



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2020/610/4721**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung    14.12.2020

---

Brede, Lisa

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	04.02.2021
Rat	Entscheidung	22.02.2021

**37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Tienenbach II)**

**A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur 37. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche A als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden, welche sich bisher aus einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und einer „gewerblichen Baufläche“ zusammensetzt. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ geschaffen werden. Geplant ist eine Erweiterung des Wohngebietes „Am Tienenbach“ in westlicher Richtung.

Zur Realisierung dieses Vorhabens müssen gemäß des Regionalentwicklungsplanes, welcher für Sünninghausen eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung auf Grund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorschreibt, bestehende „Wohnbauflächen“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und beispielsweise den „Flächen für die Landwirtschaft“ zugeführt werden. Im Zuge dieser 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher die Fläche B als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen:

Geltungsbereich	Flurnummer	Flurstücksnummer
A	302	44 tlw.
A	302	45 tlw.
A	303	142 tlw.
A	303	156 tlw.
A	303	158 tlw.
A	303	160 tlw.
A	303	162 tlw.
A	303	164 tlw.
A	303	166 tlw.
A	303	168 tlw.
A	303	504 tlw.
A	307	41 tlw.
B	306	101
B	306	116 tlw.
B	307	47 tlw.
B	307	75
B	307	348

Die Geltungsbereiche sind dem beiliegendem Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1). Verschiedene Untersuchungen ergaben, dass im Oelder Ortsteil Sünninghausen ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Dies liegt insbesondere an dem demografischen Wandel und den veränderten Lebensstilen junger Menschen, was zu einem Anstieg an Ein- und Zweipersonenhaushalten führt. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen soll im Norden von Sünninghausen westlich an das bestehende Wohngebiet „Am Tienenbach“ angrenzend ein neues Baugebiet entstehen.

Der Geltungsbereich A umfasst etwa 1,8 ha. Er ist im Norden durch eine im Flächennutzungsplan bestehende öffentliche oder private Grünfläche und östlich durch das bestehende Wohngebiet „Am Tienenbach“ begrenzt. Südlich und westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerdem befindet sich im südwestlichen Bereich eine Fläche mit einem aktuell nicht mehr gewerblich genutzten Betrieb. Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche A als Wohnbaufläche dargestellt werden. Bisher setzt sich die Fläche aus einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und einer „gewerblichen Baufläche“ zusammen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ geschaffen werden.

Da der Oelder Ortsteil Sünninghausen mit aktuell 1.242 Einwohnern (Stand: 12.03.2019) nicht als Siedlungsbereich im Regionalplan Münsterland festgelegt ist, ist eine Siedlungsentwicklung nur bedarfsgerecht auf Grundlage der natürlichen Bevölkerungsentwicklung möglich. Diesem Eigenbedarf eines Ortes müssen die vorhandenen Flächenreserven gegenübergestellt werden. In Sünninghausen existieren vier solcher Flächen, welche allerdings aktuell aus verschiedenen Gründen nicht für eine wohnbauliche Entwicklung infrage kommen.

Aus diesem Grund soll im Zuge der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde die Fläche B (etwa 1,3 ha) als „Wohnbaufläche“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Nur so ist es laut dem Regionalentwicklungsplan und nach Rücksprache mit der Bezirksregierung möglich, die Fläche A im Flächennutzungsplan künftig als „Wohnbaufläche“ darstellen zu können. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ ist dieser Schritt daher zwingend notwendig. Die Bezirksregierung Münster hat außerdem zugesagt, dass aus Sicht der Regionalplanungsbehörde auch zukünftig eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Ortsteils Sünninghausen ermöglicht werden soll. Eine neue Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist somit zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

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

### **A1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 28.09.2020 bis 20.10.2020. Darüber hinaus hat am 08.10.2020 um 17:30 Uhr im Ludgerusheim in Sünninghausen eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

#### Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB für die Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde

Termin	Donnerstag, 8. Oktober 2020	
Ort	Ludgerusheim, Am Kirchplatz 8a, 59302 Oelde - Sünninghausen	
Beginn:	17.35 Uhr	
Ende:	18.45 Uhr	
Anwesende:	<u>von der Verwaltung:</u>	
	Herr Leson,	Stadt Oelde, Technischer Beigeordneter
	Herr Meer,	Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Leitung
	Herr Brandner,	Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
	<u>sowie 33 Bürger</u>	

Herr Leson eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt die o.g. Vertreter der Verwaltung der Stadt Oelde vor. Herr Leson stellt heraus, dass die Bürgerversammlung aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht, wie ursprünglich vorgesehen, bereits im Frühjahr habe stattfinden können und es dadurch zu Verzögerungen im Planverfahren gekommen sei. Die vergangenen Monate seien jedoch genutzt worden, um den Planentwurf weiter zu konkretisieren und erforderliche Gutachten zu erstellen. Im Nachgang stellen Herr Leson und Herr Meer die Plangrundlagen und -entwürfe vor.

Um das Neubaugebiet in Sünninghausen entwickeln zu können, so Herr Leson, seien intensive Gespräche mit der für die Regionalplanung verantwortlichen Bezirksregierung Münster geführt worden. Das Neubaugebiet dürfe, so deren Auskunft, nur darauf ausgerichtet sein, den Eigenbedarf der Bevölkerung in Sünninghausen zu decken. Im Oelder Stadtgebiet soll zunächst das Neubaugebiet in Sünninghausen entwickelt werden, nachgeordnet in der Priorität sollen dann Neubaugebiete in Oelde, Lette und Stromberg folgen. Angestrebt werde der Grundstücksverkauf an die Bauinteressenten Ende 2021.

Herr Meer stellt im Folgenden anhand einer Beamerpräsentation die Grundzüge der erforderlichen Bauleitplanung vor. Den Beginn bildet die Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes, um sogleich auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes zu sprechen zu kommen. In diesem Zusammenhang weist Herr Meer darauf hin, dass im Zuge der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde die Fläche des Neubaugebietes zukünftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden soll. Im Gegenzug werde eine bisher als „Wohnbaufläche“ ausgewiesene Fläche zukünftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In der sich anschließenden Darstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes erläutert Herr Meer zunächst die Festsetzungen des Bebauungsplans mit u. a. den anvisierten Grundstücksgrößen, der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, den Stellplatzregelungen, den festgesetzten Höhenbeschränkungen (Trauf- und Gesamthöhe) sowie den gestalterischen Auflagen. Abschließend erläutert Herr Meer kurz den vorgesehenen Zeitablauf und die verschiedenen Verfahrensschritte des Planverfahrens.

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

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von den Herren Leson, Meer und Brandner</b>
<p>Es wird angefragt, wie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgen solle.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass während der baulichen Entwicklung in Absprache mit Straßen.NRW versucht werden soll, zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ herzustellen – aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes sei in diesem Bereich jedoch nur eine Einbahnstraßenregelung möglich. Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen.</p> <p>Bei der Entwicklung der Bebauung im Bereich „Anton-Mormann-Straße“ sei vergleichbar verfahren worden.</p>
<p>Es wird hinterfragt, ob – wenn die Erschließung über die „Oelder Straße“ wieder geschlossen sei – die Straße „Zum Tienenbach“ für die alleinige Erschließung ausgelegt sei.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Querschnitt ausreichend sei und nicht geringer sei als in anderen Baugebieten.</p>
<p>Es wird angefragt, ob eine Verpflichtung, in einer bestimmten Zeit mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen, bestehe.</p>	<p>Vermutlich werde eine Bauverpflichtung in die Kaufverträge aufgenommen; i. d. R. ist innerhalb von zwei Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung das Grundstück einer Bebauung zuzuführen.</p>
<p>Es wird gefragt, wie hoch die Grundstückskosten für einen m<sup>2</sup> Bauland seien.</p>	<p>Die Preise könnten noch nicht abschließend beziffert werden. Die Preise seien u. a. abhängig von den Kosten der Erschließung. Es werde angenommen, dass die Preise unter jenen für Flächen im Neubaugebiet „Zum Benningloh II“, in welchem die m<sup>2</sup>-Preise etwa 200 – 240 € betragen, liegen.</p>
<p>Es wird die Frage gestellt, ob die im Zuge der Präsentation genannten Grundstücksgrößen von 400 – 600 m<sup>2</sup></p>	<p>Die Grundstücke werden bereits vor der Vermarktung vermessen. Wenn der Wunsch nach größeren Grundstücken bestehe, dann sollte dies angemerkt</p>

<p>bereits festgelegt seien oder, je nach Käuferwunsch, individuelle Zuschnitte vorgenommen können.</p>	<p>werden; ggf. sei eine Berücksichtigung möglich.</p>
<p>Bestehe die Möglichkeit, auch dann ein Grundstück erwerben zu können, wenn der Interessent bereits über Wohnungseigentum in Sünninghausen verfüge? Sei eine Auflage vorgesehen, wonach zunächst das eigene Grundstück zu verkaufen sei?</p>	<p>Diese Entscheidung läge in den Händen der Politik bzw. der Vergabekommission und wird sicherlich auch von der tatsächlichen Grundstücksnachfrage abhängen. Nach Auffassung von Herrn Leson sollte der Erwerb auch bei bereits bestehendem Eigentum möglich sein, da durch den anschließenden Verkauf der Alt-Immobilie diese ja wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werde.</p>
<p>Es wird angefragt, wie die Vergabe der Grundstücke erfolge. Welche Kriterien, werden jüngere Familien bevorzugt, seien für die Vergabe erforderlich?</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bereits die Möglichkeit bestehe, beim Liegenschaftsamt der Stadt Oelde das Interesse zu bekunden und sich in eine Interessentenliste einzutragen. Sofern die Vergabe anstehe, würden die auf der Liste vermerkten Interessenten kontaktiert, um anzufragen, ob weiterhin Interesse bestehe. Über die Grundstücksvergabe entscheide dann im Anschluss die Vergabekommission.</p> <p>Die Vergabe an junge Familien sei gewollt; aber auch ältere Personengruppen, die altersangepasste Bauformen, wie z. B. Bungalows wünschen, sollten berücksichtigt werden. In anderen Baugebieten werde dies bereits umgesetzt.</p>
<p>Es wird angefragt, wie der aktuelle Stand des Artenschutzgutachtens sei.</p>	<p>Bis Ende September seien Kartierungsarbeiten durchgeführt worden – aktuell werden diese ausgewertet. U. a. konnte das Vorkommen eines Steinkauzes nachgewiesen werden.</p> <p>Für den Eingriff in die Natur sei ein Ausgleich von 0,5 ha im Umfeld des Plangebietes zu schaffen. Eine geeignete Fläche nördlich des Plangebietes soll zur Kompensation des Eingriffes ökologisch aufgewertet werden.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die zu errichtenden Wohngebäude nur zur Eigennutzung nutzbar seien?</p>	<p>Nein, auch eine Vermietung der Gebäude sei möglich.</p>
<p>Ein Bürger fragt an, ob die östlich angrenzenden Gebäude der „Anton-Mormann-Straße“ direkt an das künftige Plangebiet angrenzen sollen. Sei die Anlage eines Gehweges als trennendes Element vorgesehen?</p>	<p>Die Anlage eines Gehweges sei in diesem Bereich nicht vorgesehen. Ein solcher Weg sei pflegeintensiv; die künftige Straße verlaufe ja direkt parallel und könne auch durch den Fußverkehr genutzt werden.</p>
<p>Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich</p>	<p>Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche</p>

festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?	Festsetzung sei im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.
Sei die Eintragung in die Bewerberliste ausreichend, um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden?	Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die Liste ausreichend.
<p>Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein „weißer Fleck“ sei.</p>	<p>Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internetzuganges zu zwingen.</p> <p>Das Unternehmen Deutsche Glasfaser Holding GmbH plane jedoch eine Bedarfsabfrage in Sünninghausen: Sofern 40 % der anschließbaren Haushalte einen Vertrag zum kostenlosen Glasfaseranschluss und gleichzeitigen Vertragsabschluss – je nach Schnelligkeit des Internets würden die Preise variieren – unterschrieben, würden diese den Ausbau der Infrastruktur angehen.</p> <p>Die Verlegung der Glasfaserinfrastruktur im Außenbereich würde – anders als der privatwirtschaftlich auszubauende Innenbereich – mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Der Kreis Warendorf übernehme bei der Versorgung des Außenbereiches mit Glasfaserinfrastruktur aktuell bundesweit eine Vorbildfunktion.</p>
<p>Die Aussage zur Internetversorgung sei, auch wenn in Teilbereichen ein guter, wenn auch teurer, Vodafone-Anschluss vorhanden sei, unbefriedigend. Ein unzureichender Internetanschluss sei wertmindernd für das Gebäude.</p> <p>Es sei z. B. bereits jetzt erforderlich, Leerrohre für die Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.</p>	<p>Die Verlegung von Leerrohren sei vorgesehen. Der Nachteil sei, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend gesagt werden könne, wo die Glasfaserinfrastruktur verlegt werden müsse. Erneute Tiefbauarbeiten seien daher nicht zu vermeiden.</p>
<p>Der Eigentümer eines Neubaus an der Straße „Feldmark“ merkt an, dass seinerzeit für ihn nur ein analoger Internetanschluss möglich gewesen sei. Ihm sei von Vodafone mitgeteilt worden, dass ggf. neue Leitungen verlegt würden, sofern im Umfeld neue Leitungen nachgefragt würden. Er könne sich daher vorstellen, dass ein Ausbau für Vodafone – auch Vodafone könne schnelles Internet gewährleisten – durch das neue Baugebiet in Frage komme.</p>	<p>Es werde zunächst empfohlen, die Ergebnisse der Bedarfsabfrage der Deutschen Glasfaser Holding GmbH abzuwarten. Die Glasfaserinfrastruktur stelle die bestmögliche Lösung dar.</p> <p>Im Oelder Ortsteil Lette hätten sich 53 % der anschließbaren Haushalte für einen Glasfaseranschluss entschieden, auch im Oelder Norden und in Stromberg seien entsprechende Abfragen vorgesehen.</p>
Es wird angefragt, welche Bedeutung der	Der Wendehammer entspreche den Flächenerfor-

<p>Wendehammer im nordwestlichen Bereich des Plangebietes habe.</p>	<p>dernissen eines 3-achsigen <i>Müllfahrzeuges</i>. Aufgrund der hohen Unfallgefahr dürften Müllfahrzeuge bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr rückwärtsfahren.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die Anlage eines Durchstiches zur Straße „Hölschenbreite“ oder zur Straße „Kurze Straße“ realisierbar sei?</p> <p>Sei es vorstellbar, dass ein Anschluss an die Straße „Hölschenbreite“ erfolge, ohne dass der Tienenbach überquert werden müsse?</p>	<p>Die Querschnitte der genannten Straßen seien unzureichend. Eine Querung des Tienenbachs sei aufgrund des Gewässerstatus schwer zu realisieren und mit hohen Kosten verbunden. Die Errichtung eines Anschlusses an die Straße „Hölschenbreite“ würde den Grundstückspreis erheblich verteuern.</p> <p>Auch ein Verlauf südlich des Tiefenbachs sei, u. a. wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit, schwer zu realisieren. Die Straße „Zum Tienenbach“ sei für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend ausgelegt.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die Anlage von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen sei.</p>	<p>Die Gestaltung der Erschließungsflächen sei noch nicht abschließend festgelegt. Es sei vorgesehen, die Erschließungsanlagen als Tempo-30-Zone auszuweisen. Das Parken auf öffentlichen Flächen sei überall dort zulässig, wo es nicht störe. Im Gegensatz hierzu sei in Tempo-7-Zonen, dem verkehrsberuhigten Bereich, das Parken nur an gesondert ausgewiesenen Stellen erlaubt.</p> <p>Dem folgend biete eine Tempo-30-Zone mehr Parkmöglichkeiten und erlaube flexiblere Regelungen.</p>
<p>Ein Bürger merkt an, dass bei der Gestaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht dieselben Fehler gemacht werden sollten wie seinerzeit in der „Anton-Morman-Straße.“ Die Gehwege würden sich dort von der Fahrbahn nur durch die farbliche Gestaltung unterscheiden. Das Parken werde durch die Enge oftmals eingeschränkt, gleichzeitig bestehe die Gefahr, dass Gehwege zugeparkt werden.</p> <p>Es werde zudem die Gefahr gesehen, dass auch im geplanten Neubaugebiet infolge einer unzureichenden Straßenbreite Probleme durch parkende Autos entstehen können.</p>	<p>Die Fahrbahn und der Gehweg sollen nicht höhengleich ausgestaltet werde. Zur besseren Unterscheidung und Trennung seien Rundborde vorgesehen.</p> <p>Der vorgesehene Querschnitt erlaube ein Nebeneinander von parkenden und vorbeifahrenden Autos. Das geltende technische Regelwerk werde befolgt.</p>
<p>Es wird angefragt, ob eine weitere Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Westen vorstellbar wäre?</p>	<p>Sofern der Betrieb Tigges am derzeitigen Standort verbleibe, bestehe aufgrund lärmtechnischer Vorgaben nicht die Möglichkeit, das Wohngebiet nach Osten, über den derzeitigen Entwurf hinausgehend, zu erweitern. Zudem sollen dem Betrieb Tigges weiterhin betriebliche Erweiterungen möglich sein.</p>

<p>Es wird gefragt, welche Kosten auf die Anlieger zukommen, wenn die Straße „Zum Tienenbach“ erstmalig hergestellt wird?</p> <p>Warum sei bisher kein Endausbau erfolgt?</p>	<p>Die Kosten für die erstmalige Herstellung seien unabhängig vom Neubaugebiet. Diese würden laut BauGB zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Wenn später ein grundhafter Neubau der Straße erfolge, dann erfolge die Abrechnung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Zur Entlastung der Anlieger würde das Land NRW für förderfähige Maßnahmen 50 v. H. der Anliegeranteile übernehmen. Die Straßenausbaubeiträge würden nach gesetzlicher Änderung daher künftig nur noch zu 50 v. H. auf die Anlieger umgelegt.</p> <p>Die Kostenhöhe hänge von der Baumaßnahme sowie der Grundstücksgröße ab; Eckgrundstücke bedingen unter Umständen höhere Kostenbeiträge. Für laufende Unterhaltungsmaßnahmen bestehe keine Pflicht zur Kostenbeteiligung.</p> <p>Damals sei ein Endausbau von den Anliegern nicht gewollt gewesen. Sofern auch zukünftig seitens der Anlieger kein Bedarf für einen Endausbau gesehen werde, müsse letztlich die Politik entscheiden, ob dieser erfolgen soll. Solange die Straße nicht endausgebaut sei, müsse man jedoch mit diversen Höhenunterschieden in der Fahrbahn und daraus resultierend auch mit einer Pfützenbildung auf der Fahrbahn leben.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass der bauliche Zustand der Straße „Zum Tienenbach“ schlecht sei; Unterhaltungsmaßnahmen seien erforderlich.</p> <p>Es wird angefragt, ob die Anlieger an den Kosten für die Straßenreparaturmaßnahmen, welche infolge des neuen Baugebiet entstehen, beteiligt würden.</p> <p>Kritisiert wird insbesondere das vorhandene Gefälle – Rampe – im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Tienenbach“ und „Anton-Mormann-Straße.“</p>	<p>Laufende Unterhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen würden selbstredend durchgeführt.</p> <p>Im Vorfeld des Baugebietes erfolge eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes; eine Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Ausbesserungsarbeiten erfolge nicht. Nur ein Vollausbau verursache Kosten für die Anlieger.</p> <p>Der angesprochene Missstand habe seinen Ursprung darin, dass die Straße nicht endausgebaut worden sei und man diese über die Rampe an das Straßenniveau der endgültig hergestellten Anton-Moormann-Straße angleichen musste..</p>
<p>Sei die Anlage einer fußläufigen Verbindung zur Straße „Hölschenbreite“ inkl. einer Querung des Tienenbachs vorstellbar?</p>	<p>Die Querung des Tienenbachs sei schwierig umzusetzen und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Eine Verrohrung des Baches durch einen Durchlass sei nicht mehr erlaubt. Wenn überhaupt möglich, müsste eine neue Brücke errichtet werden.</p>

Wird die Präsentation auf der Homepage der Stadt Oelde bereitgestellt?	Ja, die Präsentation werde am morgigen Freitag auf der Homepage bereitgestellt.
In Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen wird nachgefragt, ob auch helle Klinkerfassaden zulässig seien.	Es wird klargestellt, dass auch hellbeige bis hellgraue Vormauerziegel zulässig seien. In Bezug auf die Dacheindeckung sollen, um keine Blendwirkung zu erhalten, reflektierende Dachpfannen ausgeschlossen werden.
Ein Bürger hinterfragt die Sinnhaftigkeit des Ausschlusses von „Schottergärten.“ Er habe festgestellt, dass auch diese Gestaltungsform Insekten als Lebensraum diene. Auch eine Trockenmauer könne zahlreichen Lebewesen einen Lebensraum bieten.	Flächen mit Schotter oder ähnlichem Belag seien aus ökologischen und auch gestalterischen Gründen untersagt. Die Errichtung einer Trockenmauer sei dagegen durchaus möglich. Eine begrünte, mit Bäumen bewachsene Fläche biete Vorteile und beherberge unzählige Lebewesen.  Aktuell werde zudem ein landesweites Verbot von „Schottergärten“ vorbereitet.
Wie viele Bewerber seien aktuell auf der Liste der Interessenten für Baugrundstücke vermerkt?	Aktuell stünden etwa 40 Bewerber auf der Interessentenliste.
Werden alle Grundstücke im Plangebiet verkauft oder handelt es sich auch um Erbpachtgrundstücke?	Nach derzeitigem Kenntnisstand werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten. Erbpachtgrundstücke würden zurzeit zudem nicht nachgefragt.
Kann sich die Vermarktung der Grundstücke, sofern zu wenig Interesse gezeigt werde, über zehn Jahre hinziehen?	Ja, bei einer geringen Nachfrage könne dies durchaus der Fall sein. Es werde jedoch nicht von einem so langen Vermarktungszeitraum ausgegangen.
Welche Folgen treten ein, sofern nicht innerhalb eines Zeitfensters von zwei Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung mit der Errichtung des Wohngebäudes begonnen werde?	Das Verstreichen der Frist hätte die Rückabwicklung des Kaufes zur Folge. Sofern nach Ablauf der zwei Jahre von sonstigen Interessenten kein Bedarf am Grundstück angemeldet werde, sei ggf. eine Verlängerung der Frist möglich.
Bestehe, sofern der Kaufvertrag rückabgewickelt werde, Anspruch auf Rückerstattung der Grunderwerbssteuer?	Nein, die Steuer verbleibe beim Staat.  <i>(Anmerkung der Verwaltung: Unter bestimmten Voraussetzungen erfolgt eine Rückzahlung der Grunderwerbssteuer durch den Staat.)</i>
Es wird angefragt, ob die Bäume im Umfeld des Regenrückhaltebeckens erhalten würden?	Es sei unklar, ob alle Bäume erhalten werden können. Sofern eine Fällung unvermeidlich erfolgen müsse, so seien die Bäume durch eine Ersatzanpflanzung zu kompensieren.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden schließt Herr Leson um 18.45 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Stellungnahme bis zum 30. Oktober 2020.

---

André Leson  
Stadt Oelde, Technischer Beigeordneter

---

Thorsten Meer  
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Leitung

---

Joseph Brandner  
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Schriftführer

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

**Beschluss:**

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

Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten. Alle weiteren unbeantworteten Fragen/Anregungen aus der Versammlung betreffen Inhalte, die nicht durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

**A2) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis 30.04.2020.

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

<b>Institution:</b>	<b>Stellungnahme vom:</b>
Ericsson Services GmbH	13.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 – Luftverkehr	13.03.2020
Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Fachbereich Planen Bauen Umwelt	13.03.2020
Wasserversorgung Beckum GmbH	13.03.2020
Amprion GmbH	13.03.2020
LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster	13.03.2020
PLEdoc GmbH	13.03.2020
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	16.03.2020

Stadt Ennigerloh: Bauleitplanung	17.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 – Abfallwirtschaft, abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz	17.03.2020
Stadt Beckum, Bauamt	19.03.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2020
Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG	23.03.2020
Bezirksregierung Münster: Obere Straßenaufsichtsbehörde	25.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	26.03.2020
Bischöfliches Generalvikariat Münster	30.03.2020
Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	30.03.2020
Thyssengas GmbH	03.04.2020
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.1-61 – Stadtplanung	03.04.2020
Gemeinde Langenberg	06.04.2020
Handwerkskammer Münster	16.04.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	14.04.2020
Straßen.NRW Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	28.04.2020
Vodafone NRW GmbH	29.04.2020
Handelsverband Nordrein - Westfalen Westfalen - Münsterland	30.04.2020

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

### **1.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020**

*Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen, Hinweise und Auflagen:*

#### Amt für Umweltschutz:

#### Untere Bodenschutzbehörde:

*Weder das Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten derzeit Eintragungen innerhalb der beiden ausgewiesenen Änderungsbereiche.*

*Unmittelbar angrenzend an den südwestlichen Rand des Änderungsbereichs A befindet sich jedoch der Altstandort Nr. 61308. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Metallgießerei. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Altstandort bislang nicht vor.*

*Im Rahmen des parallel geführten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ habe ich den Planungsträger gem. § 4 Abs. 2 BauGB abschließend zu regeln. Unter der Voraussetzung, dass dies umgesetzt wird, stimme ich der vorliegenden 37. Änderung zu.*

#### Amt für Planung und Naturschutz:

*Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.*

*Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist zum derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht möglich, da im weiteren Verfahren Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sowie der Umweltbericht zu erarbeiten sind.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Die aus bodenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Untersuchungen wurden im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und entsprechend durchgeführt. Die orientierenden Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück der ehemaligen Metallgießerei Risse kommen zu dem Ergebnis, dass keine erhöhten Schadstoffgehalte vorliegen und sich somit keine Hinweise auf signifikante Auflastungen des Untergrundes ergeben. Von einem durchhaltenden Grundwasserleiter in den oberflächennahen Bodenschichten wird nicht ausgegangen. Auf Grund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind laut Gutachten keine Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu besorgen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf liegt nach Auffassung des Büros ebenfalls nicht vor.

**Amt für Planung und Naturschutz:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung, ein Umweltbericht sowie ein Konzept für erforderliche CEF-Maßnahmen erstellt. Diese liegen nun vor.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

**2.) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen**

*Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 12.03.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.*

*Grundsätzlich haben wir Verständnis für das Ziel der Stadt Oelde, nachgefragte Wohnbauflächen auszuweisen.*

*Wir weisen darauf hin, dass eine Teilfläche im Planareal A, die aktuell als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, künftig nicht mehr für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird. Im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements sollten entsprechende Flächen zur gewerblichen Nutzung an anderer Stelle ausgewiesen werden.*

*Darüber hinaus rücken Wohnbauflächen an planungsrechtlich abgesicherte gewerbliche Bauflächen heran. Es ist – auch auf nachfolgenden Planungsebenen - sicherzustellen, dass die gewerblichen Nutzungen in den ausgewiesenen Arealen nicht eingeschränkt werden.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um sowohl die Immissionssituation für das geplante Wohngebiet klären als auch das Erweiterungspotential der ansässigen Gewerbebetriebe sichern zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung um mindestens 2 dB unterschritten werden. Das hierdurch entstehende Erweiterungspotential für die Gewerbebetriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und stehen in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet. Dieses berücksichtigte Erweiterungspotential wird als ausreichend betrachtet.

Die planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Bauflächen bleiben bestehen und von der Planung unberührt. Betriebe, die sich in bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln

konnten, könnten unter Umständen durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt, aber keinesfalls ausgeschlossen werden. Je nach Betriebsart können verschiedene lärmindernde Maßnahmen getroffen werden. Betriebe mit höheren Lärmemissionen haben im Stadtgebiet Oelde die Möglichkeit entsprechende Flächen zu erwerben. Weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind bereits geplant, um den Bedarf decken zu können.

Die bestehenden gewerblichen Bauflächen wurden im Planverfahren berücksichtigt. Weiterer Handlungsbedarf wird an dieser Stelle nicht gesehen. Das Verfahren kann fortgeführt werden.

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

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Bei anhaltenden Beschränkungen infolge der COVID-19-Pandemie soll die Auslegung entsprechend § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt werden. Gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG wird ein zusätzliches Informationsangebot ermöglicht. In diesem Sinne besteht die Möglichkeit, eine Zusendung der Unterlagen anzufordern oder eine Einsichtnahme der Unterlagen in der Stadtverwaltung nach vorheriger Terminabsprache vorzunehmen.

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

### **Anlage(n):**

- Anlage 1 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Geltungsbereich
- Anlage 2 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Planentwurf
- Anlage 3 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Entwurf zur Begründung
- Anlage 4 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Umweltbericht
- Anlage 5 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Artenschutzrechtliche Prüfung