vergleichbar mit Haupterschließungsstraßen und diese werden auch mit 50 % belastet. Dennoch liege die Entscheidung bei der Politik.

Herr Leson fügt hinzu, dass bisher noch keine Maßnahme an Wirtschaftswegen beitragsrechtlich abgerechnet werden konnte und dies auch zukünftig eher unwahrscheinlich sein werde.

Herr Sonneborn merkt an, dass Wirtschaftswege nicht zwingend in der Satzung aufgenommen werden müssen. Seiner Ansicht nach könnten die Wirtschaftswege auch komplett aus der Satzung gestrichen werden. Oelde weise einen hohen Anteil an Wirtschaftswegen auf. Er beklagt, dass die Wirtschaftswege ihren ursprünglichen Charakter verlieren, da sie häufig als Abkürzung genutzt werden. Insbesondere die Wirtschaftswege „Tollstraße“, „Oststraße“ und „Nottbeck/Auf dem Berge“ nehmen den Charakter einer Haupterschließungsanlage an, da das Verkehrsaufkommen erheblich zugenommen habe. Weiter beklagt er, dass die Straße „Nottbeck“ als Autobahnzubringer missbraucht werde, obwohl dort LKW-Verkehr verboten sei. Herr Sonneborn schließt sich dem Vorschlag von Herrn Pötter an und möchte die Höhe der Beitragspflichtigen für Wirtschaftswege ebenfalls auf 20 % senken.

Herr Reen stimmt Herrn Sonneborn insofern zu, dass der Verkehr auf den Wirtschaftswegen zugenommen habe. Dass die Wirtschaftswege als Autobahnzubringer genutzt werden, sei inakzeptabel. Kontrollen des fließenden Verkehrs könnte jedoch nur die Polizei vornehmen. Dieses Recht stehe der Stadt Oelde als Ordnungsbehörde nicht zu.

Herr Sonneborn plädiert für eine Beitragspflicht von 20 % bei Wirtschaftswegen. Er habe mit vielen Anliegern gesprochen und die Beitragshöhe von 50 % für die Außenbereiche sei enorm und von den Anliegern nicht zu tragen. Um die Anlieger zu schützen, seien 20 % angemessener, bevor aufgrund der enormen Beiträge Klageverfahren resultieren. Die Satzung und somit auch die Anteile der Beitragspflichtigen könnten ja jederzeit angepasst werden.

Herr Reen antwortet, dass die Entscheidung bei der Politik liege, dennoch zu bedenken sei, dass die restlichen Beiträge dann durch den Steuerzahler und somit durch die Allgemeinheit zu tragen seien.

Herr Leson bittet, die Wirtschaftswege nicht komplett aus der Satzung zu streichen, denn dies werde für alle Bürgerinnen und Bürger unerklärlich.

Herr Sonneborn stimmt Herrn Leson zu, dennoch müsse die Beitragshöhe auf 20 % gesenkt werden.

Herr Westbrock unterstützt den Vorschlag von Herrn Pötter die Beitragshöhe für Wirtschaftswege auf 20 % zu senken, denn die Anlieger können dies nicht allein tragen, zumal die Allgemeinheit durch den zunehmenden Verkehr die Schäden mit verursacht und die Straßen als Autobahnzubringer und Abkürzungen missbrauchen.

Herr Sonneborn stellt den Antrag, den Anteil der Beitragspflichtigen für Wirtschaftswege auf 20 % herabzusetzen.

Herr Hellweg erkundigt sich, ob es Unstimmigkeiten bei den Beitragspflichtigen am Westring und der Johannesstraße gebe.

Herr Reen bestätigt dies. Einige Grundstücke entlang des Westrings seien vom Westring erschlossen, bei anderen sei eine Erschließung über den Westring in den 90-er Jahren mit den Worten „von Tür und Tor verschlossen“ ausgeschlossen worden. Zwischenzeitlich sei dies geprüft worden. Dabei habe sich herausgestellt, dass es den Begriff „von Tür und Tor verschlossen“ gar nicht gebe und eine Erschließung über den Westring auch schon in den 90-er Jahren möglich gewesen wäre. Insbesondere gelten auch die Regelungen der dort gültigen Bebauungspläne. Weiter teilt Herr Reen mit, dass es sich bei dem Westring um eine Haupterschließungsanlage handle. Er weist darauf hin, dass bei einer Erneuerung der Straße auch die Anlieger beitragspflichtig werden, deren Haupterschließung, also die Hauptzuwegung nicht von dem Westring erfolge. In diesen Fällen handle es sich um eine Mehrfacherschließung. Dies habe den Hintergrund, dass eine Erschließung über den Westring doch möglich gewesen wäre.

Herr Kobrink weist eine aufgebrachte Bürgerin darauf hin, dass keine Wortmeldungen zulässig seien und sie nur als Zuhörer an der Sitzung teilnehmen dürfe. Er rät dazu einen Termin mit Herrn Leson und Herrn Reen zu vereinbaren.

Herr Hellweg vergewissert sich, dass bei einer reinen Deckensanierung des Westrings keine Beiträge erhoben werden und die Anlieger somit nicht belastet werden.

Herr Reen bestätigt dies.

Herr Kobrink stellt den Antrag von Herrn Sonneborn, den Anteil der Beitragspflichtigen für Wirtschaftswege unter Punkt 9 in der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für Straßenbaumaßnahmen in der Stadt Oelde auf 20 % zu ändern.

Beschluss über den Antrag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stimmt dem Antrag **einstimmig** zu. Der Anteil der Beitragspflichtigen für Wirtschaftswege wird unter Punkt 9 in der Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für Straßenbaumaßnahmen in der Stadt Oelde von 50 % auf 20 % geändert.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde, die Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde zu beschließen.

Der Rat beschließt die Änderung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde in der vorliegenden Fassung.

Satzung
Über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG
für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde
vom Datum Ratsbeschluss

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594/SGV. NW 2023) in der jeweils gültigen Fassung und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunal-Abgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1969 (GV NW S. 712/SGV NW 610) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 ([GV. NRW. S. 1029](#)), in Kraft getreten am 1. Januar 2020 in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 22.06.2020 folgende Beitragssatzung beschlossen:

§ 1
Erhebung des Beitrages

Zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Anlagen im Bereich von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen und als Gegenleistung für die durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme den Eigentümern und Erbbauberechtigten der erschlossenen Grundstücke erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile erhebt die Stadt Oelde Beiträge nach Maßgabe dieser Satzung.

Das Gleiche gilt für die aufgrund öffentlich-rechtlicher Entschließung der Gemeinde bereitgestellten Straßen, Wege und Plätze (insbesondere Wirtschaftswege).

§ 2
Umfang des beitragsfähigen Aufwandes

(1) Beitragsfähig sind:

1. die Kosten für den Erwerb (einschl. der Erwerbsnebenkosten) und die Bereitstellung der Grundflächen,
2. die Kosten für die Freilegung der Flächen,
3. die Kosten für Fahrbahnen mit Unterbau, Tragschichten und Decke sowie der notwendigen Erhöhungen und Vertiefungen einschließlich der Nebenanlagen (wie z.B. Rinnen, Randsteine, Pflanzstreifen u.Ä.),
4. die Kosten für Radwege einschließlich der Nebenanlagen (wie z.B. Rinnen, Randsteine, Pflanzstreifen u.Ä.),
5. die Kosten für Gehwege einschließlich der Nebenanlagen (wie z.B. Rinnen, Randsteine, Pflanzstreifen u.Ä.),
6. die Kosten für Beleuchtungseinrichtungen,
7. die Kosten für Entwässerungseinrichtungen für die Oberflächenentwässerung,
8. die Kosten für Böschungen, Schutz- und Stützmauern,
9. die Kosten für Parkflächen (Stellplätze) einschließlich der Nebenanlagen (wie z.B. Rinnen, Randsteine, Pflanzstreifen u.Ä.),

10. die Kosten für Bäume, sowie unselbständige Grünanlagen und besondere Einrichtungen, die wesentliche Bestandteile einer Einrichtung oder Anlage sind,
 11. die Kosten für verkehrsberuhigte Zonen,
 12. die Kosten für Fußgängerstraßen und -wege,
 13. die Kosten für kombinierte Geh- und Radwege.
 14. die Kosten der Planung
 15. die Kosten für Untersuchungen zur Sicherung der Gebäudestruktur anliegender Objekte (Bestandssicherung)
- (2) Zum Ersatz des Aufwandes für Hoch- und Tiefstraßen sowie für Straßen, die für den Schnellverkehr mit Kraftfahrzeugen bestimmt sind (Schnellverkehrsstraßen), ferner Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, werden keine Beiträge erhoben. Bei Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, Landstraßen und Kreisstraßen kommt die Fahrbahn nur insoweit in Ansatz, als sie breiter ist als die anschließende freie Strecke.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der beitragsfähige Aufwand wird nach den tatsächlichen Aufwendungen ermittelt.
- (2) Für die Bereitstellung von Grundflächen aus dem Grundvermögen der Stadt Oelde wird der beitragsfähige Aufwand nach dem Verkehrswert im Zeitpunkt der Bereitstellung berechnet.

§ 4

Zusammenfassung und Bildung von Abschnitten straßenbaulicher Maßnahmen

Der beitragsfähige Aufwand kann ermittelt werden

1. für die einzelne Anlage, oder Teilanlage
2. für bestimmte Abschnitte einer Anlage,
3. für mehrere Anlagen, die in Ausstattung und Funktion gleichwertig sind und in räumlichem Zusammenhang stehen.

Die Entscheidung nach Satz 1 Ziff. 1 und 2 trifft der Bürgermeister. Die Entscheidung nach Satz 1 Ziffer 3 bedarf der Zustimmung des Rates der Stadt Oelde.

§ 5

Abrechnungsgebiet

- (1) Die einzelnen Anlagen (§ 4 Ziff. 1) oder bestimmte Abschnitte einer Anlage (§ 4 Ziff. 2) oder die zusammengefassten Anlagen (§ 4 Ziff. 3) bilden mit den angrenzenden oder durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücken ein Abrechnungsgebiet.

- (2) Werden Grundstücke, die nicht direkt an die Anlage angrenzen oder durch private Zuwegung mit ihr verbunden sind durch eine Anlage im Sinne des Absatzes 1 erschlossen, gilt Abs. 1 entsprechend.

§ 6 Kostenspaltung

- (1) Der Beitrag kann in Teilbeträgen für
1. den Grunderwerb (einschl. der Erwerbsnebenkosten) und die Bereitstellung der Grundflächen,
 2. die Planung
 3. die Freilegung,
 4. die Fahrbahn,
 5. die Radwege,
 6. die Gehwege,
 7. die Parkflächen,
 8. die Beleuchtungsanlagen,
 9. die Entwässerungsanlagen für die Oberflächenentwässerung
 10. die Grünanlagen soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind gesondert erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden, soweit die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, förmlich abgenommen (Abnahmeprotokoll) und damit abgeschlossen ist. Die Anwendung der Kostenspaltung wird im Einzelfall vom Rat beschlossen.
 11. Untersuchungen zur Sicherung der Gebäudestrukturen anliegender Objekte (Bestandssicherung)
- (2) Werden Geh- oder Radwege an einer Seite hergestellt, so können für diese Teile Teilbeträge erhoben werden; dies gilt auch, wenn auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls Geh- oder Radwege vorgesehen, aber noch nicht fertiggestellt sind.

§ 7

Anteil der Gemeinde und der Beitragspflichtigen am beitragsfähigen Aufwand

- (1) Der Anteil, der auf die Stadt für die Inanspruchnahme der öffentlichen Einrichtungen oder Anlagen durch die Allgemeinheit entfällt, und der Anteil, der auf die Beitragspflichtigen entfällt, werden nach der Anlage zu dieser Satzung berechnet. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung. Die stadteigenen Grundstücke gelten bei der Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes als beitragspflichtig.
- (2) Überschreiten Anlagen, die nach der Anlage zu dieser Satzung anrechenbaren Breiten, so trägt die Stadt die auf die Überbreiten entfallenden Mehrkosten allein.
- (3) Im Sinne der Anlage zu dieser Satzung gelten als
- a) **Anliegerstraßen:**
Straßen, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden oder der durch private Zuwegung mit ihnen verbundenen Grundstücke dienen
 - b) **Haupterschließungsstraßen:**
Straßen, die der Erschließung von Grundstücken und gleichzeitig dem Verkehr innerhalb von Baugebieten bzw. Gebieten mit Quartierscharakter, oder von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen dienen, soweit sie nicht Hauptverkehrsstraßen nach Buchstabe c) sind.

- c) Hauptverkehrsstraßen:**
Straßen, die dem durchgehenden, innerörtlichen Verkehr oder dem überörtlichen Durchgangsverkehr dienen, insbesondere Bundes-, Land- und Kreisstraßen mit Ausnahme der Strecken, die außerhalb von Baugebieten und von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen.
- d) Hauptgeschäftsstraßen:**
Straßen, in denen die Frontlänge der Grundstücke mit Ladengeschäften im Erdgeschoss überwiegt, soweit es sich nicht um Hauptverkehrsstraßen handelt.
- e) Verkehrsberuhigte Zonen:**
werden jeweils durch besondere Satzung bestimmt.
- f) Fußgängergeschäftsstraßen:**
Hauptgeschäftsstraßen, die in ihrer gesamten Breite dem Fußgängerverkehr dienen, auch wenn eine zeitlich begrenzte Nutzung für den Anliegerverkehr möglich ist.
- g) Selbständige Gehwege:**
Gehwege, die der Erschließung dienen und nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage sind, auch wenn die Benutzung für Radfahrer und für den Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen möglich ist.
- h) Selbständige kombinierte Geh- und Radwege:**
Kombinierte Geh- und Radwege, die der Erschließung dienen und nicht Bestandteil einer Erschließungsanlage sind, auch wenn die Benutzung durch Anliegerverkehr mit Kraftfahrzeugen möglich ist.
Die vorstehenden Bestimmungen gelten für öffentliche Plätze entsprechend.
- i) Wirtschaftswege**
Ländliche, aufgrund öffentlich-rechtlicher Entschließung der Stadt Oelde bereitgestellte Wege, die der Erschließung ländlicher Strukturen sowie ländlicher, wirtschaftlicher – u. gewerblich nutzbarer Flächen dienen.
- (4) Erstreckt sich eine Straßenbaumaßnahme auf mehrere Straßenabschnitte, für die sich nach der Anlage zu dieser Satzung unterschiedlich anrechenbare Breiten oder unterschiedliche Anteile der Beitragspflichtigen ergeben, so sind die Straßenabschnitte gesondert abzurechnen, ohne dass es eines besonderen Ratsbeschlusses bedarf.
- (5) Grenzt eine Anlage ganz oder teilweise mit einer Seite an ein Kern-, Gewerbe- oder Industriegebiet und mit der anderen Seite an ein anderes Gebiet und ergeben sich dabei nach der Anlage zu dieser Satzung unterschiedlich anrechenbare Breiten, so gilt die Anlage im Verhältnis zu den Grundstücken im Kern-, Gewerbe- und Industriegebiet als Anlage in einem solchen Gebiet und im Verhältnis zu den anderen Grundstücken als Anlage in einem sonstigen Baugebiet oder im Zusammenhang bebauten Ortsteil.
- (6) Für Anlagen, für die die in der Anlage zu dieser Satzung festgesetzten anrechenbaren Breiten oder Anteile der Beitragspflichtigen offensichtlich nicht zutreffen, bestimmt der Rat durch Satzung etwas Anderes.

§ 8 Verteilung des beitragsfähigen Aufwandes

- (1) Der nach § 3 dieser Satzung ermittelte Aufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 7) auf die Grundstücke in überplanten und nicht überplanten Abrechnungsgebieten (§ 5) nach den Grundstücksflächen und einem Zuschlag für das Maß (Anzahl der Vollgeschosse) und die Art (Art der Nutzung) verteilt. Dabei wird die Grundstücksfläche mit einem Vomhundertsatz vervielfacht.

Dieser beträgt:

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit	100 v.H.
b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	130 v.H.
c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	150 v.H.
d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	160 v.H.
e) bei sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit	170 v.H.

Bei Grundstücken innerhalb überplanter Kern-, Gewerbe- oder Industriegebieten sowie bei Grundstücken in nicht überplanten Gebieten, wenn auf ihnen eine bauliche Nutzung nach Satz 1 zulässig ist und auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Abrechnungsgebietes überwiegend eine Nutzung gem. Satz 1 vorhanden ist, beträgt der Vomhundertsatz:

a) bei eingeschossiger Bebaubarkeit	120 v.H.
b) bei zweigeschossiger Bebaubarkeit	150 v.H.
c) bei dreigeschossiger Bebaubarkeit	170 v.H.
d) bei vier- und fünfgeschossiger Bebaubarkeit	180 v.H.
e) bei sechs- und höhergeschossiger Bebaubarkeit	190 v.H.

- (2) Als Geschosszahl gilt die im Bebauungsplan festgesetzte höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse. Weist der Bebauungsplan statt der Zahl der Vollgeschosse eine Baumassenzahl aus, so gilt als Geschosszahl die durch 2,8 geteilte Baumassenzahl, wobei Dezimalzahlen bis 0,5 einschließlich abgerundet und über 0,5 aufgerundet werden. Ist im Einzelfall eine größere Geschosszahl zugelassen oder vorhanden, so ist diese zugrunde zu legen. In nicht überplanten Gebieten und Gebieten, für die ein Bebauungsplan weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Baumassenzahl festsetzt, ist

- a) bei bebauten Grundstücken die nach den Vorschriften der zum Zeitpunkt der Ermittlung des umlagefähigen Aufwands (Schlussrechnung) gültigen Landesbauordnung LBO ermittelte Zahl der tatsächlich vorhandenen,
- b) bei unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken die Zahl der auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Abrechnungsgebietes überwiegend vorhandenen

Vollgeschosse maßgebend.

- (3) Bei Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die – wenn auch nur untergeordnet - gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Praxis-, Büro- oder Verwaltungsgebäude genutzt werden, erhöht sich der nach Absatz 1 maßgebende Vomhundertsatz um 30 Prozentpunkte. Dies gilt auch für unbebaute Grundstücke in nicht überplanten Gebieten, auf denen eine bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist, wenn auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Abrechnungsgebietes überwiegend die in Satz 1 genannten Nutzungen vorhanden sind.
- (4) Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine nichtgewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, wird bei der Verteilung des Aufwandes nur die Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung ohne Bebauung festgesetzt ist, werden bei der Verteilung des Aufwandes wie Grundstücke mit zweigeschossiger Bebaubarkeit behandelt. Bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich genutzt sind und auch nicht baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen, wird bei der Verteilung des Aufwandes 50 v.H. der Grundstücksfläche zugrunde gelegt.

- (5) Grundstücke, auf denen nur Garagen oder Stellplätze gebaut werden dürfen und deren Fläche nicht der Fläche des Baugrundstückes hinzuzurechnen ist, gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke.
- (6) Kommunale Grundstücke für den Gemeinbedarf gelten als zweigeschossig bebaubare Grundstücke.
- (7) Als Grundstücksfläche gilt:
- a) bei Grundstücken im Bereich eines Bebauungsplanes die Fläche, auf die der Bebauungsplan die Nutzungsfestsetzung bezieht;
 - b) wenn ein Bebauungsplan nicht besteht, oder die erforderlichen Festsetzungen nicht enthält, die Grundstücksfläche bis zu einer Tiefe von **50 m** von der Erschließungsanlage oder von der der Erschließungsanlage zugewandten Grenze des Grundstückes. Reicht die bauliche oder gewerbliche Nutzung über diese Begrenzung hinaus, so ist die Grundstückstiefe maßgebend, die durch die hintere Grenze der Nutzung bestimmt wird. Grundstücksteile, die lediglich die wegemäßige Verbindung zur Erschließungsanlage herstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe unberücksichtigt.
- (8) Sind Grundstücke oder Grundstücksteile nach Absatz 7 zu mehr als einer Anlage zu veranlagern, so ermäßigt sich insoweit der Betrag für diese Grundstücke oder Grundstücksteile zu Lasten der Stadt auf **2/3**. Eine nach § 4 Ziffer 3 dieser Satzung für die Abrechnung gebildete Einheit gilt als eine Anlage im Sinne des vorstehenden Satzes.

Satz 1 gilt nicht bei

- a) Grundstücken in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie bei Grundstücken, die – wenn auch nur untergeordnet - gewerblich, industriell oder für Geschäfts-, Praxis-, Büro oder Verwaltungsgebäude genutzt werden;
- b) Grundstücken in nicht überplanten Gebieten, wenn auf den benachbarten Grundstücken innerhalb des Abrechnungsgebietes überwiegend die unter Buchstabe a) aufgeführten Nutzungen vorhanden sind.

§ 9 Beitragspflichtige

- (1) Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt der Zustellung des Beitragsbescheides Eigentümer des durch die Anlage erschlossenen Grundstückes ist. Mehrere Eigentümer eines Grundstückes sind Gesamtschuldner.
- Schulden mehrere eine Leistung in der Weise, dass jeder die ganze Leistung zu bewirken verpflichtet, der Gläubiger aber die Leistung nur einmal zu fordern berechtigt ist (**Gesamtschuldner**), so kann der Gläubiger die Leistung nach seinem Belieben von jedem der Schuldner ganz oder zu einem Teil fordern.

- (2) Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt an die Stelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte.

§ 10 Vorausleistungen

Sobald mit der Durchführung der Maßnahme begonnen worden ist, kann die Stadt Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Beitrages erheben.

§ 11 Entstehung der Beitragspflicht

- (1) Die Beitragspflicht entsteht mit der
- a) endgültigen Herstellung der Anlage

Merkmale der endgültigen Herstellung sind
 - Abnahmeprotokoll
 - Geprüfte Schlussrechnung
 - Widmungsakt
 - b) endgültigen Herstellung des Abschnittes gemäß § 4
 - Abnahmeprotokoll für den jeweiligen Abschnitt
 - Geprüfte Teilschlussrechnung
 - c) Beendigung der Teilmaßnahme gemäß § 6.

§ 12 Fälligkeit

Der Beitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig.

§ 13 Stundung und Ratenzahlung

- (1) Auf Antrag des Beitragspflichtigen kann der Beitrag ganz oder teilweise gestundet werden, wenn die Zahlung zum Zeitpunkt der Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde. Die Vorschrift des § 222 Abgabenordnung in der jeweils gültigen Fassung findet analoge Anwendung. Gestundete Beiträge sind auf Veranlassung und zu Lasten des Schuldners mit Eintrag im Grundbuch zu sichern. Über den Antrag zur Stundung entscheidet der Rat der Stadt Oelde
- (2) Auf Antrag des Beitragspflichtigen kann einer ratenweisen Zahlung des Beitrages zugestimmt werden, wenn die Zahlung zum Zeitpunkt der Fälligkeit eine erhebliche Härte für den Schuldner bedeuten würde und der Schuldner bereit und imstande ist, die Schuld ratenweise zu zahlen. Die Raten sind monatlich zu zahlen. Die Gesamtlaufzeit soll 24 Monate nicht überschreiten. Über Ausnahmen entscheidet der Rat der Stadt Oelde.

Die Entscheidung zur Ratenzahlung trifft:

Bei Beträgen bis	5.000,00 €	bis zu 3 Jahren/ die Fachdienstleitung
Bei Beträgen bis	20.000,00 €	bis zu 6 Monaten
sowie		
Bei Beträgen bis	10.000,00 €	bis zu 3 Jahren/ die Fachbereichsleitung
Bei Beträgen über	20.000,00 €	bis zu 6 Monaten
sowie		
bei Beträgen bis	20.000,00 €	6 Monate bis 3 Jahre/ der Bürgermeister

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde vom 29.09.1982, einschließlich aller danach beschlossenen Änderungs-satzungen wird zum gleichen Zeitpunkt aufgehoben.

Anlage zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für Straßenbaumaßnahmen in der Stadt Oelde

Straßenart und Straßeneinrichtung	In Kern-, Gewerbe- u. Industriegebieten	Anrechenbare Breiten in sonstigen Baugebieten u. im Zusammenhang bebauten Ortsteilen	Anteil der Beitragspflichtigen
1. Anliegerstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehwege e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	5,50 m nicht vorgesehen je 2,00 m je 2,50 m -----	70 v.H. 70 v.H. 70 v.H. 70 v.H. 70 v.H.
2. Haupteinzelstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	6,50 m je 1,70 m je 2,00 m je 2,50 m -----	50 v.H. 50 v.H. 70 v.H. 60 v.H. 50 v.H.
3. Hauptverkehrsstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	10 v.H. 10 v.H. 50 v.H. 50 v.H. 20 v.H.
4. Hauptgeschäftstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 6,00 m -----	7,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 6,00 m -----	40 v.H. 40 v.H. 60 v.H. 60 v.H. 40 v.H.
5. Verkehrsberuhigte Zonen einschl. Beleuchtung u. Straßenentwässerung	9,00 m	9,00 m	60 v.H.
6. Fußgängergeschäftsstraßen einschl. Beleuchtung u. Straßenentwässerung	14,00 m	14,00 m	60 v.H.
7. Selbständige Gehwege einschl. Beleuchtung u. Gehwegentwässerung	3,00 m	3,00 m	60 v.H.
8. Selbständig kombinierte Geh- u. Radwege einschl. Beleuchtung u. Oberflächenentwässerung	4,00 m	4,00 m	60 v.H.
9. Wirtschaftswege			20 v.H.

*) Wenn bei einer Straße ein oder beide Parkstreifen fehlen, erhöht sich die anrechenbare Breite der Fahrbahn um die anrechenbare Breite des oder der fehlenden Parkstreife

15. Hydraulische Sanierung Stifterstraße
Vorlage: M 2020/661/4574

Herr Leson teilt mit, dass die Maßnahmenfreigabe für dieses Vorhaben formal nicht über den Planungsausschuss erfolge, gleichwohl die Maßnahme auf diesem Wege im Ausschuss bekannt gegeben werden solle.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ und der Veräußerung zweier öffentlicher Teilgrundstücke (Flurstücke 462 u. 464) der Stifterstraße sei der öffentliche Mischwasserkanal planmäßig umzulegen. Der Kanal liege aktuell in der zukünftigen privaten Parkplatz- / Außenanlagenfläche der zwei im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser und komme bei stärkeren Regenereignissen an seine Kapazitätsgrenze. Der neue Stauraumkanal werde in einer Nennweite DN 1.000 auf ca. 57 m hergestellt. Der Kanalneubau entspreche den künftigen Anforderungen und verbessere die hydraulische Situation. Entlang der neuen öffentlichen Grenze zu dem B-Plangebiet werde der vorhandene Gehweg in gleicher Breite zwischen dem östlich und westlich bereits vorhandenen Gehweg miteinander verbunden. Der Stauraumkanal werde unterhalb des Gehweges angeordnet, somit werde der weitere Eingriff in den Straßenkörper und die erforderliche Oberflächenwiederherstellung minimiert.

Die Arbeiten seien mit dem Bauzeitenplan des Investors abgestimmt worden und sollen ab August 2020 ausgeführt werden, sodass der Bauablauf mit der Außenanlagengestaltung des Grundstücks zeitgerecht ausgeführt werden kann.

Die Kostenschätzung belaufe sich auf ca. 160.000 €. Die Ausführungsplanung und Leistungsverzeichniserstellung erfolgen momentan noch.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt hiermit die Maßnahme „Hydraulische Sanierung Stifterstraße“ mit einer Bausumme von ca. 160.000 € wie vorgestellt zur Kenntnis.

16. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen "Astrid-Lindgren-Straße" und "Otfried-Preußler-Straße" im Bereich des Bebauungsplan Nr. 114 "Westlich Zur Polterkuhle"
Vorlage: B 2020/600/4564

Herr Leson teilt mit, dass die Astrid-Lindgren-Straße“ und „Otfried-Preußler-Straße“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Stadt Oelde vom 25.02.2019 erstmalig endgültig hergestellt worden seien. Nach erstmaliger, endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt Oelde die Straßen in ihre Baulast.

Die Straßen seien nunmehr gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Voraussetzung hierfür sei, dass der Rat der Stadt Oelde einen entsprechenden Widmungsbeschluss fasse.

Herr Westbrock erkundigt sich, ob mittlerweile beide Durchfahrtsstiche geöffnet seien.

Herr Leson antwortet, dass der nördliche Stich geöffnet sei. Der andere Stich sei durch Poller für den Autoverkehr abgesperrt.

Beschluss:

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

a) Widmung

Es wird beschlossen:

Gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 ([GV. NRW. S. 193](#)), werden die Straßen

„Astrid-Lindgren-Straße“

bestehend aus den Flurstücken 545, 532 und 327 der Flur 129 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 114

„Otfried-Preußler-Straße“

bestehend aus Flurstück 487 der Flur 129 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 114

dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße gewidmet. Die Einstufung dieser Straßen erfolgt als **Anliegerstraßen**. Die Widmung der Straßen erfolgt ohne Nutzungsbeschränkungen.

b) Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

Es wird beschlossen:

Gemäß §§ 132 und 133 des Baugesetzbuches BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 12 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 06. Oktober 1981, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 20. Februar 2003 wird die endgültige Herstellung der Straßen

„Astrid-Lindgren-Straße“

bestehend aus den Flurstücken 545, 532 und 327 der Flur 129 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 114

„Otfried-Preußler-Straße“

bestehend aus Flurstück 487 der Flur 129 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 114

festgestellt.

**17. Widmung und Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen „Hövelinger Heide“ und „Teutheide“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette - Südlich Herzebrocker Straße“
Vorlage: B 2020/600/4566**

Herr Leson berichtet, dass die Straße „Hövelinger Heide“ und „Teutheide“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Südlich Herzebrocker Straße“ entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Stadt Oelde vom 25.02.2019 erstmalig endgültig hergestellt worden seien. Nach erstmaliger, endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt Oelde die Straßen in ihre Baulast.

Die Straßen seien nunmehr gemäß § 6 Abs. 2 in Verbindung mit § 47 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Voraussetzung hierfür sei, dass der Rat der Stadt Oelde einen entsprechenden Widmungsbeschluss fasse.

Beschluss:

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

a) Widmung

Es wird beschlossen:

Gemäß § 6 des Straßen- und Wegegesetzes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. März 2019 ([GV. NRW. S. 193](#)), werden die Straßen

„Hövelinger Heide“

bestehend aus Flurstück 631 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 86

„Teutheide“

bestehend aus Flurstück 632 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 86

dem öffentlichen Verkehr als Gemeindestraße gewidmet. Die Einstufung dieser Straßen erfolgt als **Anliegerstraßen**. Die Widmung der Straße erfolgt ohne Nutzungsbeschränkungen.

b) Feststellung der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage

Es wird beschlossen:

Gemäß §§ 132 und 133 des Baugesetzbuches BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), in Verbindung mit den §§ 9, 10 und 12 der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 06. Oktober 1981, zuletzt geändert durch die 5. Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch in der Stadt Oelde vom 20. Februar 2003 wird die endgültige Herstellung der Straßen

„Hövelinger Heide“

bestehend aus Flurstück 631 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 86

„Teutheide“

bestehend aus Flurstück 632 der Flur 23 in der Gemarkung Oelde in den Grenzen des B-Plan Nr. 86

festgestellt.

18. Verschiedenes**18.1. Mitteilungen der Verwaltung**18.1.1 Aufstellung Regionalplan

Herr Leson berichtet, dass der Regionalplan neu aufgestellt werde und Oelde hiervon betroffen sei. Erste Gespräche mit der Bezirksregierung Münster würden in Kürze geführt. Die Politik werde sich voraussichtlich im kommenden Jahr mit der Thematik befassen.

18.1.2 Maßnahme Warendorfer Straße / Renaturierung Maibach

Herr Leson teilt mit, dass 2/3 des Kanalbaus an der Ostenfelder Straße fertig seien und derzeit Arbeiten der Versorgungsträger durchgeführt werden. Danach erfolge auch hier der Straßenausbau. Der letzte Kanalabschnitt sei für September geplant. An der Warendorfer Straße seien die Gehwege vom Rewe bis zur Roten Erde nahezu fertig gestellt. Die Asphaltarbeiten sollen im August erfolgen. Nach jetzigem Stand werde die Warendorfer Straße Ende August wieder für den Verkehr freigegeben.

Für die Renaturierung des Maibaches muss auf die wasserrechtliche Genehmigung des Kreises gewartet werden. Sobald diese vorliege, erfolge die Ausschreibung. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn sei förderschädlich, so Herr Leson.

18.1.3. Straßenendausbau Weitkampweg

Herr Leson informiert, dass der Endausbau des Weitkampweges abgeschlossen sei und die Endabnahme am 28.05.2020 erfolgt sei.

18.1.4 Kanalerneuerung Speckenstraße in Stromberg

Herr Leson teilt mit, dass der Kanal in der Speckenstraße Schäden aufweise und erneuert werden müsse. Die Ausführungsplanung sei fertig und aktuell laufe die Vorbereitung der Vergabe.

18.1.5 Investive Maßnahme an Wirtschaftswege – Zur Marburg

Herr Leson berichtet, dass der Wirtschaftsweg „Zur Marburg“ Absackungen durch „Sommerfrost“ aufweise. Für die Schadenbehebung sei eine Komplettsanierung auf einem Abschnitt von 120 m erforderlich. Zusätzlich sei die Verrohrung der Hambeke und des Hamelbachs betroffen. Die Maßnahme soll im Herbst 2020 durchgeführt werden.

18.1.6 Fachraumgebäude Gesamtschule

Das Fachraumgebäude an der Gesamtschule werde zum 01.08.2020 betriebsfertig so Herr Leson. Aufgrund eines GU-Vertrages und der schlüsselfertigen Herstellung des Gebäudes, sei das Gesamtbauvorhaben evtl. bei Abnahme ab dem 01.07. zum ermäßigten Mehrwertsteuersatz von 16% abrechenbar. (Minderkosten ca. 68.000 Euro).

Herr Sonneborn ist der Meinung, dass bei der Abrechnung der Leistungszeitraum zähle. Herr Leson erklärt, dass dies nicht bei Generalunternehmerverträgen gelte. Der Zeitpunkt der Leistungserbringung sei hier immer die Fertigstellung des Gesamtwerkes. Daher könne die Maßnahme mit der ermäßigten Mehrwertsteuer abgerechnet werden.

18.1.7 Anbauten an Bau III TMG

Nach Auskunft von Herrn Leson sei das Baufeld abgeräumt worden. Der Rohbau soll bis Ende November stehen. Auch im Innenbereich des Bestandsgebäudes gehen die Sanierungsarbeiten gut voran.

18.1.8 Fassadensanierung Von-Ketteler-Schule

Die Fassadensanierung an der Von-Ketteler-Schule sei nach Auskunft von Herrn Leson abgeschlossen. Aus Brandschutzgründen habe jeder Klassenraum einen zusätzlichen Notausgang über den Rettungsbalkon erhalten.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr nimmt Kenntnis.

18.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Niebusch erkundigt sich, ob es Neuigkeiten zur Ruggestraße gebe.

Herr Leson erklärt, dass das letzte Ergänzungsgutachten seit 4 Wochen vorliege. Die Gerichtslaufristen seien sehr lang und von daher sei voraussichtlich nicht mehr dieses Jahr mit einem Abschluss zu rechnen. Er bedauert das schleppende Vorgehen des Gerichtes, habe jedoch keinen Einfluss darauf. Eine gute Nachricht sei, dass nach Abschluss des Beweissicherungsverfahrens mittlerweile das Schadensbild verändert werden dürfe.

Herr Kobrink merkt an, dass die Fahrbahn für Radfahrer eine Zumutung sei.

Herr Sonneborn fragt, ob bei Wirtschaftswegen generell Abstriche bei der Fahrbahngegebenheit gemacht werden müsse.

Herr Reen erklärt, dass Wirtschaftswege einen öffentlichen Charakter haben und die Verkehrssicherungspflicht der Wirtschaftswege der Stadt obliege.

Herr Leson ergänzt, dass die Fahrbahngegebenheit der Wirtschaftswege nicht mit denen der Autobahnen oder Landesstraßen vergleichbar seien und man durchaus auch mal mit dem ein oder anderen Schlagloch rechnen müsse.

Frau Köß berichtet, dass das Regenrückhaltebecken am Benningloh voller Wasser stehe und sich der Wasserstand nicht verändere. Sie erkundigt sich, ob dies bekannt sei und möglicherweise der Abfluss verstopft sei.

Herr Leson antwortet, dass es normal sei, dass in dem Regenrückhaltebecken Wasser stehe, dies aber langsam nach und nach ablaufen müsste. Sofern sich der Wasserstand nicht ändere, deute dies auf eine Verstopfung hin. Er sagt eine Prüfung vor Ort zu.

Anmerkung der Verwaltung:

Eine Begutachtung hat ergeben, dass keine Verstopfung vorliege. Der Wasserstand werde weiter beobachtet.

Herr Westbrook bedankt sich, dass die Ergebnispräsentationen zum Lichtkonzept und zur Wohnraumbedarfsanalyse vorab per E-Mail zur Vorbereitung für die Sitzung versendet worden seien. Dies habe für den Ausschuss hervorragend geklappt, allerdings nicht für die Ratssitzung.

Herr Leson antwortet, dass die Ergebnispräsentationen bewusst zur Vorbereitung und zur Entscheidungsfindung im Vorfeld versendet worden seien.

Hubert Kobrink
Vorsitzender

Stefanie Schröder
Schriftführerin

Joseph Brandner
Schriftführer