

Oelde, 20.04.2021

E i n l a d u n g

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich herzlich zur folgenden Sitzung ein:

Gremium: **Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung,
Wohnen und Digitalisierung**

Datum: **Donnerstag, 29.04.2021**

Beginn: **17:30 Uhr**

Ort: **Aula der Gesamtschule Oelde, Bultstraße 20
59302 Oelde**

T A G E S O R D N U N G

Öffentlicher Teil:

1. **Neubau eines Aufbahrungshauses auf dem Oelder Friedhof
Vorlage: B 2021/III/4837**
2. **Maßnahmenfreigaben der Kanal- und Straßenbaumaßnahmen Lange Wende
und Am Rosendahl in Oelde Stromberg
Vorlage: B 2021/661/4823**
3. **Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt
Oelde
A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1
BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
Vorlage: B 2021/610/4831**
4. **Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde
A) Aufstellungsbeschluss
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2021/610/4830**

5. **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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
 - C) **Satzungsbeschluss****Vorlage: B 2021/610/4834**

6. **37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Tienenbach II) der Stadt Oelde**
 - A) **Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 - B) **Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
 - C) **Feststellungsbeschluss****Vorlage: B 2021/610/4832**

7. **Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde**
 - A) **Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
 - B) **Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
 - C) **Satzungsbeschluss****Vorlage: B 2021/610/4833**

8. **Erschließung des Baugebietes "Bebauungsplan Nr. 145 Am Tienenbach II" im Ortsteil Sünninghausen**
Vorlage: B 2021/661/4817

9. **Straßenbenennung im Baugebiet "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde**
Vorlage: B 2021/610/4777/1

10. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde**
 - A) **Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung**
 - B) **Aufstellungsbeschluss****Vorlage: B 2021/610/4835**

11. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Versorgungsfläche Photovoltaik“ der Stadt Oelde**
– Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung
Vorlage: B 2021/610/4836

12. **Beteiligung an der KVB GmbH zur langfristigen Verwertung von Klärschlamm**
Vorlage: B 2021/III/4825

13. **Interkommunale Kooperation zur Verwertung von Klärschlamm**
Vorlage: B 2021/III/4826

14. **Neubau eines Pumpwerks in Lette – Neubau einer Druckrohrleitung vom Pumpwerk Lette zur Kläranlage Oelde**
Vorlage: B 2021/661/4821

- 15. 1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde vom 23. Juni 2020
Vorlage: B 2021/600/4816**
- 16. Verschiedenes**
- 16.1. Mitteilungen der Verwaltung**
- 16.2. Anfragen an die Verwaltung**

Nichtöffentlicher Teil:

- 17. Kooperationsvertrag und Beitrittsvertrag Klärschlammverwertung Buchen-
hofen GmbH (KVB)
Vorlage: B 2021/III/4827**
- 18. Verschiedenes**
- 18.1. Mitteilungen der Verwaltung**
- 18.2. Anfragen an die Verwaltung**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Norbert Austrup
Vorsitzender



**SITZUNGSVORLAGE
B 2021/III/4837**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Technischer Beigeordneter	13.04.2021	

Leson, André

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Kenntnisnahme	29.04.2021
Finanzausschuss und Ausschuss für Wirtschaftsförderung	Vorberatung	21.06.2021
Rat	Entscheidung	28.06.2021

Neubau eines Aufbahrungshauses auf dem Oelder Friedhof
Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung der Stadt Oelde nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis.
2. Der Finanzausschuss und Ausschuss für Wirtschaftsförderung empfiehlt dem Rat, eine kommunale Beteiligung von 50 % an den nachgewiesenen Baukosten des Aufbahrungshauses zu beschließen. Die Beteiligung soll auf einen Höchstbetrag von 150.000 € begrenzt werden.
3. Der Rat stimmt der vorgestellten Planung zu und beschließt vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt 2022 eine kommunale Beteiligung an den nachgewiesenen ungedeckten Baukosten in Höhe von 50 %, die auf eine kommunale Höchstzuschusssumme von 150.000 € begrenzt wird. Drittmittel, insbesondere Fördermittel Dritter und eventuelle Vorsteuerabzugsbeträge sind vorab in Abzug zu bringen und mindern in voller Höhe den zu 50 % zuschussfähigen ungedeckten Baukostenrestbedarf. Kommunale Zuschussmittel sind erst nachrangig nach Baufortschritt und nach Verbrauch der zur Verfügung stehenden Eigenmittel auszuführen.

Sachverhalt:

Die Aufbahrungshalle auf dem Oelder Friedhof wurde in den 1960er Jahren durch die Stadt Oelde errichtet und steht in Teilen auf einem kirchlichen und in Teilen auf einem städtischen Grundstück. Die Kirche hat die Einsegnungshalle (Friedhofskapelle) gebaut und betrieben.

Mit Verträgen aus den Jahren 1961 und 1995 wurde die eigentlich kommunale Pflichtaufgabe zum Betrieb und der Unterhaltung einer Aufbahrungshalle auf die Kirche übertragen. Damit hat sie sich verpflichtet, auf Wunsch der Angehörigen alle auf dem Gebiet der Stadt Oelde verstorbenen Menschen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben aufzunehmen und aufzubahren. Bereits zum Zeitpunkt des öffentlich-rechtlichen Vertrages aus dem Jahr 1995 wurde festgestellt, dass die Aufbahrungshalle sanierungsbedürftig ist und geregelt, dass die Stadt sich an den Sanierungskosten mit maximal 200 TDM beteiligt.

Im Zuge eines Ortstermins mit Vertretern der Stadt, der Kirche und einem Bestatter wurde festgestellt, dass diese Sanierung allerdings bisher unterblieben ist. Es wurden seinerzeit lediglich Arbeiten im Bereich der Kapelle / der Einsegnungshalle vorgenommen. Die Stadt hat sich in Summe auch nur mit knapp 47.000 DM beteiligt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die im Erdgeschoss befindliche Kapelle / Einsegnungshalle in einem guten Zustand ist und weiter genutzt werden kann. Die im Untergeschoss befindlichen Aufbahrungsräume sowie die öffentlich zugänglichen sanitären Einrichtungen sind offensichtlich seit ihrer Errichtung in den 1960er Jahren nicht saniert, geschweige denn erneuert worden. Eine angemessene Atmosphäre für einen Abschied von verstorbenen Angehörigen ist in den fensterlosen Räumlichkeiten nicht herzustellen. Vielmehr vermitteln die Räume den Eindruck von feuchten (Schimmelbildung), dunklen Kellerräumen. Die WC-Anlage ist eng, nicht barrierefrei und abgenutzt.

Daher ist die Kirche mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf dem Friedhofsgelände in unmittelbarer Nähe zur Friedhofskapelle einen bedarfsgerechten Neubau für ein Aufbahrungshaus zu errichten. Verbunden mit dem Wunsch einer planungs- und baurechtlichen Überprüfung war auch die Bitte nach einer finanziellen Beteiligung der Stadt an dem Neubau.

Nach internen Beratungen und Klärung der vertraglichen Verhältnisse zwischen Kirche und Stadt in Bezug auf die eigentlich kommunale Pflichtaufgabe „Bestattungswesen“ konnte der Kirche planungs- und baurechtlich Zustimmung signalisiert werden.

Aufgabe der Kirche war es dann, einen ersten Entwurf für den Neubau sowie eine Kostenschätzung vorzulegen, um dann das Vorhaben politisch vorstellen und über eine kommunale Beteiligung beraten zu können. Der entsprechende Entwurf und die zugehörige Kostenschätzung sind dieser Vorlage beigefügt und werden in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 29.04.2021 durch Pfarrer Kemper vorgestellt. Der Neubau sieht die Herstellung von drei Aufbahrungsräumen inklusive der erforderlichen Funktionsräume (Kühlzelle, Vorbereitungsraum) sowie einer öffentlich zugänglichen, barrierefreien WC-Anlage vor. Die Größe des Neubaus ist bedarfsgerecht und funktional; optisch passt sich der Baukörper durch die Nutzung eines entsprechenden Klinkers der bestehenden Kapelle an.

Die Kostenschätzung schließt mit Brutto-Baukosten in Höhe von ca. 300 T€ ab. Wunsch der Kirche ist eine Kostenteilung zwischen Stadt und Kirche, wobei die Kirche als Bauherr auftritt. Die Stadt hätte dementsprechend einen einmaligen investiven Zuschuss in Höhe von maximal 150 T€ zu leisten. Im Gegenzug verpflichtet die Kirche sich weiterhin, den Pflichten zum Betrieb und zur Unterhaltung der Aufbahrungshalle nachzukommen und damit die eigentlich kommunalen Pflichtaufgaben weiterhin zu übernehmen.

Die Verwaltung unterstützt den Wunsch der Kirche und hält den vorgelegten Entwurf für architektonisch gelungen und von der Größe her angemessen. Insofern schlägt die Verwaltung vor, den Beschluss zu einer kommunalen Beteiligung an dem Bauvorhaben zu fassen.

Der Zuschuss ist auf eine maximale Summe von 150 T€ zu deckeln und umfasst 50 % der nachgewiesenen, ungedeckten Baukosten.

Der kommunale Zuschuss ist in den Haushaltsplanentwurf 2022 einzustellen und steht unter dem Vorbehalt der entsprechenden Mittelbereitstellung nach Inkrafttreten des Haushalts 2022. Der Erlass des Bewilligungsbescheides und die nachfolgende Auszahlung sind daher erst mit Inkrafttreten des Haushalts 2022 möglich. Ein zuschussunschädlicher vorzeitiger Maßnahmenbeginn wird der Kirchengemeinde jedoch gestattet, ohne dass damit eine Vorabzusage der Mittelbereitstellung in 2022 erfolgt.

Die ordnungsgemäße steuerliche Behandlung des Baukostenzuschusses obliegt dem Zuschussempfänger und führt nicht zu einer Erhöhung des zu gewährenden Zuschusses. Soweit der Zuschussberechtigte das Objekt für einen vorsteuerabzugsberechtigten Zweck errichtet oder betreibt, führen eventuell künftige Vorsteuererstattungsbeträge auf die anfallenden Baukosten zur entsprechenden hälftigen Minderung des Zuschussbetrages sowie des Zuschusshöchstbetrages.

Anlage:

Antrag der Kirchengemeinde mit Entwurf und Baukostenschätzung



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/661/4823

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fachdienst Tiefbau, Umwelt M2021/661/5051/5035	26.03.2021	

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

Maßnahmenfreigaben der Kanal- und Straßenbaumaßnahmen Lange Wende und Am Rosendahl in Oelde Stromberg
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde, die Maßnahmen Lange Wende und Am Rosendahl wie vorgestellt freizugeben.

Der Rat der Stadt Oelde beschließt das Bauprogramm der Maßnahmen Lange Wende und Am Rosendahl. Geringfügige Änderungen im Zuge der Anliegerversammlung sind in diesem Beschluss enthalten. Zudem erteilt der Rat der Stadt Oelde der Gesamtmaßnahme die Freigabe zur Ausführung.

Finanzwirtschaftliche Daten

Haushaltsstellen:

Lange Wende

Straße 12.01.02.5051

Kanal 11.01.02.5051

Am Rosendahl

Straße 12.01.02.5035

Kanal 11.01.02.5035

Allgemein Hausanschlüsse

11.01.5244001.601499

Haushaltsmittel stehen planmäßig zur Verfügung.

Gesamtvolumen der Maßnahme: 5.060.000 EUR inkl. Planung und Baukosten

	<u>Ergebniswirksam</u>			
	HHJ*	HHJ + 1	HHJ + 2	HHJ + 3
Ertrag	EUR	EUR	EUR	EUR
Aufwand	EUR	EUR	EUR	EUR
Nettobelastung	EUR	EUR	EUR	EUR

	<u>Finanzwirksam Lange Wende, Straßen- und Kanalbau</u>			
	HHJ (2021)	HHJ + 1 (2022)	HHJ + 2	HHJ + 3
Einzahlung	EUR	EUR	EUR	EUR
Auszahlung	400.000 EUR	2.160.000 EUR	EUR	EUR
Saldo	-400.000 EUR	-2.160.000 EUR	EUR	EUR

	<u>Finanzwirksam Am Rosendahl, Straßen- und Kanalbau</u>			
	HHJ (2021)	HHJ + 1 (2022)	HHJ + 2	HHJ + 3
Einzahlung	0,00EUR	0,00EUR	0,00EUR	0,00EUR
Auszahlung	1.500.000 EUR	1.000.000 EUR	0,00EUR	0,00EUR
Saldo	-1.500.000 EUR	-1.000.000 EUR	0,00EUR	0,00EUR

(* Haushaltsjahr)

Erläuterungen/Bemerkungen:

Die beiden Straßen- und Kanalbaumaßnahmen Lange Wende und Am Rosendahl in Oelde sind jeweils in 2 Haushaltsstellen für Kanal und Straße getrennt. Die Hausanschlüsse werden in einer weiteren Haushaltsstelle abgerechnet.

Vom Bauablauf her können die beiden Straßen nur als eine gemeinsame Maßnahme an eine Baufirma vergeben werden. Die Lange Wende kann erst ausgebaut werden, wenn der neue Kanal in der Straße Am Rosendahl hergestellt ist, da im Kanalbau in der Regel vom Bauablauf immer vom Tiefpunkt nach oben gebaut wird. Durch eine gemeinsame Ausschreibung verbleibt die Gewährleistung bei einer Baufirma, der Bauablauf wird optimiert und die Allgemeynkosten können gesenkt werden.

Sachverhalt:

Die Kanalisation der beiden Straßen Lange Wende und Am Rosendahl ist baulich in keinem guten Zustand und muss erneuert werden. Im Zuge der Planung wurden die Kanäle der beiden Straßen hydraulisch überprüft und Engpässe festgestellt, sodass neben der baulichen Erneuerung auch eine hydraulische Erneuerung notwendig ist. Das bedeutet, dass die Dimension der Kanäle vergrößert werden muss.

Neben den Kanalbauarbeiten werden die Oberflächen der Straßen und Gehwege aufgrund ihres schlechten Zustandes als KAG-Maßnahme ebenfalls erneuert. Die Anlieger / Eigentümer werden im Zuge von Informationsveranstaltungen (Anliegerversammlung) über die Maßnahmen informiert, diese sind für Anfang Mai geplant. Sollte die aktuelle Corona-Situation keine Präsenzveranstaltungen zulassen, wird die Anliegerinformation individuell auf anderem Wege erfolgen.

Der geplante Straßenquerschnitt sieht vor, dass ein Gehweg in einer Breite von 1,50 m mit Rechteckpflaster und einer asphaltierten Fahrbahnfläche mit min. 4,75 bis 5,50 m Breite hergestellt wird. Das übrige Maß, das zur Verfügung steht, wird mit einem zweiten Gehweg ausgestaltet. Die Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg erfolgt mit einem Rundbordstein (+ 4 cm Höhenunterschied zur Straße). Durch die Herstellung der Gehweg- und Fahrbahntrennung mit Rundbordsteinen muss keine separate Absenkung des Bordsteins für Zufahrten hergestellt werden. Im Abstand von ca. 30 m sollen Rampen hergestellt werden, die verkehrsberuhigend wirken und eine behindertengerechte Querung der Straße ermöglichen. Pflanzbeete werden dort angeordnet, wo es möglich ist.

Es ist zunächst geplant, im Herbst dieses Jahres mit dem Kanalbau für die Straße Am Rosendahl ausgehend vom Oelder Tor zu beginnen und bis zur Langen Wende auszubauen. Im Anschluss rückt der Straßenbau nach. Die Straßen- und Kanalbauarbeiten Am Rosendahl werden voraussichtlich 1 Jahr dauern. Aufgrund der zeitlichen Abfolge kann in der Langen Wende erst im Anschluss mit den Kanalbauarbeiten begonnen werden. Dabei wird der Kanalbau ausgehend vom neu hergestellten Kanal Am Rosendahl bis in die Lange Wende hergestellt. Ein weiterer unabhängiger Kanalstrang von Auf dem Felde bis in die Lange Wende wird im Anschluss ausgebaut. Auch hier erfolgt der Straßenendausbau im Anschluss zu den Kanalbauarbeiten.

Die Maßnahme wurde durch das Ingenieurbüro Gnegel aus Sendenhorst geplant und wird auch baubegleitend betreut. Planungskosten ca. 400.000 € (HOAI-Auftrag und örtliche Bauüberwachung). Baukosten gesamt ca. 4.200.000 € (Kostenschätzung Entwurfsplanung). Aktuell steht noch die Erweiterung des Planungsauftrages aus. Diese kann nach Freigabe des Haushaltes beauftragt werden.

Die Maßnahme wird im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Planen, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung detailliert vorgestellt.

Das Bauprogramm wird gemäß Beschlussvorschlag beraten. Sollten sich aus der Anliegerversammlung größere Änderungen ergeben, kann das angepasste Bauprogramm in der Sitzungsfolge Ende Juni freigegeben werden.



SITZUNGSVORLAGE B 2021/610/4831

Fachbereich/AktenzeichenDatumöffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

Brede, Lisa

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde**A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses****B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB****Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse zu fassen:

A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde wird aufgrund des neuen Geltungsbereiches geändert.

Städtebauliches Ziel ist Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen, welche sich an das bestehende Gewerbegebiet „Oelde A2“ anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flurnummer	Flurstücknummer
130	42 tlw.
132	51 tlw.
132	152 tlw.

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

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

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB erfolgt zugleich die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde. Die entsprechenden Beschlüsse zur Einleitung des Änderungsverfahrens sowie zur frühzeitigen Beteiligung bedürfen keiner Änderung.

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

Sachverhalt:

Die bisherige Beschlusslage (Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 12.09.2019, Ratssitzung vom 23.09.2019) sah für die Erweiterung der Gewerbeflächen eine etwa 17 ha große Fläche vor. Im Zuge weitergehender Planungen und Entwicklungen wurden etwa 12 ha dieser Fläche für die Firma Rottendorf Pharma GmbH vorgesehen, welche dort ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Zunächst ist die Errichtung eines Labors vorgesehen, in den kommenden Jahren sollen zudem ein Entwicklungs- und Produktionsgebäude sowie ein Bürogebäude und eine Kantine gebaut werden; perspektivisch ist die Errichtung weiterer Gebäudeeinheiten vorstellbar. Für diese Fläche wird nun ein eigenständiger Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“, Ratsbeschluss vom 22.03.2021) entwickelt.

Die übrigen etwa 5 ha der bisherigen Fläche sollen, wie zuvor vorgesehen, als Gewerbeflächen überplant werden, da ein Großteil der Flächen des Gewerbegebiets „Oelde A2“ inzwischen verkauft wurde und die ungebrochene Nachfrage an Gewerbeflächen, insbesondere nach kleineren Flächen, auch in anderen Teilen des Oelder Stadtgebiets nicht gedeckt werden kann.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches ist ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich südlich des Wilhelm-Röthe-Wegs, westlich des Westrickwegs sowie nördlich der Von-Büren-Allee. Westlich wird künftig die Fläche der Rottendorf Pharma GmbH anschließen. Der Standort ist durch die unmittelbare Nähe zur A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets können die vorteilhaften logistischen Verbindungen nach West und Ost über die Autobahn sowie der regionale Raum Bielefeld – Münster – Lippstadt/Paderborn – Hamm über Bundes- und Landesstraßen wirtschaftlich genutzt werden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Die Erschließung wird von Süden durch die direkte Anbindung an die „Von-Büren-Allee“ erfolgen.

Über diese Erweiterungsfläche hinaus soll nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung ein etwa 7.500 m² großes Regenrückhaltebecken festgesetzt werden, welches an den nördlichen Mühlenbach angrenzt. Westlich befindet sich ein Wald und östlich sowie südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Dort soll ein dreistufiges kaskadenförmiges Regenrückhaltebecken entstehen, welches das im Plangebiet anfallende Regenwasser gedrosselt in den Mühlenbach einleitet. Entsprechende Leitungsrechte zwischen den Geltungsbereichen sind sicherzustellen.

Um die Umsetzung des Vorhabens möglichst zeitnah realisieren zu können, soll neben der Einleitung des Verfahrens zudem die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen werden. Die Öffentlichkeit wie auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“ Auch die Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 soll bereits erfolgen.

Der bisherige Ratsbeschluss vom 23.09.2019 zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sah darüber hinaus eine Bürgerinformationsveranstaltung vor, da das Plangebiet seinerzeit eine große Fläche umfasste. Da die Restfläche nun deutlich kleiner ausfällt, erscheint das Vorhaben für die Öffentlichkeit nicht in dem Maße von Belang, dass es einer Bürgerversammlung bedarf. Außerdem soll vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie auf nicht zwingend notwendige Versammlungen verzichtet werden. Da eine solche Veranstaltung im Rahmen eines Planverfahrens nicht gesetzlich vorgeschrieben ist, wird für die vorliegende Planung darauf verzichtet.

Da das Planverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ durchgeführt werden soll, findet im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB eine weitere Beteiligungsrunde gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Durch die parallel erfolgende 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ geschaffen. Der rechtliche Rahmen für eine Bebauung der Flächen, welcher durch den Regionalplan Münsterland gesetzt wird, ist durch die 6. Änderung des Regionalplans Münsterland auf dem Gebiet der Stadt Oelde „Erweiterung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen im Rahmen eines Flächentausches“ vom 03.07.2017 gegeben. Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Geltungsbereichs muss nicht angepasst werden, daher müssen die bisherigen Beschlüsse dazu nicht geändert werden.

Anlage:

Anlage 1 – Geltungsbereich



SITZUNGSVORLAGE B 2021/610/4830

Fachbereich/AktenzeichenDatumöffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 06.04.2021

 Köstens, Nicola

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde**A) Aufstellungsbeschluss****B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung****Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse zu fassen:

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es wird das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die betroffene Grundfläche weniger als 20.000 qm umfasst.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Tierfachmarktes entstehen. Der ca. 1.750 qm große Geltungsbereich liegt im Oelder Norden

nördlich der Straße „Zum Sundern“ und westlich der Tom-Rinck-Straße. Er umfasst die Flurstücke 396, 650 und tlw. 395 der Flur 6, Gemarkung Oelde.

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (s. Anlage 1).

B) Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich der Begründung) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Gemäß § 2 Absatz 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates der Stadt Oelde am 22.06.2020 wurde der im Auftrag der Eigentümerin durch die Bolzenius und Westkämper GmbH gestellte Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes positiv beschieden. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Tierfachmarktes auf einer Baulücke an der Tom-Rinck-Straße (Flur 6, Flurstücke 396 und 650) geschaffen werden. Bei dem Tierfachmarkt handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines an der Lindenstraße bestehenden Betriebes.

Als erste Verfahrensschritte im Rahmen der Bauleitplanung soll nunmehr dem Antrag entsprochen werden, indem der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen beschlossen werden.

Vor dem Hintergrund, dass Wohnen als Nutzung aufgrund der aus dem Umfeld auf den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionen gemäß Berechnung eines Sachverständigen ausgeschlossen werden muss, hat sich die Planung der Vorhabenträgerin dahingehend verändert, dass das Gebäude nur noch eingeschossig als reine Gewerbeimmobilie errichtet werden soll. Darüber hinaus wird aus Gründen der Verkehrssicherheit entgegen der ursprünglichen Idee der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg (Teil des Rubenswegs, Flurstück 395 tlw.) nicht als Teil der Erschließungsanlage herangezogen werden. Dieser behält ausschließlich seine bestehende Funktion und wird im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert.

Die Flächen des Bebauungsplanes werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung und Anlagen ist im Anhang einzusehen.

Es ist das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen. Entsprechend der gültigen Verfahrensvorschriften wird auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wie auch die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet.

Ein zusätzliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ist nicht erforderlich. Dieser wird im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Planentwurf

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Protokoll einer Artenschutzprüfung

Anlage 5: Prognose von Schallimmissionen



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/610/4834
Fachbereich/AktenzeichenDatumöffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

 Brandner, Joseph

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
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 Geräuschemissionen 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.

Lärmimmissionen:

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	Landwirtschafts- kammer Nord- rhein-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.</p> <p>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.</p> <p>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 Kohlenstoffsenke 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



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/610/4832
Fachbereich/AktenzeichenDatumöffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

 Brede, Lisa

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

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

- A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
- C) Feststellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur 37. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche A als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden, welche sich bisher aus einer „Fläche für die Landwirtschaft“ und einer „gewerblichen Baufläche“ zusammensetzt. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ geschaffen werden. Geplant ist eine Erweiterung des Wohngebietes „Am Tienenbach“ in westlicher Richtung.

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

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen:

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

Die Geltungsbereiche sind dem beiliegendem Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage XY).

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

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

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

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

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Grundstücksgrößen 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 Personenkreise, 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 werden.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die zu errichtenden Wohngebäude nur zur Eigennutzung nutzbar seien?</p>	<p>Nein, auch eine Vermietung der Gebäude sei möglich.</p>

<p>Ein Bürger fragt an, ob die östlich angrenzenden Gebäude der „Anton-Mormann-Straße“ direkt an das künftige Plangebiet angrenzen sollen. Sei die Anlage eines Gehweges als trennendes Element vorgesehen?</p>	<p>Die Anlage eines Gehweges sei in diesem Bereich nicht vorgesehen. Ein solcher Weg sei pflegeintensiv; die künftige Straße verlaufe ja direkt parallel und könne auch durch den Fußverkehr genutzt werden.</p>
<p>Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?</p>	<p>Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche Festsetzung sei im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p>
<p>Sei die Eintragung in die Bewerberliste ausreichend, um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden?</p>	<p>Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die Liste ausreichend.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein „weißer Fleck“ sei.</p>	<p>Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internetzuganges zu zwingen.</p> <p>Das Unternehmen Deutsche Glasfaser Holding GmbH plane jedoch eine Bedarfsabfrage in Sünninghausen: Sofern 40 % der anschließbaren Haushalte einen Vertrag zum kostenlosen Glasfaseranschluss und gleichzeitigen Vertragsabschluss – je nach Schnelligkeit des Internets würden die Preise variieren – unterschrieben, würden diese den Ausbau der Infrastruktur angehen.</p> <p>Die Verlegung der Glasfaserinfrastruktur im Außenbereich würde – anders als der privatwirtschaftlich auszubauende Innenbereich – mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Der Kreis Warendorf übernehme bei der Versorgung des Außenbereiches mit Glasfaserinfrastruktur aktuell bundesweit eine Vorbildfunktion.</p>
<p>Die Aussage zur Internetversorgung sei, auch wenn in Teilbereichen ein guter, wenn auch teurer, Vodafone-Anschluss vorhanden sei, unbefriedigend. Ein unzureichender Internetanschluss sei wertmindernd für das Gebäude.</p> <p>Es sei z. B. bereits jetzt erforderlich, Leerrohre für die Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.</p>	<p>Die Verlegung von Leerrohren sei vorgesehen. Der Nachteil sei, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend gesagt werden könne, wo die Glasfaserinfrastruktur verlegt werden müsse. Erneute Tiefbauarbeiten seien daher nicht zu vermeiden.</p>

<p>Der Eigentümer eines Neubaus an der Straße „Feldmark“ merkt an, dass seinerzeit für ihn nur ein analoger Internetanschluss möglich gewesen sei. Ihm sei von Vodafone mitgeteilt worden, dass ggf. neue Leitungen verlegt würden, sofern im Umfeld neue Leitungen nachgefragt würden. Er könne sich daher vorstellen, dass ein Ausbau für Vodafone – auch Vodafone könne schnelles Internet gewährleisten – durch das neue Baugebiet in Frage komme.</p>	<p>Es werde zunächst empfohlen, die Ergebnisse der Bedarfsabfrage der Deutschen Glasfaser Holding GmbH abzuwarten. Die Glasfaserinfrastruktur stelle die bestmögliche Lösung dar.</p> <p>Im Oelder Ortsteil Lette hätten sich 53 % der anschließbaren Haushalte für einen Glasfaseranschluss entschieden, auch im Oelder Norden und in Stromberg seien entsprechende Abfragen vorgesehen.</p>
<p>Es wird angefragt, welche Bedeutung der Wendehammer im nordwestlichen Bereich des Plangebietes habe.</p>	<p>Der Wendehammer entspreche den Flächenerfordernissen eines 3-achsigen Müllfahrzeuges. Aufgrund der hohen Unfallgefahr dürften Müllfahrzeuge bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr rückwärtsfahren.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die Anlage eines Durchstiches zur Straße „Hölschenbreite“ oder zur Straße „Kurze Straße“ realisierbar sei?</p> <p>Sei es vorstellbar, dass ein Anschluss an die Straße „Hölschenbreite“ erfolge, ohne dass der Tienenbach überquert werden müsse?</p>	<p>Die Querschnitte der genannten Straßen seien unzureichend. Eine Querung des Tienenbachs sei aufgrund des Gewässerstatus schwer zu realisieren und mit hohen Kosten verbunden. Die Errichtung eines Anschlusses an die Straße „Hölschenbreite“ würde den Grundstückspreis erheblich verteuern.</p> <p>Auch ein Verlauf südlich des Tiefenbachs sei, u. a. wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit, schwer zu realisieren. Die Straße „Zum Tienenbach“ sei für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend ausgelegt.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die Anlage von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen sei.</p>	<p>Die Gestaltung der Erschließungsflächen sei noch nicht abschließend festgelegt. Es sei vorgesehen, die Erschließungsanlagen als Tempo-30-Zone auszuweisen. Das Parken auf öffentlichen Flächen sei überall dort zulässig, wo es nicht störe. Im Gegensatz hierzu sei in Tempo-7-Zonen, dem verkehrsberuhigten Bereich, das Parken nur an gesondert ausgewiesenen Stellen erlaubt.</p> <p>Dem folgend biete eine Tempo-30-Zone mehr Parkmöglichkeiten und erlaube flexiblere Regelungen.</p>
<p>Ein Bürger merkt an, dass bei der Gestaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht dieselben Fehler gemacht werden sollten wie seinerzeit in der „Anton-Morman-Straße.“ Die Gehwege würden sich dort von der Fahrbahn nur durch die farbliche Gestaltung unterscheiden. Das Parken</p>	<p>Die Fahrbahn und der Gehweg sollen nicht höhengleich ausgestaltet werde. Zur besseren Unterscheidung und Trennung seien Rundborde vorgesehen.</p>

<p>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>Es wird angefragt, ob die Anlieger an den Kosten für die Straßenreparaturmaßnahmen, welche infolge des neuen</p>	<p>Laufende Unterhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen würden selbstredend durchgeführt.</p> <p>Im Vorfeld des Baugebietes erfolge eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes; eine Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Ausbesserungsarbeiten</p>

<p>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>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 Baugenehmigung mit der Errichtung des Wohngebäudes begonnen werde?</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 Grundstück angemeldet werde, sei ggf. eine Verlängerung der Frist möglich.</p>

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

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis 30.04.2020. Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution:	Stellungnahme vom:
Ericsson Services GmbH	13.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 – Luftverkehr	13.03.2020
Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Fachbereich Planen Bauen Umwelt	13.03.2020
Wasserversorgung Beckum GmbH	13.03.2020
Amprion GmbH	13.03.2020
LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster	13.03.2020
PLEdoc GmbH	13.03.2020
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	16.03.2020
Stadt Ennigerloh: Bauleitplanung	17.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 – Abfallwirtschaft, abfallanlagenbezogener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz	17.03.2020
Stadt Beckum, Bauamt	19.03.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2020
Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG	23.03.2020
Bezirksregierung Münster: Obere Straßenaufsichtsbehörde	25.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	26.03.2020
Bischöfliches Generalvikariat Münster	30.03.2020
Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	30.03.2020
Thyssengas GmbH	03.04.2020
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.1-61 – Stadtplanung	03.04.2020
Gemeinde Langenberg	06.04.2020
Handwerkskammer Münster	16.04.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	14.04.2020
Straßen.NRW Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	28.04.2020
Vodafone NRW GmbH	29.04.2020
Handelsverband Nordrein - Westfalen Westfalen - Münsterland	30.04.2020

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

1.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020

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

Amt für Umweltschutz:

Untere Bodenschutzbehörde:

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

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

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde:

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

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

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

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

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Bauflächen bleiben bestehen und von der Planung unberührt. Betriebe, die sich in bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln konnten, könnten unter Umständen durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt, aber keinesfalls ausgeschlossen werden. Je nach Betriebsart können verschiedene lärmindernde Maßnahmen getroffen werden. Betriebe mit höheren Lärmemissionen haben im Stadtgebiet Oelde die Möglichkeit entsprechende Flächen zu erwerben. Weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind bereits geplant, um den Bedarf decken zu können.

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

B) Entscheidungen über die Anregungen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In seiner Sitzung am 22.02.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans – einschließlich Begründung – hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2021 bis 01.04.2021 während der Öffnungszeiten bei der Stadt Oelde – Bürgerbüro – öffentlich ausgelegt. Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Vorbeugung gegen die weitere Ausbreitung des Corona-Virus wurde darauf hingewiesen, dass die Einsichtnahme nur nach vorheriger telefonsicher Absprache zu den genannten Zeiten möglich war. Ergänzend könnte der

Entwurf im Internet eingesehen werden. Dort bestand ebenfalls die Möglichkeit, sich bis zum 01.04.2021 zu der vorgesehenen Planung zu äußern. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

B1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im oben genannten Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

B2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr	02.03.2021
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	03.03.2021
Ericsson Services GmbH Richtfunk-Trassenauskunft	03.03.2021
Regionalverkehr Münsterland GmbH – Außenstelle Lüdinghausen	03.03.2021
Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG	03.03.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.03.2021
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen Immobilien	04.03.2021
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	05.03.2021
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Münsterland	10.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	15.03.2021
Gemeinde Beelen: Fachbereich Bauen und Wohnen	16.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 – Regionalentwicklung	16.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 – Verkehr	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	18.03.2021
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	18.03.2021
Kreis Warendorf – Der Landrat	23.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 – Abfallwirtschaft	24.03.2021
Bezirksregierung Detmold: Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung und Bodenordnung	25.03.2021
Vodafone NRW GmbH Abteilung. Zentrale Planung	25.03.2021
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	26.03.2021
Bischöfliches Generalvikariat – Katholische Kirche – Bistum Münster	29.03.2021
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	30.03.2021
Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	31.03.2021
Stadt Beckum, Bauamt	31.03.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld, Regional- niederlassung Münsterland	31.03.2021

Über diese eingegangenen Stellungnahmen, welche keine Anregungen oder Bedenken beinhalteten, sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

C) Feststellungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 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. NW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202) die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

Die Beschlüsse A) – C) sind ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Anlage 1 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Geltungsbereich
- Anlage 2 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Planentwurf
- Anlage 3 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Begründung
- Anlage 4 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Umweltbericht
- Anlage 5 – 37. Änderung des Flächennutzungsplans: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/610/4833
Fachbereich/AktenzeichenDatumöffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

 Brede, Lisa

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Wohnen und Digitalisierung	Stadtentwicklung, Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

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

- A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
- C) Satzungsbeschluss**

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 zwei ausgewiesenen Ausgleichsflächen 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020. Darüber hinaus hat am 08.10.2020 eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Die ursprünglich für einen früheren Zeitraum angekündigte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Bürgerversammlung für den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde wurde auf einen bislang unbestimmten Zeitpunkt verschoben. Mit dem Aussetzen des Beteiligungsverfahrens wurde auf die Schließung des Rathauses zur Eindämmung des Corona-Virus SARS-CoV-2 reagiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen fand in der Zeit von 16.03.2020 bis 30.04.2020 statt.

Die Entscheidungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden in der Ratssitzung am 22.02.2021 beschlossen.

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 Grundstücksgrößen 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 werden.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die zu errichtenden Wohngebäude nur zur Eigennutzung nutzbar seien?</p>	<p>Nein, auch eine Vermietung der Gebäude sei möglich.</p>
<p>Ein Bürger fragt an, ob die östlich angrenzenden Gebäude der „Anton-Mormann-Straße“ direkt an das künftige Plangebiet angrenzen sollen. Sei die Anlage eines Gehweges als trennendes Element vorgesehen?</p>	<p>Die Anlage eines Gehweges sei in diesem Bereich nicht vorgesehen. Ein solcher Weg sei pflegeintensiv; die künftige Straße verlaufe ja direkt parallel und könne auch durch den Fußverkehr genutzt werden.</p>
<p>Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?</p>	<p>Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche Festsetzung sei im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p>
<p>Sei die Eintragung in die Bewerberliste ausreichend, um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden?</p>	<p>Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die Liste ausreichend.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein „weißer Fleck“ sei.</p>	<p>Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internetzuganges zu zwingen.</p>

	<p>Das Unternehmen Deutsche Glasfaser Holding GmbH plane jedoch eine Bedarfsabfrage in Sünninghausen: Sofern 40 % der anschließbaren Haushalte einen Vertrag zum kostenlosen Glasfaseranschluss und gleichzeitigen Vertragsabschluss – je nach Schnelligkeit des Internets würden die Preise variieren – unterschrieben, würden diese den Ausbau der Infrastruktur angehen.</p> <p>Die Verlegung der Glasfaserinfrastruktur im Außenbereich würde – anders als der privatwirtschaftlich auszubauende Innenbereich – mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Der Kreis Warendorf übernehme bei der Versorgung des Außenbereiches mit Glasfaserinfrastruktur aktuell bundesweit eine Vorbildfunktion.</p>
<p>Die Aussage zur Internetversorgung sei, auch wenn in Teilbereichen ein guter, wenn auch teurer, Vodafone-Anschluss vorhanden sei, unbefriedigend. Ein unzureichender Internetanschluss sei wertmindernd für das Gebäude.</p> <p>Es sei z. B. bereits jetzt erforderlich, Leerrohre für die Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.</p>	<p>Die Verlegung von Leerrohren sei vorgesehen. Der Nachteil sei, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend gesagt werden könne, wo die Glasfaserinfrastruktur verlegt werden müsse. Erneute Tiefbauarbeiten seien daher nicht zu vermeiden.</p>
<p>Der Eigentümer eines Neubaus an der Straße „Feldmark“ merkt an, dass seinerzeit für ihn nur ein analoger Internetanschluss möglich gewesen sei. Ihm sei von Vodafone mitgeteilt worden, dass ggf. neue Leitungen verlegt würden, sofern im Umfeld neue Leitungen nachgefragt würden. Er könne sich daher vorstellen, dass ein Ausbau für Vodafone – auch Vodafone könne schnelles Internet gewährleisten – durch das neue Baugebiet in Frage komme.</p>	<p>Es werde zunächst empfohlen, die Ergebnisse der Bedarfsabfrage der Deutschen Glasfaser Holding GmbH abzuwarten. Die Glasfaserinfrastruktur stelle die bestmögliche Lösung dar.</p> <p>Im Oelder Ortsteil Lette hätten sich 53 % der anschließbaren Haushalte für einen Glasfaseranschluss entschieden, auch im Oelder Norden und in Stromberg seien entsprechende Abfragen vorgesehen.</p>
<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>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</p>

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

<p>Warum sei bisher kein Endausbau erfolgt?</p>	<p>würde das Land NRW für förderfähige Maßnahmen 50 v.H. der Anliegeranteile übernehmen. Die Straßenausbaubeiträge würden nach gesetzlicher Änderung daher künftig nur noch zu 50 v. H. auf die Anlieger umgelegt.</p> <p>Die Kostenhöhe hänge von der Baumaßnahme sowie der Grundstücksgröße ab; Eckgrundstücke bedingen unter Umständen höhere Kostenbeiträge. Für laufende Unterhaltungsmaßnahmen bestehe keine Pflicht zur Kostenbeteiligung.</p> <p>Damals sei ein Endausbau von den Anliegern nicht gewollt gewesen. Sofern auch zukünftig seitens der Anlieger kein Bedarf für einen Endausbau gesehen werde, müsse letztlich die Politik entscheiden, ob dieser erfolgen soll. Solange die Straße nicht endausgebaut sei, müsse man jedoch mit diversen Höhenunterschieden in der Fahrbahn und daraus resultierend auch mit einer Pfützenbildung auf der Fahrbahn leben.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass der bauliche Zustand der Straße „Zum Tienenbach“ schlecht sei; Unterhaltungsmaßnahmen seien erforderlich.</p> <p>Es wird angefragt, ob die Anlieger an den Kosten für die Straßenreparaturmaßnahmen, welche infolge des neuen Baugebiet entstehen, beteiligt würden.</p> <p>Kritisiert wird insbesondere das vorhandene Gefälle – Rampe – im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Tienenbach“ und „Anton-Mormann-Straße.“</p>	<p>Laufende Unterhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen würden selbstredend durchgeführt.</p> <p>Im Vorfeld des Baugebietes erfolge eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes; eine Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Ausbesserungsarbeiten erfolge nicht. Nur ein Vollausbau verursache Kosten für die Anlieger.</p> <p>Der angesprochene Missstand habe seinen Ursprung darin, dass die Straße nicht endausgebaut worden sei und man diese über die Rampe an das Straßenniveau der endgültig hergestellten Anton-Moormann-Straße angleichen musste..</p>
<p>Sei die Anlage einer fußläufigen Verbindung zur Straße „Hölschenbreite“ inkl. einer Querung des Tienenbachs vorstellbar?</p>	<p>Die Querung des Tienenbachs sei schwierig umzusetzen und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Eine Verrohrung des Baches durch einen Durchlass sei nicht mehr erlaubt. Wenn überhaupt möglich, müsste eine neue Brücke errichtet werden.</p>
<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 Baugenehmigung mit der Errichtung des Wohngebäudes begonnen werde?</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 Grundstück angemeldet werde, sei ggf. eine Verlängerung der Frist möglich.</p>
<p>Bestehe, sofern der Kaufvertrag rückabgewickelt werde, Anspruch auf Rückerstattung der Grunderwerbssteuer?</p>	<p>Nein, die Steuer verbleibe beim Staat.</p> <p><i>(Anmerkung der Verwaltung: Unter bestimmten Voraussetzungen erfolgt eine Rückzahlung der Grunderwerbssteuer durch den Staat.)</i></p>
<p>Es wird angefragt, ob die Bäume im Umfeld des Regenrückhaltebeckens erhalten?</p>	<p>Es sei unklar, ob alle Bäume erhalten werden können. Sofern eine Fällung unvermeidlich erfolgen müsse, so seien die Bäume durch eine Ersatzanpflanzung zu kompensieren.</p>

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 Erweiterungspotential 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 Erweiterungspotential für die Gewerbebetriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und stehen in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet. Dieses berücksichtigte Erweiterungspotential wird als ausreichend betrachtet.

Die planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Bauflächen bleiben bestehen und von der Planung unberührt. Betriebe, die sich in bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln 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 Krafträder ... 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) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

In seiner Sitzung vom 22.02.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Bebauungsplan Nr. 145 – einschließlich Begründung – hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2021 bis 01.04.2021 während der Öffnungszeiten bei der Stadt Oelde – Bürgerbüro – öffentlich ausgelegt. Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Vorbeugung gegen die weitere Ausbreitung des Corona-Virus wurde darauf hingewiesen, dass die Einsichtnahme nur nach vorheriger telefonsicher Absprache zu den genannten Zeiten möglich war. Ergänzend könnte der Entwurf im Internet eingesehen werden. Dort bestand ebenfalls die Möglichkeit, sich bis zum 01.04.2021 zu der vorgesehenen Planung zu äußern. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

B1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im oben genannten Zeitraum wurden von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

B2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr	02.03.2021
Gemeinde Beelen: Fachbereich Bauen und Wohnen	02.03.2021
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh/ Münster/Warendorf	02.03.2021
Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	03.03.2021
Ericsson Services GmbH Richtfunk-Trassenauskunft	03.03.2021
Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	03.03.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.03.2021
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen Immobilien	04.03.2021
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	05.03.2021
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Münsterland	10.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	15.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	18.03.2021

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	19.03.2021
Kreis Warendorf- Der Landrat	23.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 Abfallwirtschaft	24.03.2021
Vodafone NRW GmbH Abteilung: Zentrale Planung	25.03.2021
Bezirksregierung Detmold: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung und Bodenordnung	25.03.2021
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	26.03.2021
Bischöfliches Generalvikariat	29.03.2021
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	30.03.2021
Stadt Beckum, Bauamt	31.03.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld	31.03.2021

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

1.) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG vom 03.03.2021

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 124 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

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

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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der geforderte zu berücksichtigende Trassenraum sowie die Straßenbeleuchtung wird im Rahmen der Straßenendausbauplanung eingeplant. Diese Maßnahmen werden nicht auf Ebene des Bebauungsplans geregelt. Erforderliche Baumaßnahmen werden entsprechend mit den Stadtwerken Ostmünsterland GmbH möglichst frühzeitig abgestimmt.

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 26.03.2021

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 02.03.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Wir nehmen den Beschluss aus der Niederschrift des Ratsprotokolls der Stadt Oelde zur Kenntnis.

Wir weisen erneut auf unsere bereits vorgebrachten Bedenken hin. Insbesondere die Tatsache, dass gewerbliche Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden könnten, halten wir für kritisch.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach wie vor zeigt das für das Vorhaben erstellte Schallimmissionsgutachten, dass ein mögliches Erweiterungspotential für die Gewerbebetriebe im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt wurden und in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet stehen. Das berücksichtigte Erweiterungspotential wird als ausreichend betrachtet.

Die planungsrechtlich abgesichert 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 lärmmindernde 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 gehen. Das Verfahren kann abgeschlossen werden.

3.) Stellungnahme der Vodafone NRW GmbH vom 25.03.2021

Vielen Dank für Ihre Information.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden keine Infrastrukturen für die Internetversorgung abgebildet. Das Schreiben ist intern zur weiteren Bearbeitung intern weitergeleitet worden.

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 vom 31.03.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgende 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 Dritte entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

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.

Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH unter der Absender-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden keine Infrastrukturen für die Internetversorgung abgebildet. Das Schreiben ist intern zur weiteren Bearbeitung intern weitergeleitet worden.

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 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. NW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202) den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

Die Beschlüsse A) – C) sind ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 145: Geltungsbereich
- Anlage 2 – Bebauungsplan Nr. 145: Plandarstellung
- Anlage 3 – Bebauungsplan Nr. 145: 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



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/661/4817

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fachdienst Tiefbau, Umwelt	15.03.2021	

Herr Jürgen Kingma

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

Erschließung des Baugebietes "Bebauungsplan Nr. 145 Am Tienenbach II" im Ortsteil Sünninghausen
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung beschließt die vorgestellte Planung und empfiehlt dem Rat die Freigabe der Gesamtmaßnahme.

Der Rat nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis und erteilt die Freigabe der Gesamtmaßnahme.

Finanzwirtschaftliche Daten

Haushaltsstelle:		
11.01.02.51047852001		210.000 €
	VE 2022	150.000 €
Rest aus Vorjahr		50.000 €
12.01.02.5104.7852001		100.000 €
	VE 2022	190.000 €
Rest aus Vorjahr		45.000 €
11.01.02.5244001		84.000 € (Grundstücksanschlussleitungen)

Haushaltsmittel stehen planmäßig zur Verfügung.

Gesamtvolumen der Maßnahme: 830.000 EUR

	Finanzwirksam			
	HHJ	VE 2022	HHJ + 2	HHJ + 3
Einzahlung (Erstattung Anschlüsse)	84.000 EUR	EUR	EUR	EUR
Auszahlung	490.000 EUR	340.000 EUR	EUR	EUR
Saldo	406.000 EUR	340.000 EUR	EUR	EUR

(* Haushaltsjahr)

Sachverhalt:

Die Stadt Oelde beabsichtigt im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 145 – Am Tienenbach ein Baugebiet mit 22 Grundstücken im Nordosten des Ortsteil Sünninghausen zu erschließen. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird an das bereits bestehende Regenrückhaltebecken in der Anton-Mormann-Straße angeschlossen. Von dort wird der Abfluss gedrosselt in den Tienenbach eingeleitet. Um das notwendige Rückhaltevolumen zu erreichen wird das Becken in westlicher Richtung erweitert.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Pumpwerk in der Anton-Mormann-Straße angeschlossen. Die weitere Vorflut erfolgt über die Mischkanalisation bis zum Hauptpumpwerk Nordkamp. Von dort wird das Schmutzwasser zur Kläranlage nach Oelde gepumpt.

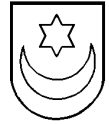
Für die Entwässerung des Gebietes müssen rd. 370 m Regenwasser- und 405 m Schmutzwasserkanäle verlegt werden. Die Fläche der zu errichtenden Baustraße beträgt rd. 1.300 qm.

Grundsätzlich sollen die Hauptmassen der Erschließungsarbeiten und der geplanten Wohnhäuser zusätzlich über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ erhalten. 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“ (östlicher Teil) erfolgen.

Alle weiteren Details werden in der Sitzung anhand der Planunterlagen vorgestellt.

Anlage:

Lageplan Entwässerung



SITZUNGSVORLAGE B 2021/610/4777/1

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 06.04.2021

Schröder, Stefanie

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

Straßenbenennung im Baugebiet "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung schließt sich dem Beschluss des Bezirksausschusses Sünninghausen an und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, die neue Straße in dem Baugebiet „Am Tienenbach II“ in Sünninghausen wie folgt zu benennen:

„Bernhard-Kampmann-Straße“.

Sachverhalt:

Da derzeit das Bauleitplanverfahren für das neue Baugebiet „Am Tienenbach II“ läuft, ist auch die Benennung der Erschließungsstraße erforderlich. Die Verwaltung schlägt vor, in dem Gebiet einen neuen Straßennamen zu vergeben (siehe Übersichtsplan – Anlage 1).

Eine Weiterführung der Anton-Mormann-Straße wird ausgeschlossen, da die vorhandene Straße verwinkelt ist und bereits die Hausnummern 1 bis 21 fortlaufend vergeben wurden. Ebenso kann die Straße „Feldmark“ nicht weitergeführt werden, da bereits die Hausnummern 1 bis 9 und 21 bis 23 vergeben sind und nicht genügend freie Hausnummern vorhanden sind.

Bei einer Weiterführung der Anton-Mormann-Straße sowie der Straße „Feldmark“ ist eine fortlaufende Hausnummerierung nicht möglich. Durch eine Vergabe von höheren Hausnummern wäre die schnelle Auffindbarkeit aus allgemeinen Sicherheitsgründen (Rettungsdienst, Feuerwehr, Polizei) nicht gewährleistet (siehe Auszug aus dem Geoportal – Anlage 2).

Für die Straßenbenennung in dem Baugebiet „Am Tienenbach II“ liegen zwei Anträge von Bürgern vor, die Straße nach einer Person zu benennen.

Ein Bürger aus Oelde-Sünninghausen hat im Dezember 2019 den Vorschlag unterbreitet, eine Straße im neuen Baugebiet „Am Tienenbach II“ nach dem verstorbenen „Bernhard Kampmann“ zu benennen. Der Antrag ist als Anlage beigefügt (Anlage 3).

Bernhard Kampmann (* 1914, † 2005)

Bernhard Kampmann war in den Jahren 1952 – 1969 ehrenamtlicher Bürgermeister von Sünninghausen. Herr Kampmann hat sein Amt verantwortungsvoll und verlässlich ausgeführt. Zur Ehrung und Erinnerung an sein Bürgermeisteramt, durch das lange Jahre die Geschicke des Dorfes Sünninghausen gelenkt wurden, sollte nach Bernhard Kampmann in dem Ortsteil eine Straße benannt werden.

Zudem liegt ein weiterer Vorschlag eines Ennigerloher Bürgers vom 04.01.2021 vor, „Elisabeth Reckmann“ als Oelder Persönlichkeit zu würdigen und eine Straße nach ihr zu benennen. Der Antrag ist als Anlage beigefügt (Anlage 4).

Elisabeth Reckmann (* 1894, † 1976)

Elisabeth Reckmann war die einzige weibliche Abgeordnete der Stromberger Gemeindevertretung und des Beckumer Kreistages während der Zeit der Weimarer Republik. Neben ihrer parlamentarischen Arbeit war sie in zahlreichen sozial-caritativen Vereinen sowie im „Pächter- und Kleinbauernbund“ tätig, der sich maßgeblich für die Gründung von Ländlichen Fortbildungsschulen und Kleinsiedlerstellen einsetzte.

Die Verwaltung könnte sich eher vorstellen, eine Straßenbenennung nach Elisabeth Reckmann für das neue Baugebiet in Stromberg vorzusehen, da Elisabeth Reckmann in Stromberg lebte und einen besonderen Bezug zu dem Ortsteil hatte.

Die Namensgebung einer Straße nach einer Person erfolgt seit jeher ausschließlich, um diese für außergewöhnliche Verdienste zu würdigen. Eine um das Gemeinwesen, zum Beispiel in politischer, kultureller, sportlicher, sozialer oder wirtschaftlicher Hinsicht verdiente Person soll durch die Widmung dauerhaft in Erinnerung bleiben. Die Stadt erklärt mit einer Straßenbenennung ihre Verbundenheit und Identifikation mit der jeweiligen Person.

Straßennamen sollten so gewählt werden, dass eine zusammenhängende Bedeutung erkennbar ist. Die Straße in dem Bestandsgebiet „Am Tienenbach“ wurde nach „Anton Mormann“ (Bildhauer der Wiedenbrücker Schule) benannt. Aus Sicht der Verwaltung sollte bei einer möglichen Straßenbenennung nach Personen hieran angeknüpft werden und ebenfalls eine Persönlichkeit gewürdigt werden, die in Verbindung mit Sünninghausen und Anton Mormann stand.

Die Straße könnte auch nach Carl Meintrup benannt werden.

Carl Meintrup (* 1883, † 1959)

Carl Meintrup wurde in Sünninghausen geboren und war ein Oelder Kirchenmaler der „Wieden-

brücker Schule“. Meintrup arbeitete bei dem deutschen Kunstmaler Heinrich Repke, der unter anderem für seine Gemälde "Christus am Kreuz" und "Christus mit den Jüngern in Emmaus" in der Pfarrkirche St. Vitus in Oelde-Lette bekannt ist.

Neben der Straßenbenennung nach Personen sind auch historische Flurnamen und alte Lagebezeichnungen für die Benennung von Straßen von besonderer Bedeutung.

In Oelde ist es Tradition, alte Flurbezeichnungen als Straßennamen an gleicher Stelle weiter zu verwenden. Die Flurnamen erlauben Einblicke in die Landschaft und das Leben in längst vergangene Jahrhunderte. Im Urkataster sind für diesen Bereich als alte Flurbezeichnungen „Tienenbach“ und „Tienenkamp“ dokumentiert. In dem Bestandsgebiet gibt es bereits die Straßenbezeichnung „Zum Tienenbach“. Passend dazu könnte für die Erweiterung des Baugebietes der Straßename

„Tienenkamp“

aus der alten Flurbezeichnung abgeleitet werden.

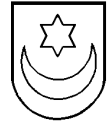
Aus Sicht der Verwaltung sollte an diese Tradition angeknüpft werden. Die besondere Bedeutung der historischen Flurbezeichnungen sollte bei der Straßenbenennung berücksichtigt werden, denn kurze und einfache Straßennamen, die sich gut einprägen, haben sich bewährt.

Zusammenfassend und unter Berücksichtigung der aufgeführten Möglichkeiten schlägt die Verwaltung vor, die neue Straße mit dem Straßennamen „Tienenkamp“ zu bezeichnen.

Der Bezirksausschuss Sünninghausen hat sich am 03. März 2020 einstimmig gegen den Vorschlag der Verwaltung, die Straße „Tienenkamp“ zu benennen und für eine Straßenbenennung nach Bernhard Kampmann ausgesprochen. Demnach soll die Straße „Bernhard-Kampmann-Straße“ heißen. Dem Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung wird vorgeschlagen, sich der Beschlussempfehlung des Bezirksausschusses Sünninghausen anzuschließen.

Anlagen:

- Anlage 1 – Übersichtsplan
- Anlage 2 – Auszug aus dem Geoportal
- Anlage 3 – Antrag eines Bürgers
- Anlage 4 – Antrag eines Bürgers



SITZUNGSVORLAGE B 2021/610/4835

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

Brandner, Joseph

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

B) Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag auf Bauleitplanung vom 06.04.2021 (siehe Anlage 1) zu.

B) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Es wird das Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da die Planung der Innenentwicklung dient und die betroffene Grundfläche weniger als 20.000 qm umfasst.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers – dieses beinhaltet Wohnungen, Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie eine Tagespflege – einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich liegt südlich der Straße „Birkenkamp“ und östlich der Straße „Im Vogeldreisch“ und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

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

Sachverhalt:

Die RP-Finanz GmbH & Co., Wohnquartier Im Vogeldreisch KG, der Investor setzt zudem den „*Generationenpark Hans-Böckler-Straße*“ in Oelde sowie die „*Pflege- und Wohngemeinschaft*“ in Lette um, hat mit Schreiben vom 06.04.2021 einen Antrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Das Wohnquartier soll auf dem Gelände der ehemaligen Tennis- bzw. Soccerhalle in Stromberg entstehen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Wohngebäude, welche zentral um einen Platz angeordnet werden sollen, für 30 Wohnungen, zwei Mal zwölf Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie eine Tagespflege entstehen. Die Stellplatzanlage soll durch Grünanlagen aufgelockert werden. Vorgesehen ist die Errichtung von maximal dreigeschossigen Gebäuden mit geneigten Satteldächern, der Spitzboden soll nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Erschließung der Gebäude soll durch eine Zuwegung von der Straße „Im Vogeldreisch“ erfolgen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. In den Jahren 2004 – 2006 wurde bereits eine Bebauung zu Wohnbauzwecken angestrebt, ein Bebauungsplan aber nicht zum Vollzug geführt. Somit fehlen derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens und die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich. Da auf den Flächen ausschließlich das Wohnquartier entstehen soll, ist das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann in der Regel schneller als ein Bebauungsplan im Normalverfahren verwirklicht werden, da das Vorhaben bereits zu Beginn klar umrissen ist. Durch einen begleitenden Durchführungsvertrag sollen architektonische und gestalterische Belange ebenso geregelt werden wie Fragen der Erschließung. Im Rahmen des Planverfahrens hat eine gutachterliche Prüfung des Schallschutzes zu erfolgen, auch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erstellen.

Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich bereits als „Wohnbaufläche“ aus, eine diesbezügliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Da jedoch die ehemalige Tennishalle im Flächennutzungsplan dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein gesondertes Änderungsverfahren ist gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, die Beschlüsse A) und B) positiv zu bescheiden. Bei einem positiven Votum sollen die für das Bauleitplanverfahren notwendigen Unterlagen (u. a. Planentwurf und Begründung) erstellt werden, so dass in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung im Juni 2021 der Planentwurf vorgestellt und die Offenlage des Planes beschlossen werden könnte.

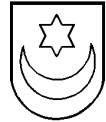
Das Projekt wurde durch den Investor bereits im Bezirksausschuss Stromberg ausführlich vorgestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Plankonzept



SITZUNGSVORLAGE B 2021/610/4836

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 07.04.2021

Brandner, Joseph

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Versorgungsfläche Photovoltaik“ der Stadt Oelde – Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Antrag auf Bauleitplanung vom 06.01.2021 (siehe Anlage 1) zu.

Sachverhalt:

Der Eigentümer einer östlich von Oelde zwischen dem Bergelerweg und der Bundesautobahn A2 gelegenen Fläche hat mit Schreiben vom 06.01.2021 einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Darstellung eines Sondergebietes „Fläche für erneuerbare Energien, Photovoltaik“ gestellt. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden PV-Anlage auf einer bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Norden.

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Bergelerweg Versorgungsfläche Photovoltaik“ sowie die dazugehörige 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde im Jahr 2014 wurde die Errichtung einer etwa 5 ha großen PV-Anlage ermöglicht.

Diese Anlage soll um etwa 4,35 ha nach Norden erweitert werden. Durch das Vorhaben soll der Umbau der Energieversorgung vorangetrieben werden.

PV-Freiflächenanlagen sind keine im Außenbereich privilegierten Vorhaben. PV-Freiflächenanlagen werden auch nicht von den Privilegierungstatbeständen des § 35 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB erfasst. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von PV-Anlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert somit grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sofern im Flächennutzungsplan keine Sonderfläche dargestellt ist, muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Zur Realisierung des Vorhabens wäre daher die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt die Fläche bisher als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dar, zukünftig könnte die Fläche als „*Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen*“ ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan würde ebenfalls eine Versorgungsfläche festsetzen. Da auf den Flächen ausschließlich die Freiflächenanlage entstehen soll, ist das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorstellbar. Die Bauleitpläne sind im Vollverfahren mit zwei Beteiligungsrunden zu ändern bzw. aufzustellen.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, den Antrag positiv zu bescheiden. Bei einem positiven Votum sollen die für die Bauleitplanverfahren notwendigen Unterlagen (u. a. Planentwurf und Begründung) erstellt werden, so dass in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung die weiteren erforderlichen Beschlüsse erzielt werden können.

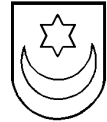
Hinweis der Verwaltung:

Seitens des Gesetzgebers werden PV-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen positiv bewertet. Durch die Änderung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) im Dezember 2020 sind Freiflächenanlagen zukünftig innerhalb eines Seitenrandstreifens von 200 m (bisher lediglich 110 m) vom Fahrbahnrand der Autobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, förderfähig. Diese Flächen werden als durch Lärm und Abgase des Straßen- und Schienenverkehrs als belastet angesehen und damit sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch als weniger wertvoll bewertet. Aus diesem Grund ist die Nutzung dieser Flächen für solare Energiegewinnung sinnvoll und soll dort vermehrt erschlossen werden. Ein 15 Meter breiter Streifen längs zur Fahrbahn ist zu Naturschutzzwecken, z. B. Tierwanderungen, freizuhalten.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2: Plankonzept



SITZUNGSVORLAGE B 2021/III/4825

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Technischer Beigeordneter	31.03.2021	

Leson, André

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Finanzausschuss und Ausschuss für Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.04.2021
Ausschuss für Planung, Wohnen und Digitalisierung	Stadtentwicklung, Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

Beteiligung an der KVB GmbH zur langfristigen Verwertung von Klärschlamm

Beschlussempfehlung / Beschluss:

1. Dem Beitritt zur „Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH“ auf Basis der als Anlage beigefügten „Satzung der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH“ wird vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständigen Aufsichtsbehörden zugestimmt.

Die Beteiligung am Stammkapital ist abhängig von der Tonnage der Trockenmasse an Klärschlamm des Abwasserbetriebes in Höhe von 570 MgTR/a im Verhältnis zur zugesagten Gesamtmenge von allen Gesellschaftern, welche mindestens bei 36.000 MgTR/a liegt und beträgt 1 € je Geschäftsanteil. Der Abwasserbetrieb tritt der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH bei, wenn die Gesellschafter eine Menge von mindestens 36.000 MgTR/a zusagen.

2. Als Vertreter der Stadt Oelde in der Gesellschafterversammlung der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH wird der Technische Beigeordnete bestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, alles Notwendige zu veranlassen. Sie ist berechtigt, nicht wesentliche Änderungen (insbesondere redaktioneller Natur) zu verhandeln und den Änderungen zuzustimmen.

Erläuterungen:

Die Stadt Oelde hat in den vergangenen Jahren gemeinsam im Arbeitskreis Klärschlamm mit weiteren Abwasserbetrieben aus dem Kreis Warendorf verschiedene Projekte und Optionen im Markt für Klärschlammbehandlungen auf ihre Entsorgungssicherheit, ihre Wirtschaftlichkeit und Rechtskonformität mit den jeweiligen Chancen und Risiken betrachtet.

Das daraus identifizierte Kooperationsprojekt der nachfolgend genannten Abwasserbetriebe hat sich dabei als vorteilhafteste Lösung zur Erfüllung der Anforderungen an die Klärschlammbehandlung herausgestellt.

Der Aggerverband, der Bergisch-Rheinische Wasserverband (BRW), die Stadt Münster, der Stadtentwässerungsbetrieb der Landeshauptstadt Düsseldorf und der Wupperverband (WV) (kurz: bestehende Gesellschafter) sind alle selbst abwasserbeseitigungspflichtig. Als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger sind sie damit verpflichtet, die Entsorgungssicherheit für die bei der Abwasserbeseitigung anfallenden Klärschlämme nachzuweisen. Zum Nachweis der Entsorgungssicherheit gehört, dass die Verfügbarkeit und ausreichende Kapazität sowie eine langfristige Umweltverträglichkeit sichergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der rechtlichen und wirtschaftlichen Entwicklung in der Klärschlammbehandlung der letzten Jahre haben die o. g. Kooperationspartner frühzeitig über eine gemeinsame Klärschlammbehandlung verhandelt.

Hintergrund ist die 2017 geänderte Abfallklärschlammverordnung. Die Verordnung enthält unter anderem Fristen zur Umsetzung bis 2029, die sich insbesondere auf den Ausstieg aus der landwirtschaftlichen Ausbringung und auf die Phosphorrecyclingpflicht für Klärschlamm aus der kommunalen Abwasserbehandlung beziehen.

Die erheblichen Marktverwerfungen der letzten Jahre infolge des Inkrafttretens der Abfallklärschlammverordnung und der Düngemittelverordnung haben die große Bedeutung einer gesicherten Entsorgung zu angemessenen Preisen aufgezeigt.

Auf Basis einer abgestimmten Projektplanung unter den Kooperationspartnern wurde ein Kooperationsvertrag zwischen den bestehenden Gesellschaftern geschlossen, der im Jahr 2019 die gemeinsame Gründung der Klärschlammbehandlung Buchenhofen GmbH (KVB) vorgesehen hat. Ab diesem Zeitpunkt führt die KVB die weiteren Projektschritte durch.

Die KVB plant derzeit eine Klärschlammmonoverbrennungsanlage auf Basis der Mengen der Kooperationspartner von mindestens 36.000 MgTR/a (1 Mg = 1 Tonne = 1.000 kg; TR = Trockenrückstand = 100 % Klärschlamm ohne Wasseranteile) auf dem Gelände der Kläranlage Buchenhofen in Wuppertal. Im Anschluss soll die KVB die Anlage bauen und betreiben.

Der entwässerte Klärschlamm, der zur Verbrennung verbracht wird, hat ca. 23 % TR und 77 % Wassergehalt. Bei den Verträgen und Preisen mit der KVB wird immer Bezug auf den TR genommen. Im Vertrag ist die Stadt Oelde mit 570 MgTR/a vertreten, das bedeutet, dass die Stadt bei 23 % TR und 77 % Wassergehalt ca. 2.500 Mg OS (OS = Originalsubstanz) zur Verbrennung liefern wird.

Mit Vorlage der Ergebnisse der Planung nach der Leistungsphase 3 HOAI haben die bestehenden Gesellschafter der KVB der Gemeinde Wadersloh, der Stadt Ahlen, der Stadt Drensteinfurt, der Stadt Oelde, der Abwasserbetrieb TEO AöR und der Stadt Warendorf angeboten, als Abwasserbeseitigungspflichtige der Gesellschaft beizutreten, nachdem diese sich auch schon anteilig an den bisherigen Planungskosten beteiligt haben. Eine Mengenerweiterung führt gemäß

den Planungsergebnissen insgesamt zu einer zusätzlichen Verbesserung der nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit der Anlage und damit der Entsorgungskosten pro MgTS für alle Beteiligten. Die endgültigen Entsorgungskosten pro MgTS werden rechtzeitig vor Inbetriebnahme der Anlage gemäß Kommunalabgabengesetz kalkuliert und vereinbart.

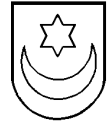
Zur Vorbereitung eines Beitritts der interessierten Abwasserbetriebe aus dem Kreis Warendorf bedarf es der angepassten gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse und Regelungen gemäß der Anlage. Über die nun vorgesehenen Änderungen in der Satzung der KVB wurden die Aufsichtsbehörden informiert. Nach dem Beschluss zum Beitritt müssen die Aufsichtsbehörden noch formal zustimmen, daher steht der Beschluss unter dem Vorbehalt der zu erwartenden Genehmigungen der Aufsichtsbehörden.

Die endgültigen Mengen und damit das Beteiligungsverhältnis der Stadt Oelde an der KVB ergibt sich erst aus den Beschlüssen aller bestehenden Gesellschafter und der Entscheidungen der interessierten Abwasserbetriebe aus dem Kreis Warendorf. Infolge der Menge von 570 MgTR/a und einer Kapazität der Anlage von mindestens 36.000 MgTR/a ergibt sich somit eine Beteiligung von höchstens 1,58 %. Beim Beitritt zur KVB handelt es sich um eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einer Verbrennungsanlage mit der die üblichen Risiken eines Gesellschafters einhergehen.

Mit der Beteiligung der Stadt Oelde an der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH wird die Stadt eine langfristig wirtschaftliche Entsorgungssicherheit für die eigenen Klärschlammengen erreichen. Neben der mit hohen Umweltstandards verbundenen Klärschlamm Entsorgung werden auch zukünftige technische und rechtliche Entwicklungen in dem Gemeinschaftsunternehmen für alle Partner gewährleistet. Insgesamt sichert der Verbund von ausschließlich selbst abwasserbeseitigungspflichtigen Partnern in der KVB eine dauerhaft deckungsgleiche Zielsetzung für alle Gesellschafter.

Anlage:

Entwurf der Satzung der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH



SITZUNGSVORLAGE B 2021/III/4826

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Technischer Beigeordneter	31.03.2021	

Leson, André

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Finanzausschuss und Ausschuss für Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.04.2021
Ausschuss für Planung, Wohnen und Digitalisierung	Stadtentwicklung, Vorberatung	29.04.2021
Rat	Entscheidung	03.05.2021

Interkommunale Kooperation zur Verwertung von Klärschlamm

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Oelde stimmt dem Beitritt zur Kooperation der interessierten Abwasserbetriebe aus dem Kreis Warendorf auf Basis der als Anlage beigefügten Kooperationsvereinbarung zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alles Notwendige zu veranlassen. Sie ist berechtigt, nicht wesentliche Änderungen (insbesondere redaktioneller Natur) zu verhandeln und den Änderungen zuzustimmen.

Sachverhalt:

Im Zuge der erheblichen Marktverwerfungen im Bereich der Klärschlamm Entsorgung und den damit einhergehenden deutlichen Kostensteigerungen in den vergangenen Jahren haben die der Kooperationsvereinbarung zu entnehmenden Abwasserbetriebe / Kommunen aus dem Kreis Warendorf gemeinsam die verschiedenen Optionen im Markt geprüft und bewertet.

Infolge dieser Gemeinschaftsarbeit wurde deutlich, dass die beteiligten Abwasserbetriebe in diesem umfangreichen Themengebiet langfristig besser zusammen agieren. Aus diesem Grund wurde frühzeitig eine möglichst unkomplizierte Art der Zusammenarbeit ohne zusätzliche Verwaltungskosten angedacht. Die beigefügte Kooperationsvereinbarung wurde parallel im Prozess zur Vervollständigung der langfristigen Entsorgungsstrategie erarbeitet.

Die Kooperationsvereinbarung gliedert sich in zwei Teile. Der erste Teil bezieht sich auf die gemeinsame Ausschreibung von Entsorgungs- und Nebenleistungen (Abschnitte 1 und 2).

Die bestehende vertragliche Vereinbarung mit der Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Warendorf (AWG) zur Entsorgung von Klärschlamm sowie die teilweise benötigte mobile Pressung läuft bis Ende 2024. Die mögliche Beteiligung an der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH bietet eine Entsorgung der Klärschlämme voraussichtlich ab dem Jahr 2028.

Für den Zeitraum von 2025 – 2027 sollen gemeinsame Ausschreibungen zur Klärschlamm-entsorgung und darüber hinaus für die Logistik sowie den weiteren Bedarf an Dienstleistungen (Entsorgung Rechengut, Sandfang, mobile Schlammpressung) erfolgen.

Aufgrund der offenen Entscheidung zur Fortsetzung des Projektes durch die Gesellschafter der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH und zum Beitritt der Stadt Oelde bietet sich die Kooperation grundsätzlich als ergänzendes Konzept an. Denn eine gemeinsame Ausschreibung der benötigten Klärschlamm Entsorgung wäre auch über den Zeitraum 2025 - 2027 hinaus möglich.

Obwohl die Marktattraktivität durch die Kooperation mit der Mengensteigerung verbessert und die Verwaltungskosten für die beteiligten Abwasserbetriebe insgesamt reduziert werden können, kann durch eine reine Kooperation die erforderliche Entsorgungssicherheit für den Klärschlamm nicht in jedem Fall gewährleistet werden. Dies kann der Fall sein, wenn z. B. kein Angebot eingeht.

Aus der wertschätzenden Zusammenarbeit, dem vertrauensvollen Austausch sowie dem umfangreichen Know-how und der gebündelten Erfahrungen in diesem Arbeitskreis wurde der Teil 1 der Vereinbarung um einen Abschnitt 3 als Option ergänzt. Soweit zukünftig weitere Synergien in der Zusammenarbeit erkannt werden, bietet die Kooperation somit die Möglichkeit, diese für alle Abwasserbetriebe zu nutzen.

Für den Fall des Beitritts zur Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH werden im zweiten Teil der Kooperationsvereinbarung Regelungen zur Vertretung der interessierten Abwasserbetriebe aus dem Kreis Warendorf in den Gremien der KVB getroffen.

Der Vorsitz in der Kooperation zur Durchführung der Beschaffungsprozesse und Vertretung in der KVB wird unter allen Beteiligten rotieren.

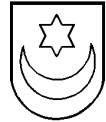
Im dritten Teil der Vereinbarung befinden sich allgemeine Regelungen. Entsprechend der gemeinsamen Entsorgungsziele wird die Kooperationsvereinbarung mit einer Mindestdauer bis zum 31.12.2027 geschlossen.

Über die vorgesehene Kooperation wurden die Aufsichtsbehörden informiert. Nach dem Beschluss zur Unterzeichnung der Kooperation müssen die Aufsichtsbehörden noch formal zustimmen, daher steht der Beschluss unter dem Vorbehalt der zu erwartenden Genehmigungen der Aufsichtsbehörden.

Da über die Kooperation hinaus aus diesem Instrument möglicherweise eine gesellschaftliche Beteiligung abgebildet werden soll, wird der Beitritt zu der Kooperation auch bereits im Finanzausschuss beraten.

Anlage:

Entwurf der Kooperationsvereinbarung der interessierten Abwasserbetriebe aus dem Kreis Warendorf



SITZUNGSVORLAGE B 2021/661/4821

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fachdienst Tiefbau, Umwelt	23.03.2021	

Herr Jürgen Kingma

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

Neubau eines Pumpwerks in Lette – Neubau einer Druckrohrleitung vom Pumpwerk Lette zur Kläranlage Oelde

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung beschließt die vorgestellte Planung und empfiehlt dem Rat die Freigabe der Gesamtmaßnahme.

Der Rat der Stadt Oelde nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis und erteilt die Freigabe der Gesamtmaßnahme.

Finanzwirtschaftliche Daten

Haushaltsstelle:

11.01.02.5088.7852001	800.000 €
VE 2022	1.200.000 €
11.01.02.5089.7852001	2.000.000 €
VE 2022	4.850.000 €

Haushaltsmittel stehen planmäßig zur Verfügung.

Gesamtvolumen der Maßnahme: 8.850.000,00 EUR

	<u>Finanzwirksam</u>			
	HHJ	VE 2022	HHJ + 2	HHJ + 3
Einzahlung	0,00 EUR	0,00 EUR	EUR	EUR
Auszahlung	2.800.000 EUR	6.050.000 EUR	EUR	EUR
Saldo	2.800.000 EUR	6.050.000 EUR	EUR	EUR

(* Haushaltsjahr)

Sachverhalt:

Die Stadt Oelde plant den Neubau eines Schmutzwasserpumpwerks einschließlich einer neuen Druckrohrleitung zum Transport des Abwassers vom Ortsteil Lette am Lönsweg zur Kläranlage nach Oelde.

Das bestehende Schmutzwasserpumpwerk am Lönsweg ist technisch veraltet und nicht mehr leistungsfähig genug, um das Schmutzwasser nach Oelde zu transportieren. Weiterhin ist auch die bestehende Druckrohrleitung nach Oelde hydraulisch zu klein.

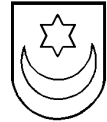
Die Details der Planung können in der Sitzung erläutert werden, sind ansonsten dem anliegenden Erläuterungsbericht und den Planunterlagen zu entnehmen.

Anmerkung:

Die Maßnahme wurde bereits am 27.06.2019 im Ausschuss für Planung und Verkehr vom beauftragten Planungsbüro in allen Details vorgestellt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Ausführung der Maßnahme bereits im Jahr 2020 begonnen werden sollte. Aufgrund der vom Rat der Stadt Oelde im Juni 2020 beschlossenen Sperrliste musste jedoch das Projekt bis jetzt ruhen.

Anlagen:

Erläuterungsbericht
Lagepläne Nr. 1 bis 10
Gebäudegrundriss
Gebäudeschnitte



SITZUNGSVORLAGE B 2021/600/4816

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fachdienst Bauverwaltung	12.03.2021	

Reen, Albert

<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

1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde vom 23. Juni 2020

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt folgende Satzung:

1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde

Aufgrund der §§ 4 und 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916) und der §§ 1, 2 und 8 des Kommunal-Abgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21.10.1969 (GV NW S. 712/SGV NW S. 610), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029), in Kraft getreten am 1. Januar 2020, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 03.05.2021 folgende Beitragsatzung beschlossen:

Artikel I

§ 6 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

Der Beitrag kann in Teilbeträgen erhoben und in beliebiger Reihenfolge umgelegt werden für

1. den Grunderwerb (einschl. der Erwerbsnebenkosten) und die Bereitstellung der Grünflächen,
2. die Planung
3. die Freilegung,
4. die Fahrbahn,
5. die Radwege,
6. die Gehwege,
7. die Parkflächen,
8. die Beleuchtungsanlagen,
9. die Entwässerungsanlagen für die Oberflächenentwässerung,
10. die Grünanlagen soweit sie Bestandteil der Erschließungsanlagen sind,
11. Untersuchungen zur Sicherung der Gebäudestrukturen anliegender Objekte (Bestandssicherung).

Die Umlegung setzt die förmliche Abnahme (Abnahmeprotokoll) voraus. Die Anwendung der Kostenspaltung wird im Einzelfall vom Rat beschlossen.

Die Anlage zur Satzung (Beitragsanteile) erhält folgende Fassung:

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

<i>Straßenart und Straßeneinrichtung</i>	<i>in Kern-, Gewerbe- und Industrie- gebieten</i>	<i>Anrechenbare Breiten in sonstigen Baugebieten und im Zusammenhang bebauten Ortsteilen</i>	<i>Anteil der Beitrags- pflichtigen</i>
1. Anliegerstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehwege e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	5,50 m nicht vorgesehen je 2,00 m je 2,50 m -----	60 v.H. 60 v.H. 60 v.H. 60 v.H. 60 v.H.
2. Haupteerschließungsstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	6,50 m je 1,70 m je 2,00 m je 2,50 m -----	40 v.H. 40 v.H. 60 v.H. 50 v.H. 40 v.H.

3. Hauptverkehrsstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m	8,50 m	10 v.H.
	je 1,70 m	je 1,70 m	10 v.H.
	je 2,50 m	je 2,50 m	50 v.H.
	je 2,50 m	je 2,50 m	50 v.H.
	-----	-----	20 v.H.
4. Hauptgeschäftsstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m	7,50 m	40 v.H.
	je 1,70 m	je 1,70 m	40 v.H.
	je 2,50 m	je 2,50 m	60 v.H.
	je 6,00 m	je 6,00 m	60 v.H.
	-----	-----	40 v.H.
5. Verkehrsberuhigte Zonen einschl. Beleuchtung und Straßenentwässerung	9,00 m	9,00 m	50 v.H.
6. Fußgängergeschäftsstraßen einschl. Beleuchtung und Straßenentwässerung	14,00 m	14,00 m	50 v.H.
7. Selbständige Gehwege einschl. Beleuchtung und Gehwegentwässerung	3,00 m	3,00 m	60 v.H.
8. Selbständig kombinierte Geh- und Radwege einschl. Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	4,00 m	4,00 m	60 v.H.
9. Wirtschaftswege			20 v.H.

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

Artikel II

Die 1. Änderungssatzung tritt rückwirkend zum 24.Juni 2020 in Kraft.

Sachverhalt:

Der Rat hat in der Sitzung am 22.06.2020 die Neufassung der Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG beschlossen.

Die Anlage zur Satzung wurde in der Beschlussvorlage sowie in der Synopse mit einem beitragspflichtigen Anteil für Wirtschaftswege in Höhe von 50 % dargestellt. Der Beitragsanteil wurde mit einem Anteil in Höhe von 20 % beschlossen. Im Übrigen sollten die Beitragsanteile – auch vor dem Hintergrund des Förderzugangs für beitragspflichtige Straßenbaumaßnahmen – in Höhe der ursprünglichen Verteilung beibehalten werden.

Der Beschlussvorlage wurde jedoch irrtümlich die Anlage in Form einer Planvorlage mit erhöhten Beitragsanteilen beigefügt.

Daher schließt die 1. Änderungssatzung die Änderungen der Anlage ein.

Die Änderung in § 6 ist eine redaktionelle Änderung mit Neufassung des Satzbaus.

Die 1. Änderungssatzung muss rückwirkend zum 24.06.2020 (Tag der öffentlichen Bekanntmachung) beschlossen werden, weil die straßenbauliche Maßnahme im Bereich der Warendorfer Straße als erste KAG-Maßnahme nach der Neuregelung des Kommunalabgabengesetzes zum 01.01.2020 unter Berücksichtigung der Förderrichtlinie im Zusammenhang mit KAG-Maßnahmen abgerechnet werden kann. Eine diesbezügliche Abrechnung kann jedoch nur für noch nicht abgeschlossene Maßnahmen, also vor dem Datum der Abnahme erfolgen. Die Antragstellung zur Gewährung von Fördermitteln wirkt sich aufgrund der Minderung der umlagepflichtigen Beitragsanteile für den Beitragspflichtigen Anlieger begünstigend aus, sofern die beantragten Mittel bewilligt werden. Insofern ist die rückwirkende Beschlussfassung auch rechtlich zulässig.