



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/610/4834

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

Brandner, Joseph

| <u>Beratungsfolge</u> | <u>Zuständigkeit</u> | <u>Termin</u> |
|---|----------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung | Vorberatung | 29.04.2021 |
| Rat | Entscheidung | 03.05.2021 |

- Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
C) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 16.12.2019 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ aufzustellen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b 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.

In seiner Sitzung am 22.02.2021 hat der Rat der Stadt Oelde die Anregungen aus der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewogen und die Offenlage des Planes gem. § 3. Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine unbebaute Fläche nordwestlich des Hotels Hartmann überplant werden. Im östlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Gebäudes, welches 24 Plätze in ambulanten Wohngemeinschaften, eine Tagespflege mit ca. 10 – 12 Plätzen, ein Café sowie 14 Wohnungen für betreutes Wohnen umfasst, vorgesehen. Im westlichen Plangebiet soll die Möglichkeit der Errichtung von Baukörpern für barrierefreies Wohnen planungsrechtlich abgesichert werden. Eine Garagenanlage, die sich derzeit auf dem Grundstück befindet, wird im Zuge der Realisierung der Neubauten abgerissen.

Bei dem östlichen Baukörper handelt es sich um ein maximal dreigeschossiges Gebäude in V-Form. Im Westen des Plangebietes sind drei Baukörper in ein- bis zweigeschossiger Bauweise für die Wohnnutzung vorgesehen. Die Anbindung der inneren Erschließungsstraße erfolgt über die östlich verlaufende Hauptstraße, Stellplätze sind vorrangig im Nahbereich der Hauptstraße projektiert. Die vorgesehene Verkehrsfläche endet in einem Wendehammer.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,65 ha, liegt westlich der *Hauptstraße* und südlich des *Lönsweges* und umfasst das Flurstück 22 tlw. (Flur 24) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird im Wege der Berichtigung angepasst, da dieser Bereich bislang in weiten Teilen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wird. Zukünftig soll die Fläche als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf keine Änderungen erfahren, welche eine erneute Offenlage erfordern. Östlich des Plangebietes verläuft im Bereich des dortigen Bürgersteiges ein Lichtwellenleiterkabel, zur Absicherung des Kabels wurde nach Rücksprache mit dem Eigentümer ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund einer Stellungnahme wird zudem der Hinweis ergänzt, wonach Stellplätze nach Möglichkeit nicht vollflächig versiegelt werden sollen.

A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

In seiner Sitzung am 16.12.2019 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, dass, da in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden kann, ergänzend zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 4 BauGB eine Bürgerversammlung durchgeführt wird. Auch wurde bereits eine freiwillige, vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei wurden jene Stellen um Stellungnahme gebeten, deren Belange durch die vorliegende Planung vorrangig berührt sind.

1.) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 18.02.2020 bis 06.03.2020. Darüber hinaus hat am 28.02.2020 um 17.30 Uhr im Heimathaus „Letter Deele“ in Lette eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

1.1) Niederschrift über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13b i. V. m. § 13 (2) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 "Lette – Pflege- und Wohnquartier" der Stadt Oelde

Termin Dienstag, 18. Februar 2020
 Ort Heimathaus „Letter Deele“ – Beelener Str. 7, 59302 Oelde
 Beginn: 17.30 Uhr
 Ende: 18.37 Uhr

Anwesende: von der Verwaltung:
 Herr Leson, Stadt Oelde, Stadtbaurat
 Herr Brandner, Stadt Oelde, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:
 Herr Remmert, First Retail Consult GmbH
 Herr Hagemann, H2O Architekten
 Herr Tacke, Büro Hempel + Tacke GmbH
 Herr Schuller, Büro Hempel + Tacke GmbH

sowie ca. 30 Bürger

Herr Leson eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger/innen und stellt die o. g. Gäste sowie die Vertreter von der Verwaltung der Stadt Oelde vor. Er verweist auf die Möglichkeit, während der Präsentationen und den Vorstellungen Fragen zu stellen. Darüber hinaus erläutert er kurz den Verfahrensablauf der Bebauungsplanaufstellung.

Einleitend erläutert Herr Hagemann mittels Beamerpräsentation das Ziel der Planung, die Lage des Plangebietes und die Bestandssituation. Darauf aufbauend stellt er die hochbauliche Planung inklusive des Nutzungskonzeptes, der Erschließung, der Grundrisse und des Grünkonzeptes vor. Ein besonderer Fokus der Darstellungen liegt auf den angestrebten architektonischen Qualitäten und dem Umstand, dass die Planungen bedarfsorientiert ausgerichtet sind.

Herr Tacke erläutert die Inhalte der Bebauungsplanung. Er erklärt, warum zur Umsetzung des Pflege- und Wohnquartiers eine Bebauungsplanaufstellung notwendig ist. Im Folgenden zeigt er auf, mit welchen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur inneren Erschließung die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens herbeigeführt werden soll. In diesem Zusammenhang vermittelt er das zugrundeliegende städtebauliche Konzept, die geplante Abstufung Richtung freie Landschaft und das Erfordernis verschiedener Fachgutachten im weiteren Verfahren.

Herr Remmert referiert abschließend über die Grundkonzeption des geplanten Pflegequartiers, die Unterschiede hinsichtlich verschiedener Pflegeangebote und die Ausrichtung des Funktionskonzeptes an den Besonderheiten des Standortes Oelde-Lette.

Während der Präsentationen werden seitens der Öffentlichkeit verschiedene Fragen gestellt bzw. Anregungen mit Relevanz für die städtebauliche Planung geäußert. Die Fragen werden noch während der Vorträge beantwortet, zu den Anregungen wird jeweils kurz Stellung genommen. Sowohl die geäußerten Fragen, Hinweise und Anregungen als auch die Antworten der Verwaltung bzw. der Gäste sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

| Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger | Antworten von den Herren Leson, Brandner, Remmert, Hagemann und Tacke |
|---|--|
| Es wird nachgefragt, ob Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Pflege- und Wohnquartiers möglich sind. | Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dächern grundsätzlich besteht, die Umsetzbarkeit jedoch noch im Rahmen eines Energiekonzeptes geprüft wird. |
| Es wird angeregt, die geplante barrierefreie Wohnbebauung im WA2 mit drei Vollgeschossen zuzulassen. | Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe zum westlich angrenzenden Außenbereich soll ein städtebau- |

| | |
|--|---|
| | lich sinnvoller Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Davon ausgehend ist eine Begrenzung der Wohnbebauung im WA2 auf zwei Vollgeschosse vorgesehen. |
| Es wird nachgefragt, ob nur eine Zufahrt vorgesehen ist oder evtl. auch eine zweite Zufahrt Richtung Norden realisiert werden soll. | Es wird darauf hingewiesen, dass keine zweite Zufahrt Richtung Norden vorgesehen ist (zumindest nicht für PKW). Aus diesem Grund ist auch der Wendehammer erforderlich, um das Rangieren von Müllfahrzeugen im Plangebiet zu ermöglichen. |
| Es wird sich erkundigt, wie bei der geplanten zweigeschossigen Bebauung im WA2 Barrierefreiheit hergestellt werden soll. In diesem Zusammenhang wird gefragt, ob ein Fahrstuhl für diese Wohnungen vorgesehen ist. | Es wird der Begriff „barrierefrei“ definiert und erläutert, dass z. B. eine Treppe nach dieser Definition bestimmte Anforderungen erfüllen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass „barrierefrei“ nicht mit „rollstuhlgerecht“ gleichzusetzen ist. |
| Es wird um weitere Auskunft bezüglich der Terminplanung gebeten. | Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit noch die Ergebnisse verschiedener Fachgutachten benötigt werden. Erst dann ist eine genauere Aussage zum weiteren Zeitplan möglich. Als eine übliche Dauer für ein Bebauungsplanverfahren wird ca. 1 Jahr genannt. Darüber hinaus ist mit einer Bauzeit von 12 bis 14 Monaten zu rechnen. Bei einem Bauantrag nach § 33 BauGB ist eine zeitliche Verkürzung bzw. Überlagerung dieser Abläufe möglich. Insgesamt kann mit einem Baubeginn des Pflege- und Wohnquartiers im Frühjahr 2021 gerechnet werden |
| Es wird nachgefragt, wo und wie lange die Pläne einsehbar sind. | Die Planunterlagen (Vorentwurf) zur frühzeitigen Beteiligung sind im Internet zu finden und bis zum 06.03.2020 im Rathaus ausgelegt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im späteren Verfahren eine 4-wöchige öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen stattfinden wird. |

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden schließt Herr Leson um 18.37 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 Herrn Brandner.

André Leson
Stadt Oelde,
Stadtbaurat

David Schuller
Schriftführer
Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH

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:

Dreigeschossigkeit im WA2-Gebiet

Nach Prüfung durch die Verwaltung soll im WA2-Gebiet weiterhin nur eine max. Zweigeschossigkeit zulässig sein. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe zum westlich angrenzenden Außenbereich soll durch die geringeren Gebäudehöhen ein städtebaulich sinnvoller Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Erschließung des Plangebietes über den nördlich gelegenen Lönsweg

Eine zweite Zufahrt Richtung Norden ist weiterhin nicht vorgesehen. Die geplante Erschließungsanlage ist für den prognostizierten Verkehr aus Sicht der Stadtverwaltung hinreichend ausgelegt und der Wendehammer entsprechend dimensioniert. Eine Weiterführung der Verkehrsanlagen nach Norden wird ggf. gebietsfremden Durchgangsverkehr im Plangebiet hervorrufen und zugleich eine weitere Versiegelung bisher unbebauter Fläche bewirken.

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

1.2) Stellungnahme eines Bürgers vom 18.02.2020

Zunächst begrüße ich dieses Bauvorhaben in vollem Umfang.

Ich bitte darum, leider auch aus täglicher beruflicher Erfahrung, vernünftige Zuwegungen für den Rettungsdienst zu schaffen. D. h. gesicherte freie Zufahrt zu den Häusern, am besten mit vorgeplanten Halteplätzen für die Fahrzeuge und weiter die Bitte die Aufzüge in den Häusern so zu planen dass diese direkt mit der Fahrtrage des Rettungsdienstes zu nutzen sind. Nicht jeder Patient kann auf einem sogenannten Tragestuhl sitzen oder in einem Tragetuch über das Treppenhaus nach unten gebracht werden. -> z.B. Rückenverletzungen/Frakturen nach Sturz. Wenn dieses so Berücksichtigung findet, wäre das sehr gut.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Zuwegung zum Gebäude der Pflege- und Wohngemeinschaft wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Architekten festgesetzt und ist nach Auffassung der Stadt ausreichend bemessen. Die Anregung zur innerhäuslichen Gestaltung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Vorgaben getroffen. Die Anregung wurde dem Architekten mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.) 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 24.02.2020 bis 13.03.2020. Dabei wurden 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.

2.1) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 28.02.2020

Da in den Bebauungsplan bereits Hinweise bezüglich archäologischer/paläontologischer Belange aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung.

Beschluss:

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.2) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 05.03.2020

Wir können den Bereich mittels einer Netzerweiterung in der geplanten Stichstraße erschließen. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz erfolgt über das bestehende Hydrantennetz im Umkreis von 300 m an einen Tag mit mittlerem Verbrauch mit ca. 96cbm/h über 2h.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine hinreichende Menge Löschwasser im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.3) Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen.NRW vom 12.03.2020

Durch die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Gebäuden geschaffen werden, die ambulante Wohngemeinschaften, Tagespflege, ein Café und Wohnungen für betreutes Wohnen ermöglichen.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 142 soll über eine Neuanschlussstraße erfolgen, die im Abschnitt 2, ~ Station 0,835 unmittelbar in die Landesstraße 806 einmündet. Dieser Streckenabschnitt der Landesstraße liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt von Lette.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Ich bitte im weiteren Planverfahren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Für den Neuanschluss der Erschließungsstraße an die Landesstraße 806 ist zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Oelde und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland – auf Grundlage eines Ausbauentwurfes erforderlich. Die erforderlichen Planunterlagen (Übersichtsplan, Lageplan i. M. 1 : 500 und Regelquerschnitt mit Deckenaufbauskitze) bitte ich 3-fach zuzusenden.

In dieser Ausführungsplanung sind die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sowie die Schleppkurven (hier: Müllfahrzeug) zu berücksichtigen.

Ich gehe davon aus, dass die von der Landesstraße 806 ausgehenden Geräuschmissionen eigenverantwortlich überprüft werden und dann ggf. notwendige Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße 806 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Inwieweit bei dem geplanten „Pflegeprojekt“ Maßnahmen für die schwächeren Verkehrsteilnehmer ggf. erforderlich werden (z. B. Querungshilfe im Zuge der L 806) bitte ich bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Hinweis und die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Verwaltungsvereinbarung:

Außerhalb des Bauleitplanverfahrens wird eine Verwaltungsvereinbarung vorbereitet, welche die geforderten Inhalte inkludiert. Weiteres wird hierzu im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Lärmmissionen:

Im Vorfeld der Planung wurde der Kreis Warendorf um eine entsprechende Einschätzung gebeten. Ein Gutachten wurde durch diesen nicht eingefordert.

Querungshilfe:

Die Notwendigkeit einer Querungshilfe wird außerhalb des Planverfahrens untersucht und ggf. umgesetzt.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.4) Stellungnahmen des Kreises Warendorf

Stellungnahmen vom 18.03.2020

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.

Jedoch bitte ich den Widerspruch zwischen Kap. 4.6 *Entwässerung* und Kap. 4.8 *Gewässerschutz* zu bereinigen. In Kap. 4.6 wird aufgrund der Staufläche der anstehenden Böden festgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Unter *Gewässerschutz* dagegen soll bei einer möglichen Wasserhaltung während der Bauphase das anfallende Grundwasser versickert werden.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

[...]

Untere Naturschutzbehörde:

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 zum Artenschutz zu erarbeiten sind. Insbesondere der realistische Erhalt der randständigen Baum- und Gehölzstrukturen ist zur Eingriffsminimierung und Minimierung der Artenschutzkonflikte anzustreben.

Immissionsschutz:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. a. Bauleitplanung folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen:

Im Begründungstext wird unter dem Punkt Immissionsschutz ausgeführt, dass aufgrund der 100 m nordwestlich gelegenen Tierhaltung zunächst weitere Untersuchungen hinsichtlich der im Plangebiet zu erwartenden Geruchsmissionen vorgenommen werden. Hier liegen keine Erkenntnisse (Daten) über diesen Betrieb vor.

Erst wenn die Ergebnisse hier vorgelegt werden, kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung werden zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Ergebnisse des inzwischen vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden in die Planzeichnung übernommen.

Die vorhandenen randständigen Baum- und Gehölzstrukturen werden soweit möglich erhalten. Hierzu wurden entsprechend Festsetzungen formuliert. Die vorhandene Baum- und Gehölzstruktur im Westen des Plangebietes kann nicht erhalten werden, da diese das dortige Baufeld unverhältnismäßig einschränkt. Da eine Eingrünung zum Außenbereich aber durch die Verwaltung ausdrücklich gewünscht ist, ist die Anpflanzung einer neuen Heckenanlage festgesetzt.

Immissionsschutz:

In der Zwischenzeit wurde durch ein Fachbüro ein Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen eingeholt. Die Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten und unterschritten werden.

Da der Immissionswert für Wohngebiete nicht ausgeschöpft wird, bestehen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe. Sollte hier eine Verdoppelung des Tierbestandes erfolgen, so wäre in dem Plangebiet eine Geruchsbelastung von bis zu 12 % der Jahresstunden zu verzeichnen. Die Geruchsbelastung läge dann in einer für ein Wohngebiet am Rande zum landwirtschaftlichen Außenbereich typischen Größenordnung. Diese Geruchsbelastung wird für derart gelegene Wohngebiete allgemein als zulässig erachtet.

Die höhere Geruchsbelastung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens rechtlich gesichert. Durch diese rechtliche Sicherung der Geruchsbelastung werden die landwirtschaftlichen Betriebe nicht über das heute schon vorhandene Maß in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

Erweiterte Stellungnahmen vom 02. und 07.09.2020

Untere Naturschutzbehörde:

Laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Um eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, wird als Vermeidungsmaßnahme für die Abbrucharbeiten der Garagenreihe nahegelegt, die Dachkonstruktion behutsam von Hand abzunehmen, um alle Bereiche einsehen zu können, bevor der Abbruch erfolgt.

Die Formulierung „Es wird empfohlen, im Zuge der Abbrucharbeiten die Dachkonstruktion der Garagenreihe behutsam von Hand abzunehmen,...“ sollte durch „Im Zuge der Abbrucharbeiten ist die Dachkonstruktion der Garagenreihe behutsam von Hand abzunehmen,...“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ersetzt werden. Zudem sind alle Garagen vor Abriss einmal zu begehen, um ausschließen zu können, dass sich Fledermäuse oder Vögel darin befinden. Diese Tätigkeiten sind von fachkundigem Personal auszuführen. Auch dies sollte in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Im Detail prüfen wir den Bebauungsplan bei der Beteiligung.

Immissionsschutz:

Aus gesundheitlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorhaben.

Aus dem Geruchsgutachten geht hervor, dass Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 8 % (am nordöstlichen Rand des Plangebiets) zu erwarten und damit die Immissionsrichtwerte der GIRL für Wohngebiete im gesamten Plangebiet unterschritten sind.

Bei einer Verdoppelung der Tierbestände sind am nordöstlichen Rand in einem sehr kleinen Teil des Plangebiets Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 % zu erwarten. Für etwa ein Viertel des Plangebiets werden Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 11 % erwartet. Diese geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der GIRL für Wohngebiete können vor dem Hintergrund der Nähe des Plangebiets zum Außenbereich akzeptiert werden.

Es wird angeregt, in der Legende des Bebauungsplans auf das Geruchsgutachten hinzuweisen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Immissionsschutz:

Der Anregung wird gefolgt und die Legende des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.5) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland vom 19.03.2020

Aus Sicht der Stadtwerke Ostmünsterland spricht nichts gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas ist gegeben. Wir bitten um ausreichend Platz zur Verlegung der Strom- und Gasversorgungsleitungen. Des Weiteren bitten wir darum die Straßenbeleuchtung in die Planung mit einzubeziehen, da davon auch die Lage der Leitungstrasse für die Versorgungsleitungen abhängig ist.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Versorgung des Plangebietes gesichert ist. Die Planung der Straßenbeleuchtung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrages, welcher parallel zum Aufstellungsverfahren erarbeitet und beschlossen werden soll. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

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

In seiner Sitzung am 22.02.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 142 – einschließlich Begründung – hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2021 bis einschließlich zum 01.04.2021 im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

| lfd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|-----------------|--|--|--|
| 1 | Bürger 1 06.03.2021 | Für den Bereich WA2 soll geprüft werden, ob dort nicht auch eine dreigeschossige Wohnbebauung möglich ist. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die abweichenden Festsetzungen im WA1 und WA2 bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse sowie auch der maximalen Gebäudehöhe soll in Richtung Westen ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Demnach soll im WA2 keine dreigeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|--|--|---|
| | | | Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt. |
| 2 | Bürger 2 18.03.2021 und 25.03.2021 | Bei der Umsetzung sollten folgende Punkte Berücksichtigung finden: <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichend breite und für ältere Menschen handelbare, zu öffnende (Flucht-) Türen, • ausreichende Aufzugsbreiten, • altersgerechte (Wohnungs-) Grundrisse, • großzügig dimensionierte Parkplätze, • kein Flachdach als Dachform. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung zur innerhäuslichen Gestaltung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden hierzu, wie auch zu Parkplatzbreiten, keine Vorgaben getroffen. Die Anregung wird dem Architekten mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet. Als Dachform soll weiterhin das Flachdach festgesetzt werden. Ziel ist die Begrenzung der Gebäudehöhe, auch ermöglicht diese Dachform vereinfacht die Anlage eines Gründaches, welches im WA2 vorgeschrieben ist. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf. Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt. |

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

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

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

| Institution: | Stellungnahme vom: |
|---|--------------------|
| Gemeinde Herzebrock-Clarholz | 01.03.2021 |
| Gemeinde Beelen | 02.03.2021 |
| Wasser- und Bodenverband Oelde | 02.03.2021 |
| Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen | 03.03.2021 |
| Ericsson Services GmbH | 03.03.2021 |
| Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Münsterland | 03.03.2021 |

| | |
|---|------------|
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr | 04.03.2021 |
| Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 04.03.2021 |
| Stadt Rheda-Wiedenbrück | 05.03.2021 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz | 09.03.2021 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 Regionalentwicklung | 16.03.2021 |
| IHK Nord Westfalen | 17.03.2021 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung | 18.03.2021 |
| Vodafone NRW GmbH | 24.03.2021 |
| Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn | 25.03.2021 |
| Handwerkskammer Münster | 26.03.2021 |
| Kreis Gütersloh | 26.03.2021 |
| Bischöfliches Generalvikariat | 30.03.2021 |
| Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland | 31.03.2021 |
| Stadt Beckum | 31.03.2021 |

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

| lfd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|---|---|--|
| 1 | Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG 03.03.2021 | <p>Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes 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“!</p> <p>Des Weiteren bitten wir darum die Straßenbeleuchtung in die Planung mit einzubeziehen, da davon auch die Lage der Leitungstrasse für die Versorgungsleitungen abhängig ist.</p> <p>Erforderliche Baumaßnahmen in den Verkehrswegen sind möglichst</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen betreffen jedoch nicht die Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p> <p>Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|---|--|---|
| | | ein Jahr im Vorfeld abzustimmen. | |
| 2 | Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh/ Münster/ Warendorf 10.03.2021 | <p>Als Träger öffentlicher landwirtschaftlicher Belange trage ich folgende Bedenken vor:</p> <p>Durch die Ausweisung des oben genannten Bebauungsplanes wird landwirtschaftliche Nutzfläche überplant, die derzeit von einem in unmittelbarer Nähe befindlichen Betrieb als Pachtfläche bewirtschaftet wird. Die hofnahe Fläche wird von dem Bewirtschafter als Weidefläche für seine Milchkühe genutzt. Durch den Verlust der Flächen wird der Betrieb in seiner Entwicklung berührt und ggf. eingeschränkt.</p> <p>Weiterhin liegt die Hofstelle in einer Entfernung (ca. 100 m), bei den Immissionen auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Sowohl die Lärm- als auch Geruchsemissionen sind bei der Planung zu beachten. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer NRW wird dringend darauf hingewiesen, dass die Standort-situation hinsichtlich der Schutz-abstände zu prüfen ist.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stadt Oelde besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen. Demnach werden die Belange des Wohnens dringlicher bewertet als die Belange der Landwirtschaft.</p> <p>Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass die Immissionswerte für Wohngebiete bezogen auf Lärm- sowie Geruchsmissionen eingehalten werden. Da der Immissionswert für Wohngebiete nicht ausgeschöpft wird, bestehen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht über das heute schon vorhandene Maß in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (siehe hierzu auch die Abwägung zur Stellungnahme vom 18.03.2020).</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |
| 3 | Kreis Warendorf 23.03.2021 | <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>1. Im Begründungstext wird unter dem Punkt „Immissionsschutz Geruch“ auf das beigefügte Geruchsgutachten verwiesen. Das Geruchsgutachten kann von hier aus auf die Ansätze hinsicht-</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angenommenen Tierzahlen</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|---------------------------------------|--|---|
| | | <p>lich der Tierzahlen nicht auf Plausibilität geprüft werden, da hier keine Informationen über die genehmigten Tierbestände vorliegen. Diese Prüfung bitte ich in eigener Zuständigkeit über Ihr Bauordnungsamt vornehmen zu lassen.</p> <p>2. Sofern es sich bei den 24 Plätzen in ambulanten Wohngemeinschaften um reine Pflegeplätze handelt weise ich darauf hin, dass dort die abgesenkten Richtwerte gem. Ziffer 6.1 g der TA-Lärm herangezogen werden müssen. Siehe dazu auch meine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den Immissionsschutzbelangen im nördlich gelegenen Plangebiet Nr. 147 „Sportanlage Lette“. Dort ist nachzuweisen, ob die Richtwerte am geplanten Pflegeheim sicher eingehalten werden können.</p> <p><u>Amt für Planung und Naturschutz:</u></p> <p>3. Zur Dokumentation der Artenschutzprüfung sind gemäß Handlungsempfehlung des MKULNV vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zu ergänzen, abrufbar unter</p> <p>www.kreis-warendorf.de/fileadmin/publikationen/serviceportal/63/baugenehmigungsverfahren/Formular_A_Antragsteller_Angaben_zum_Plan__1_.pdf</p> <p>bzw.</p> <p>www.kreis-warendorf.de/fileadmin/publikationen/serviceportal/63/</p> | <p>im vorliegenden Geruchsgutachten entsprechen der Baugenehmigung. Demnach kann das Geruchsgutachten als plausibel angesehen werden.</p> <p>Es wird der Auffassung des Kreises Warendorf gefolgt, wonach es sich bei der vorliegenden Planung für einen Teil des Seniorenwohnheimes um ein sogenanntes Pflegeheim handelt. Das Schallgutachten für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ wird angepasst und der erhöhte Schutzanspruch angesetzt. Auf das Gutachten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 wird verwiesen.</p> <p>Eine entsprechende Dokumentation der Artenschutzprüfung gemäß der Handlungsempfehlung des MKULNV vom 22.12.2010 wurde im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|--|--|---|
| | | baugenehmigungsverfahren/+Formular_B_Antragsteller_Art_fuer_Art__1_.pdf. | |
| 4 | Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 Abfallwirtschaft 26.03.2021 | <p>Im Zuge der o. g. Änderungen sollen Böden vollständig durch Überbauung versiegelt und damit zerstört werden. Dagegen bestehen beim Dez. 52 Bedenken.</p> <p>Begründung: Neuversiegelungen sind unbedingt zu vermeiden. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts und insbesondere auf Altlasten-(verdachts) flächen in Anspruch genommen werden können. In § 1 LBodSchG NRW ist ausgeführt, dass Böden besonders zu schützen sind, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen nach § 2 Abs. 2 des BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Generell ist mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden. Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt. Auch im Zuge der Klimaerwärmung spielen unversiegelte Böden eine wichtige Rolle, in dem sie während Hitzeperioden eine Kühlleistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregenereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren. Insbesondere der Umbruch von landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen bedeutet einen Verlust sehr wichtiger Bereiche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leisten als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsensenke fungieren.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Alternativstandorte und Flächen geprüft. Derzeit stehen keine adäquaten Flächen zur Verfügung. Des Weiteren besteht in der Stadt Oelde derzeit eine hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen. Demnach werden die Belange des Wohnens dringlicher bewertet als die Belange des Bodenschutzes.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|---------------------------------------|---|--|
| | | <p>Vor dem Hintergrund des Verlusts der positiven Klimafunktionen des Änderungsbereichs verweise ich auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/arbla29/LANUVArbeitsblatt%2029_web.pdf und empfehle die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen.</p> <p>Lässt sich eine Inanspruchnahme nicht vermeiden, kann eine Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Das HLNUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" an.</p> <p>Ich empfehle eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden, die auf externen Flächen vorgenommen werden kann. Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen dieser Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S.24). „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung (labo-deutschland.de).</p> <p>Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.</p> | <p>Es wird der Hinweis aufgenommen, dass die Stellplätze nach Möglichkeit nicht vollflächig versiegelt werden sollen.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt wie beschrieben.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |
| 5 | PLEdoc 29.03.2021 | Die uns über den Beteiligungsserver zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir ausgewertet. Beigefügt | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|---------------------------------------|---|---|
| | | <p>erhalten Sie eine Auszugskopie des Bebauungsplans mit farbiger Darstellung der eingangs genannten Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (LWL-KSR-Anlage). Beachten Sie bitte, dass die Darstellung nur als grobe Übersicht geeignet ist.</p> <p>Des Weiteren erhalten Sie den Bestandsplan der LWL-KSR-Anlage, in dem wir den Geltungsbereich des Bebauungsplans in blauer Farbe gekennzeichnet haben. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Auswertung der Bohrprotokolle zum Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die LWL-KSR-Anlage verläuft in einem Schutzstreifen von 2 m Breite (1 m beiderseits der Trassenachse).</p> <p>Wie den beigefügten Unterlagen zu entnehmen ist, wurde die LWL-KSR-Anlage unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs auf der westlichen Straßenseite der Hauptstraße verlegt.</p> <p>Lediglich der Schutzstreifen schneidet geringfügig den Geltungsbereich. Wir erheben gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der uns angezeigten Form keine Einwände, geben jedoch zu bedenken, dass bei der Anlegung der Zuwegung zum Baugrundstück eine Deckung der LWL-KSR-Anlage von 1,0 m generell nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> | <p>in welchem auf das KSR-Anlage (Lichtwellenleiterkabel) sowie dessen Berücksichtigung hingewiesen wird. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt wie beschrieben.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|---|---|--|
| | | keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH verlaufen. | |
| 6 | Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 31.03.2021 | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender; Datum der Einwendung | Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung) | Abwägung / Beschluss |
|----------|---------------------------------------|---|----------------------|
| | | <p>tige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden</p> | |

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), den Bebauungsplan 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung und die anliegenden Gutachten sind Teil dieses Beschlusses.

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

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Planzeichnung

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ergänzung

Anlage 6: Gutachten zu Geruchsimmissionen