



SITZUNGSVORLAGE
B 2020/610/4722

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 14.12.2020

Brede, Lisa

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

Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde

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:

Mit weniger als 2.000 Einwohnern ist der Ortsteil Sünninghausen regionalplanerisch nicht als Siedlungsfläche erfasst. Dennoch werden solch kleinen Ortsteilen durch die Regionalplanungsbehörde auch Erweiterungsmöglichkeiten zugesprochen. Diese müssen jedoch konzeptionell durch eine entsprechende Bedarfsanalyse nachgewiesen werden. Die Stadt Oelde hat eine solche Analyse erstellt und mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt.

Die 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 des Bebauungsplans umfasst etwa 1,6 ha. Er ist im Norden durch den Tienenbach 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, die als Mischgebiet ausgewiesen wird.

Folgende Flurstücke sind betroffen:

Flurnummer	Flurstücksnummer
302	44
302	45
303	142
303	504
307	41

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Ein artenschutzrechtliches Fachgutachten, ein CEF-Konzept sowie ein Umweltbericht sind angefertigt worden, sodass entsprechende Maßnahmen im Plangebiet und auf einer ausgewiesenen Ausgleichsfläche getroffen werden können, damit artenschutzrechtliche Konflikte vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können. Ebenso ist ein Schallimmissionsgutachten und eine orientierende Untergrunduntersuchung erstellt worden. Alle Gutachten sind dem Anhang zu entnehmen.

Im Parallelverfahren wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und die Flächen werden als „Wohnbaufläche“ und als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ soll Planungsrecht für Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen und dessen Erschließung gesichert werden.

- 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 erfolgte in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020. 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 "Zum Tienenbach" 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: von der Verwaltung:
Herr Leson, Stadt Oelde, Technischer Beigeordneter
Herr Meer, Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Leitung
Herr Brandner, Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
sowie 33 Bürger

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.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von den Herren Leson, Meer und Brandner
<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 m² 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 m²-Preise etwa 200 – 240 € betragen, liegen.</p>
<p>Es wird die Frage gestellt, ob die im Zuge der Präsentation genannten Grundstücksgößen von 400 – 600 m² bereits festgelegt sein oder, je nach Käuferwunsch, individuelle Zuschnitte vorgenommen können.</p>	<p>Die Grundstücke werden bereits vor der Vermarktung vermessen. Wenn der Wunsch nach größeren Grundstücken bestehe, dann sollte dies angemerkt werden; ggf. sei eine Berücksichtigung möglich.</p>
<p>Bestehe die Möglichkeit, auch dann ein Grundstück erwerben zu können, wenn der Interessent bereits über Wohneigentum 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 zu geführt 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 erwünschen, 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</p>

	werden.
Es wird angefragt, ob die zu errichtenden Wohngebäude nur zur Eigennutzung nutzbar seien?	Nein, auch eine Vermietung der Gebäude sei möglich.
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?	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.
Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?	Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche 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.
Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein „weißer Fleck“ sei.	<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>
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.	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>Es sei z. B. bereits jetzt erforderlich, Leerrohre für die Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.</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>
<p>Es wird angefragt, welche Bedeutung der Wendehammer im nordwestlichen Bereich des Plangebietes habe.</p>	<p>Der Wendehammer entspreche den Flächenerfordernissen 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</p>	<p>Die Fahrbahn und der Gehweg sollen nicht höhengleich ausgestaltet werde. Zur besseren Unterscheidung und Trennung seien Rundborde vorgesehen.</p>

<p>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>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>Laufende Unterhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen würden selbstredend durchgeführt.</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>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>
<p>Wird die Präsentation auf der Homepage der Stadt Oelde bereitgestellt?</p>	<p>Ja, die Präsentation werde am morgigen Freitag auf der Homepage bereitgestellt.</p>
<p>In Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen wird nachgefragt, ob auch helle Klinkerfassaden zulässig seien.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Aktuell werde zudem ein landesweites Verbot von „Schottergärten“ vorbereitet.</p>
<p>Wie viele Bewerber seien aktuell auf der Liste der Interessenten für Baugrundstücke vermerkt?</p>	<p>Aktuell stünden etwa 40 Bewerber auf der Interessentenliste.</p>
<p>Werden alle Grundstücke im Plangebiet verkauft oder handelt es sich auch um Erbpachtgrundstücke?</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten. Erbpachtgrundstücke würden zurzeit zudem nicht nachgefragt.</p>
<p>Kann sich die Vermarktung der Grundstücke, sofern zu wenig Interesse gezeigt werde, über zehn Jahre hinziehen?</p>	<p>Ja, bei einer geringen Nachfrage könne dies durchaus der Fall sein. Es werde jedoch nicht von einem so langen Vermarktungszeitraum ausgegangen.</p>
<p>Welche Folgen treten ein, sofern nicht innerhalb eines Zeitfensters von zwei Jahren nach Erhalt der Baugeneh-</p>	<p>Das Verstreichen der Frist hätte die Rückabwicklung des Kaufes zur Folge. Sofern nach Ablauf der zwei Jahre von sonstigen Interessenten kein Bedarf am</p>

migung mit der Errichtung des Wohngebäudes begonnen werde?	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?	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. Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

Aktueller Stand des Artenschutzgutachtens

Das Artenschutzgutachten liegt nun in der Endfassung vor. Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung einige planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten erfasst, für die artenschutzrechtliche Bewertungen durchgeführt wurden. Im Ergebnis sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Dazu gehören neben Bauzeitenregelungen (Gehölzbeseitigungen, Erschließungsarbeiten, Gebäudeabbruch) auch CEF-Maßnahmen, welche entsprechend eines bereits erstellten

Konzeptes auf einer festgelegten Fläche vor Erschließung der Grünlandfläche des Plangebietes umgesetzt werden müssen. Darüber hinaus sind ein baufreier Pufferstreifen von 20 Metern entlang des Tienenbachs sowie dessen Dunkelräume zu erhalten. Hinweise zur Beleuchtung des Wohngebietes sind gegeben. Bei Beachtung dieser konfliktmindernden Maßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

1.) Stellungnahme eines Bürgers vom 07.10.2020

Als direkter Anwohner und Nachbar des neuen Baugebietes möchte ich als erstes einmal betonen, dass ich es wirklich toll finde, dass dort ein neues Baugebiet entsteht. Ich bin eindeutiger Befürworter dieses Projektes und finde es ungemein wichtig für die Zukunft des Dorfes.

Allerdings möchte ich 2 äußerst wichtige Punkte zu bedenken geben, welche einen aus meiner Sicht dringenden Handlungsbedarf der Stadt Oelde erfordert.

1. Ich selbst habe im Jahr 2019 ein neues Haus an der Straße Feldmark gebaut. Allerdings kann mir die Deutsche Telekom nicht einmal einen veralteten analogen Telefonanschluss bieten, geschweige denn einen Internetzugang. Laut Aussage der Telekom sind in diesem Bereich von Sünninghausen alle Leitungen belegt. Selbst die Hilfe der Stadt Oelde (Herr Reen) konnte daran nichts ändern. Am Schluss hat mir die Telekom einen reinen überteuerten LTE (Handy) Tarif für mein Haus angeboten. Somit ist der 800 € teure Hausanschluss bei mir umsonst gelegt worden. Für das neue Baugebiet sollte unbedingt vorher etwas daran geändert werden! Ansonsten können Sie sich ja vorstellen, was die neuen Bauherren davon halten werden.
2. Ich selbst und auch alle Bewohner der Straße Feldmark (Östlicher Teil), Zum Tienenbach und höchstwahrscheinlich auch die neuen Bauherren sind äußerst unzufrieden mit der Verkehrsführung. Sämtlicher Verkehr wird laut Planung über die Straße Zum Tienenbach geleitet. Es wird eine riesige Sackgasse geschaffen. Abgesehen davon muss man erst einmal durch das gesamte Dorf fahren um das neue Baugebiet zu erreichen. Gibt es seitens der Stadt Oelde keine Möglichkeit, eine zusätzliche Verkehrsanbindung zu schaffen? Und sei es auch nur als Einbahnstraße um die Straße Zum Tienenbach und Feldmark Ost wenigstens etwas zu entlasten?
 - Neue Straße zur Hölschenbreite
 - Ausbau der Straße Feldmark Richtung Oelder Straße
 - Ausbau der Kurze Straße

Mein Elternhaus befindet sich an der Straße Zum Tienenbach und deshalb kenne ich auch alle Bewohner seit meiner Geburt und ich kann mit Fug und Recht behaupten, dass das Thema Verkehrsführung das größte Problem bzw. das größte Bedenken aller ist. Das Baugebiet selbst findet bei fast allen doch großen Anklang.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Internetversorgung

Die Stadt hat, wenngleich diverse Gespräche mit Betreibern stattfinden, keine direkte Handhabe, etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internetzugangs zu zwingen. Das Unternehmen Deutsche Glasfaser Holding GmbH plant jedoch eine Bedarfsabfrage in Sünninghausen. Sofern 40 % der anschließbaren Haushalte einen Vertrag zum kostenlosen Glasfaseranschluss und gleichzeitigen Vertragsabschluss unterschreiben, würden diese den Ausbau der Infrastruktur angehen. Die Verlegung der Glasfaserinfrastruktur im Außenbereich wird – anders als der privatwirtschaftlich auszubauende Innenbereich – mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Die Verlegung von entsprechenden Leerrohren im Plangebiet ist bereits vorgesehen, wobei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend gesagt werden kann, wo die Glasfaserinfrastruktur verlegt werden muss, sodass erneute Tiefbaumaßnahmen nicht vermeidbar sind.

Verkehrliche Erschließung

Während der baulichen Entwicklung soll in Absprache mit Straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden. Aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes ist in diesem Bereich allerdings lediglich eine Einbahnstraßenregelung möglich. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden. Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen. Die Querschnitte dieser Straßen sind ausreichend und nicht geringer als in anderen Baugebieten.

Anbindungen an die Straßen „Hölschenbreite“ oder „Kurze Straße“ ist aufgrund des unzureichenden Straßenquerschnittes nicht möglich. Zudem müsste der Tienenbach gequert werden, was aufgrund des Gewässerstatus schwer zu realisieren ist. Die Errichtung eines solchen Straßenanschlusses würde den Grundstückspreis erheblich verteuern. Ein Verlauf südlich des Tienenbachs ist unter anderen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten ebenfalls schwer zu realisieren.

Eine dauerhafte Erschließung des Plangebietes über die „Oelder Straße“ ist nicht möglich, da der Querschnitt nicht in der Lage ist Begegnungsverkehr aus dem Baugebiet aufzunehmen. Laut Straßen.NRW ist die Durchfahrt gegebenenfalls durch geeignete Mittel zu unterbinden.

Die Erschließungsvarianten wurden geprüft und untereinander abgewogen.

Ein Handlungsbedarf für die Planung des Internetausbaus im Rahmen des Bebauungsplans leitet sich nicht ab, da diese dort nicht geregelt werden kann.

Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und – soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich – beachtet. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.

2.) Stellungnahme eines Bürgers vom 11.10.2020

Im Nachgang meiner E-Mail an Sie vom 22.05.2020 und unser Telefonat sowie der Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 08. Oktober 2020 möchte ich hiermit nochmal offiziell meine Stellungnahme formulieren in dem ich die Kernpunkte meiner Anliegen wiedergebe, welche sich auch unabhängig von der Erschließung und zukünftigen Nutzung des neuen Baugebietes stellen:

Ich habe ein besonderes Interesse zu erfahren,

- ob eine Nutzung der Straße als Zu- und Abfahrtsstraße zum Mitarbeiterparkplatz der Firma TIGGES Eisengießerei vorgesehen ist, was seit Jahren der Fall ist. Der Mitarbeiterparkplatz ist sowohl über die Feldmark als auch über das Werksgelände der Firma TIGGES zu erreichen.
- ob eine Nutzung als gewerbliche Zufahrtsstraße (Anlieferung und Abholung der Waren) für die Firma TIGGES und die Firma GRÄTZKE Küchen, Feldmark 3) vorgesehen ist.
- wie eine Nutzung der Straße Feldmark im Zusammenhang mit der Erschließung und der späteren Nutzung des Baugebietes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ konkret vorgesehen ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ wird unter Punkt 4.3 „Verkehrerschließung und ruhender Verkehr“ folgendes festgestellt: „Die Erschließung erfolgt für das gesamte Plangebiet über eine Anbindung an die Straße „Feldmark“.“ Wie sieht die praktische Planung konkret aus? Wird es einen Einbahnstraßenverkehr geben? Ist die Straße von ihrer Beschaffenheit überhaupt in der Lage die mit der Erschließung verbundenen Lasten zu tragen? Was geschieht bei entstehenden Schäden an Straße und Anwohnergrundstücken durch den Schwerverkehr?
- aus welchem Grund vor einigen Jahren die Durchfahrtsbeschränkung für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen Gesamtgewicht aufgehoben wurde. An dem Zustand bzw. der Beschaffenheit der Straße hat sich vor und nach der Aufhebung nichts verändert.
- warum der Ausbau der Straße unmittelbar an mein Grundstück anschließend aufhört und die Straße in eine Schotterpiste übergeht, welche nur notdürftig ca. einmal pro Jahr durch die Stadt Oelde „instandgesetzt“ wird.
-

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlieger der Straße „Feldmark“

Grundsätzlich ist es Anliegern der Straße „Feldmark“ gestattet, diese Straße zu befahren. Als Anlieger gelten sowohl die Firma Tigges als auch die Firma Grätzke. Das derzeitige Wohngebiet „Am Tienenbach“ und das künftige Wohngebiet „Am Tienenbach II“ gehören nicht zu diesem Anlieger-Kreis.

Verkehrliche Erschließung

Während der baulichen Entwicklung soll in Absprache mit Straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden. Aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes ist in diesem Bereich allerdings lediglich eine Einbahnstraßenregelung möglich. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden. Es wird sichergestellt, dass die Straße die mit der Erschließung verbundenen Lasten tragen kann.

Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen. Die Querschnitte dieser Straßen sind ausreichend und nicht geringer als in anderen Baugebieten.

Im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes wird eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes, welche belastet werden, erfolgen. Eine Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Ausbesserungsarbeiten wird nicht erfolgen. Lediglich ein Vollausbau würde Kosten für die Anlieger verursachen.

Grundsätzlich ist die Straße „Feldmark“ als Wirtschaftsweg angelegt und geplant, sodass ein Vollausbau der Straße bislang nicht erforderlich war.

Die Erschließungsvarianten wurden geprüft und untereinander abgewogen.

Ein Handlungsbedarf für die Regelung des Anliegerverkehrs im Rahmen des Bebauungsplans leitet sich nicht ab, da dieser dort nicht geregelt werden kann.

Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und – soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich – beachtet. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.

3.) Stellungnahme einer Bürgerin vom 20.10.2020

- Bei Umsetzung der Planung wären zwei der Grundstücksseiten von einer Anwohnerin vom Regenrückhaltebecken betroffen (Da sich das bestehende Regenrückhaltebecken sowie die geplante Erweiterung auf einer als Regenrückhaltebecken festgesetzten Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81 „Am Tienenbach“ befindet.)
- Regelmäßige Anrufe wegen des ungepflegten Regenrückhaltebeckens beim Bauhof werden bereits getätigt (leider teils ohne Erfolg)
- Wunsch nach Info zur Planung des Regenrückhaltebeckens, evtl. Absprache des Verlaufes des Anschlusses an das neue Becken

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da das geplante Regenrückhaltebecken an das bestehende angeschlossen werden soll, muss das bestehende Becken entsprechen erweitert und vergrößert werden. Die konkreten Berechnungen dazu liegen derzeit noch nicht vor. Für diese Erweiterung liegt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 „Am Tienenbach“ Baurecht vor. Bei dem Kauf der Grundstücke des Wohngebietes „Am Tienenbach“ war daher bekannt, dass das Regenrückhaltebecken auf die im Bebauungsplan festgesetzte Größe ausgebaut werden kann.

Das geplante Regenrückhaltebecken wird, wie auch das bestehende in den notwendigen regelmäßigen Abständen gepflegt werden.

Ein Handlungsbedarf für das bestehende Regenrückhaltebecken im Rahmen des Bebauungsplans leitet sich nicht ab, da dies einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan betrifft. Das Planverfahren kann fortgeführt werden.

4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 25.10.2020

Folgende auf der Bürgerversammlung am 08.10.2020 bereits angesprochene Punkte nochmal schriftlich, da wir sie für die Planung des neuen Baugebietes als wichtig erachten:

- Internetversorgung
Das bestehende Wohngebiet rund um die Anton-Mormann-Straße ist ein weißer Fleck, d.h. ein zeitgemäßer Internetanschluss ist nicht vorhanden. Die meisten Haushalte behelfen sich mit Hybridanschlüssen, d.h. zur Unterstützung des Internetempfängers wird der Empfang über das Mobilfunknetz zugeschaltet. Abends und am Wochenende führt dies regelmäßig zu Problemen. Streamen von Musik und Videos (z.B. Mediatheken der öffentlich-rechtlichen Fernsehsender) ist oft nicht möglich, da es zu Aussetzern kommt. Diese Situation wird sich verschärfen, je mehr Teilnehmer in der gleichen Funkzelle Daten empfangen werden.

Für das neue Baugebiet gibt es keine verbindliche Zusage der Stadt, dieses mit einer zeitgemäßen Internetversorgung zu versorgen. Der Verweis, man hoffe auf die Telekom oder ggf. den Ausbau durch die deutsche Glasfaser, ist nicht ausreichend. Bitte stellen Sie sicher, dass eine zeitgemäße Internetversorgung gegeben sein wird.

Bitte prüfen Sie auch, in wie weit die unterversorgte Anton-Mormann-Str., ggf. ebenfalls an die Versorgung des neuen Baugebietes angeschlossen werden kann.

- **Zuwegung**

Die Zuwegung soll ausschließlich über die Straße Am Tienenbach erfolgen. Dies sehen wir kritisch, da es schon jetzt Probleme mit diesem Nadelöhr gibt. Insbesondere an Müllentsorgungstagen, oder bei sonstigen größeren Fahrzeugen (Handwerker, Möbelwagen, RTW...). Es muss teilweise auf Privatgrundstücke ausgewichen werden. Eine weitere Zunahme des Verkehrs würde die Situation verschärfen. Rechtlich scheint dies in Ordnung zu sein, und es gibt auch ähnliche Beispiele in der Kernstadt, dies ändert aber nichts daran, dass diese Lösung in der täglichen Nutzung nicht optimal ist.

- **Gestaltung der Parkmöglichkeiten**

Ein weiterer Punkt sind die geplanten Parkmöglichkeiten. Auch hier wurde erläutert, dass die Planung gemäß geltender Vorschriften in Ordnung sei. Aus der Erfahrung in der Anton-Mormann-Str. können wir aber nur sagen, dass bei uns nicht genug Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Das neue Baugebiet scheint jetzt ähnlich geplant zu werden. Hier die Empfehlung, sich die Parkmöglichkeiten noch mal anzuschauen und ggf. nachzubessern.

Beschluss:

Internetversorgung

Die Stadt Oelde ist bestrebt sowohl das bestehende als auch das geplante Wohngebiet mit einer zeitgemäßen Internetversorgung auszustatten. Entsprechende Gespräche mit den Anbietern werden wie auf der Bürgerversammlung angesprochen weitergeführt. Eine Bedarfsabfrage wird in Sünninghausen in absehbarer Zeit stattfinden, sodass anschließende weitere Planungen stattfinden können.

Zuwegung

Während der baulichen Entwicklung des Plangebietes soll in Absprache mit Straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebiets über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden. Aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes ist in diesem Bereich allerdings lediglich eine Einbahnstraßenregelung möglich. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden. Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen. Der Querschnitt ist ausreichend und nicht geringer als in anderen Baugebieten. Gleichwohl sind weitere Erschließungsmöglichkeiten geprüft und untereinander abgewogen worden.

Gestaltung der Parkmöglichkeiten

Grundsätzlich ist die Stadt Oelde bestrebt in jedem Wohngebiet eine ausreichende Zahl Stellplätze zur Verfügung zu stellen. In dem geplanten Wohngebiet ist eine 30er-Zone vorgesehen, in der überall dort geparkt werden darf, wo niemand gestört wird. Durch eine solche Planung werden flexible und auch mehr Parkmöglichkeiten geschaffen als bei einer konkret ausgewiesenen Fläche. Eine solche Fläche würde außerdem zu Lasten von Wohnbauflächen gehen, wodurch die Baulandpreise erheblich steigen würden.

Ein Handlungsbedarf für die Internetversorgung im Rahmen des Bebauungsplans leitet sich nicht ab, da diese nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden kann.

Zusammenfassend wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen und – soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich – beachtet. Das Planverfahren kann fortgesetzt werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher 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:

Institution:	Stellungnahme vom:
Wasserversorgung Beckum	13.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 – Luftverkehr	13.03.2020
Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt	13.03.2020
Ericsson Services GmbH	13.03.2020
Amprion GmbH	13.03.2020
LWL-Archäologie für Westfalen	13.03.2020
PLEdoc GmbH	13.03.2020
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	16.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52	17.03.2020
Stadt Ennigerloh: Bauleitplanung	17.03.2020
Stadt Beckum, Bauamt	19.03.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2020
Gelsenwasser	24.03.2020
Bezirksregierung Münster: Obere Straßenaufsichtsbehörde	25.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	26.03.2020
Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	30.03.2020
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.1-61 – Stadtplanung	03.04.2020
Thyssengas	03.04.2020
Gemeinde Langenberg	06.04.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	14.04.2020
Handwerkskammer Münster	16.04.2020

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 der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG

Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans und gegen die Änderung des o. a. Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Erdgas erfolgt aus den vorhandenen Netzen der anschließenden Baugebiete.

Wir bitten um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum und verweisen auf das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen! Erforderliche Baumaßnahmen in den Verkehrswegen sind möglichst frühzeitig im Vorfeld abzustimmen.

Für die Stromversorgung benötigen wir einen Stellplatz für die Errichtung eines Niederspannungsverteilungsschranks. Der gewünschte Bereich ist in der beigefügten Zeichnung eingezeichnet.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für die Errichtung eines Niederspannungsverteilungsschranks wird eine entsprechende Fläche an dem gewünschten Standort in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Ostmünsterland GmbH ist hingegen voriger Information nun keine Trafostation mehr im Plangebiet notwendig. Die hierfür vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen wird der des Regenrückhaltebeckens zugeschlagen.

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020

Amt für Umweltschutz:

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich zugestimmt. Es ist die Fläche für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regulierung des Wasserabflusses zusätzlich als öffentliche Fläche zu kennzeichnen, da insbesondere der Hochwasserschutz als kommunale Pflichtaufgabe besteht. Hierdurch kann dauerhaft gewährleistet werden, dass neben dem Hochwasserschutz auch die Bewirtschaftungsziele nach § 27 Wasserhaushaltsgesetz zudem umgesetzt und eingehalten werden können.

Rechtliche Grundlagen:

*WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)
Blaue Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW
ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz*

Untere Bodenschutzbehörde:

Zu der Planung kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Weder das Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten derzeit Eintragungen innerhalb des Plangebietes.

Unmittelbar angrenzend an den südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich jedoch der Altstandort Nr. 61308. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Metallgießerei. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Standort nicht vor. Da die Grundwasserfließrichtung aus Sicht des Altstandortes in das Plangebiet gerichtet ist, können mögliche Beeinflussungen / Beeinträchtigungen des Plangebietes derzeit nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung möglicher Einflüsse des Altstandortes auf das Plangebiet werden Untersuchungen erforderlich. Einzelheiten zu den aus bodenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Untersuchungsergebnisse müssen bis zu Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgeschlossen und bewertet sein, damit die Ergebnisse in den Planunterlagen berücksichtigt werden können.

Amt für Planung und Naturschutz:

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans 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 Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Für den Gewässerrandstreifen wurde in der Legendenbezeichnung aufgenommen, dass es sich dabei um eine öffentliche Fläche handelt. Eine zusätzliche Kennzeichnung als solche ist daher nicht notwendig.

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 seien laut Gutachten keine Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu besorgen. Ein weiterer Untersuchungsbedarf liege 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.

3.) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 29.04.2020

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

Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsdurchmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein – mit den Zielen der Planung vereinbar sind.

Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Es ist sicherzustellen, dass die planungsrechtlich abgesicherten Gewerblichen Bauflächen durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden. Im Kapitel Immissionssituation der Begründung wird zwar darauf hingewiesen, dass den gewerblichen Betrieben, die außerhalb des Plangebietes vorhanden sind, ein gewisses Erweiterungspotenzial zur Verfügung steht. Betriebe, die in den bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln könnten, werden zunächst scheinbar nicht berücksichtigt. Diese Betriebe wären dann stark hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Ansprüche der Wohnbebauung eingeschränkt.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Handwerksbetriebe zielen darauf ab, der Versorgung des Gebietes zu dienen. Die Planung sieht in diesem Bereich vornehmlich Wohnen vor und keine größeren eventuell überörtlichen Gewerbebetriebe. Damit schließt sich das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet „Am Tienenbach“ an.

Um sowohl die Immissionssituation für das geplante Wohngebiet klären als auch das Erweiterungspotenzial der ansässigen Gewerbebetriebe sicher 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 Erweiterungspotenzial für die Gewerbebetriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und stehen in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet. Dieses berücksichtigte Erweiterungspotenzial 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 könnten, 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.

4.) Stellungnahme vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Straßen.NRW – Regionalniederlassung Münsterland vom 28.04.2020

Durch die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Neubaugebiet in Sünninghausen geschaffen werden. Ehemals „Fläche für die Landwirtschaft“ soll als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 145 soll über die südlich angrenzende Straße „Feldmark“ erfolgen. Weiterführende Detailangaben sind aus dem Text nicht zu entnehmen.

Straßen NRW geht davon aus, dass die Verkehre aus dem Neubaugebiet weiter in Richtung K 23 („Auf der Höhe“) abfließen. Die Anbindung der Straße „Feldmark“ an die L 793 („Oelder Straße“) – Verbot für Kraftträder ... und sonstige mehrspurige Kraftfahrzeuge / Anlieger frei – ist aufgrund des Querschnittes nicht in der Lage Erschließungsverkehre in und aus dem Baugebiet aufzunehmen (Begegnungsverkehre). Hier ist ggf. durch geeignete Mittel eine Durchfahrt zu unterbinden.

Weitere Gesichtspunkte werden aus Sicht des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 nicht vorgetragen.

Beschluss:

Während der baulichen Entwicklung soll in Absprache mit Straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden. Da Begegnungsverkehr aufgrund des Querschnitts nicht möglich ist, wird eine Einbahnstraßenregelung vorgenommen. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden.

Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Anlage(n):

- Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 145: Geltungsbereich
- Anlage 2 – Bebauungsplan Nr. 145: Planentwurf
- Anlage 3 – Bebauungsplan Nr. 145: Entwurf zur Begründung
- Anlage 4 – Bebauungsplan Nr. 145: Umweltbericht
- Anlage 5 – Bebauungsplan Nr. 145: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 6 – Bebauungsplan Nr. 145: CEF-Konzept
- Anlage 7 – Bebauungsplan Nr. 145: Orientierende Untergrunduntersuchungen
- Anlage 8 – Bebauungsplan Nr. 145: Immissionsschutzgutachten