



Sitzungsniederschrift

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

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

Sitzungstag : **Donnerstag, 04.02.2021**

Sitzungsbeginn : **17:30 Uhr**

Sitzungsende : **20:15 Uhr**

Vorsitz

Herr Norbert Austrup

Teilnehmer

Herr Björn Berkenkötter

Frau Nadine Diekmann

Herr André Drinkuth

Herr Alexander Fertich

Herr Thorsten Fibbe

Herr Peter Haferkemper

Herr Peter Hellweg

Frau Kerstin Horstmann

Frau Barbara Köß

Herr Dirk Leifeld

Herr Meik Libor

Herr Sven Lilge

Herr Michael Poch

Herr Niklas Ringhoff

Herr Frank Rumpold

Herr Peter Sonneborn

Frau Manuela Steuer

Herr Markus Westbrock

Vertreterin für Herrn Twittmann

Vertreter für Herrn Brinkmann

Verwaltung

Herr Markus Berheide
Herr Volker Combrink
Frau Nicola Köstens
Herr André Leson
Herr Thorsten Merschmann
Frau Karin Rodeheger

Schriftführerin

Frau Stefanie Schröder

Gäste

Herr Dirk Salomon
Herr Roland Hahne

Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH
Tageszeitung „Die Glocke“

es fehlten entschuldigt:

Teilnehmer

Herr Antonius Brinkmann
Herr Horst Schnieder
Herr Michael Twittmann

wird vertreten durch Herrn Rumpold

wird vertreten durch Frau Diekmann

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite:
3. 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Tienenbach II) A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2020/610/4721	4 – 16
4. Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2020/610/4722	17 – 35
5. 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (Sporthalle Zur Axt) A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2020/610/4648	35 – 42
6. Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" der Stadt Oelde A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2020/610/4683	42 – 52
7. Sachstandsbericht über den aktuellen Planungsstand "Neubau einer multi-funktionalen Mehrfachsporthalle an der Wiedenbrücker Straße" Vorlage: M 2020/012/4702	53 – 54
8. Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden B) Städtebaulicher Vertrag C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung Vorlage: B 2020/610/4561	54 – 63
9. Masterplan Innenstadt – Citymarketing Vorlage: B 2020/610/4718	63 – 64
10. Verschiedenes	65
10.1. Mitteilungen der Verwaltung	65 – 66
10.2. Anfragen an die Verwaltung	66

Herr Austrup eröffnet die nicht öffentliche Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung und begrüßt die Ausschussmitglieder, Frau Bürgermeisterin Karin Rodeheger, Herrn Stadtbaurat André Leson, die Verwaltungsmitarbeiter/innen und ganz besonders Herrn Salomon von der Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und Anregungen zur Tagessordnung nicht vorgetragen werden und dass das Gremium beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

- 3. 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Tienenbach II)**
A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2020/610/4721

Herr Austrup teilt mit, dass die Tagesordnungspunkte 3 und 4 - 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Tienenbach II) und der Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde live gestreamt werden und begrüßt die Mitglieder des Bezirksausschusses Sünninghausen.

Die Ausführungen erfolgen zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan, da diese im Parallelverfahren durchgeführt werden, so Frau Köstens.

Frau Köstens teilt mit, dass der Rat der Stadt Oelde 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 habe, 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 „Wohnbau-fläche“ 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.

Weiter verweist Frau Köstens verweist auf die Vorlage mit den Inhalten zur Planung.

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

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

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

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

Termin	Donnerstag, 8. Oktober 2020
Ort	Ludgerusheim, Am Kirchplatz 8a, 59302 Oelde - Sünninghausen
Beginn:	17.35 Uhr
Ende:	18.45 Uhr

Anwesende: 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 Stellplatz-regelungen, den festgesetzten Höhenbeschränkungen (Trauf- und Gesamthöhe) sowie den gestal-terischen 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
Es wird angefragt, wie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgen solle.	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

	<p>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 Kauf-verträge aufgenommen; i. d. R. ist innerhalb von zwei Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung das Grund-stück einer Bebauung zuzuführen.</p>
<p>Es wird gefragt, wie hoch die Grundstücks-kosten 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 Neubau-gebiet „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 seien 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 Wohnungs-markt zugeführt werde.</p>
<p>Es wird angefragt, wie die Vergabe der Grundstücke erfolge. Welche Kriterien, werden jüngere Familien bevorzugt, seien für die Vergabe erforderlich?</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bereits die Möglichkeit bestehe, beim Liegenschaftsamt der Stadt Oelde das Interesse zu bekunden und sich in eine Interessentenliste einzutragen. Sofern die Vergabe anstehe, würden die auf der Liste</p>

	<p>vermerkten Interessenten kontaktiert, um anzufragen, ob weiterhin Interesse bestehe. Über die Grundstücksvergabe entscheide dann im Anschluss die Vergabe-kommission.</p> <p>Die Vergabe an junge Familien sei gewollt; aber auch ältere Personenkreise, die altersangepasste Bauformen, wie z. B. Bungalows wünschen, sollten berücksichtigt werden. In anderen Baugebieten werde dies bereits umgesetzt.</p>
Es wird angefragt, wie der aktuelle Stand des Artenschutzgutachtens sei.	<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>
Es wird angefragt, ob die zu errichtenden Wohngebäude nur zur Eigennutzung nutzbar seien?	Nein, auch eine Vermietung der Gebäude sei möglich.
Ein Bürger fragt an, ob die östlich angrenzenden Gebäude der „Anton-Mormann-Straße“ direkt an das künftige Plangebiet angrenzen sollen. Sei die Anlage eines Gehweges als trennendes Element vorgesehen?	Die Anlage eines Gehweges sei in diesem Bereich nicht vorgesehen. Ein solcher Weg sei pflegeintensiv; die künftige Straße verlaufe ja direkt parallel und könne auch durch den Fußverkehr genutzt werden.
Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?	Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche Festsetzung sei im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.
Sei die Eintragung in die Bewerberliste ausreichend, um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden?	Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die Liste ausreichend.
Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein	Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internet-

<p>„weißer Fleck“ sei.</p>	<p>zuganges 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</p>

	rückwärtsfahren.
<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 Park-möglichkeiten 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 werden. Zur besseren Unterscheidung und Trennung seien Rundborde vorgesehen.</p> <p>Der vorgesehene Querschnitt erlaube ein Nebeneinander von parkenden und vorbeifahrenden Autos. Das geltende technische Regelwerk werde befolgt.</p>

<p>Es wird angefragt, ob eine weitere Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Westen vorstellbar wäre?</p>	<p>Sofern der Betrieb Tigges am derzeitigen Standort verbleibe, bestehe aufgrund lärmtechnischer Vorgaben nicht die Möglichkeit, das Wohngebiet nach Osten, über den derzeitigen Entwurf hinausgehend, zu erweitern. Zudem sollen dem Betrieb Tigges weiterhin betriebliche Erweiterungen möglich sein.</p>
<p>Es wird gefragt, welche Kosten auf die Anlieger zukommen, wenn die Straße „Zum Tienenbach“ erstmalig hergestellt wird?</p> <p>Warum sei bisher kein Endausbau erfolgt?</p>	<p>Die Kosten für die erstmalige Herstellung seien unabhängig vom Neubaugebiet. Diese würden laut BauGB zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Wenn später ein grundhafter Neubau der Straße erfolge, dann erfolge die Abrechnung nach dem Kommunal-abgabengesetz (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</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>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</p>

	zudem nicht nachgefragt.
Kann sich die Vermarktung der Grundstücke, sofern zu wenig Interesse gezeigt werde, über zehn Jahre hinziehen?	Ja, bei einer geringen Nachfrage könne dies durchaus der Fall sein. Es werde jedoch nicht von einem so langen Vermarktungszeitraum ausgegangen.
Welche Folgen treten ein, sofern nicht innerhalb eines Zeitfensters von zwei Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung mit der Errichtung des Wohngebäudes begonnen werde?	Das Verstreichen der Frist hätte die Rückabwicklung des Kaufes zur Folge. Sofern nach Ablauf der zwei Jahre von sonstigen Interessenten kein Bedarf am Grundstück angemeldet werde, sei ggf. eine Verlängerung der Frist möglich.
Bestehe, sofern der Kaufvertrag rückabgewickelt werde, Anspruch auf Rückerstattung der Grunderwerbssteuer?	Nein, die Steuer verbleibe beim Staat. <i>(Anmerkung der Verwaltung: Unter bestimmten Voraussetzungen erfolgt eine Rückzahlung der Grunderwerbssteuer durch den Staat.)</i>
Es wird angefragt, ob die Bäume im Umfeld des Regenrückhaltebeckens erhalten würden?	Es sei unklar, ob alle Bäume erhalten werden können. Sofern eine Fällung unvermeidlich erfolgen müsse, so seien die Bäume durch eine Ersatzanpflanzung zu kompensieren.

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

gez. André Leson
Stadt Oelde, Technischer Beigeordneter

gez. Thorsten Meer
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Leitung

gez. Joseph Brandner
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Schriftführer

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
Stadwerke 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 Nachbar-kommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

1.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020

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

Amt für Umweltschutz:Untere Bodenschutzbehörde:

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

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

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde:

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

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

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

Wir weisen darauf hin, dass eine Teilfläche im Planareal A, die aktuell als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, künftig nicht mehr für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen wird. Im Sinne

eines dynamischen Flächenmanagements sollten entsprechende Flächen zur gewerblichen Nutzung an anderer Stelle ausgewiesen werden.

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

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

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

Frau Köstens weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans um 0,06 ha für einen Gewässerrandstreifen für Fledermausarten infolge einer Artenschutzprüfung erweitert werden musste.

Frau Steuer merkt an, dass es Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung zur Festsetzung der Firshöhe mit 9,5 und der Traufhöhe von 3 bis 4,50 m gebe. Die Differenz sei sehr hoch und dadurch komme es zu einem Bruch. Zudem werden durch die Firstrichtung zur Straße und durch das Gefälle die Gärten verschattet. Sie erkundigt sich, ob eine Verschattungsberechnung durchgeführt worden sei.

Frau Köstens erklärt, dass keine Verschattungsberechnung durchgeführt worden sei.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Festsetzungen der First- und Traufhöhen sowie der Dachneigungen lehnen sich an das Bestandsgebiet „Am Tienenbach“ an und entsprechen in etwa denen des Baugebiets „Zum Benningloh II“. Hierbei handelt es sich um gängige Maße, welche als maximale Festsetzungen definiert sind. Ein Überschreiten dieser Werte ist nicht zulässig, sodass es zu keinem Problem von zu hohen Gebäudekörpern kommen sollte. Eine konkrete Verschattungsrechnung wurde nicht durchgeführt, allerdings wurde bei der Planung selbstverständlich über die Verschattung nachgedacht und versucht, die Grundstücke und Baufelder so auszurichten, dass es möglichst zu keiner oder nur zu einer geringen Verschattung von Nachbargebäuden /-grundstücken kommt. Grundsätzlich ist eine Verschattung, insb. die der Gärten in den Abendstunden, wenn die Sonne tief steht, nicht auszuschließen.

Frau Steuer erkundigt sich, ob eine Dachneigung grafisch dargestellt werden können. Ihrer Meinung nach sei die Differenz der Traufhöhe zu groß und die Optik eigenartig. In Sünninghausen gebe es an anderer Stelle ein ähnliches Problem mit der Traufhöhe. Zudem befürchtet sie eine zu große Verschattung der Bestandshäuser.

Herr Leson hinterfragt, ob die Bedenken nur Frau Steuer gegenüber geäußert worden seien.

Frau Steuer erklärt, dass ihr zugetragen worden sei, dass diese Bedenken in der Bürgerversammlung geäußert worden seien, aber im Protokoll nicht wiederzufinden seien.

Herr Leson stellt klar, dass diese Problematik und Bedenken seiner Erinnerung nach nicht in der Bürgerversammlung erörtert worden seien, da er selbst anwesend war. Die Bedenken und Anregungen können bei der Offenlage aber noch eingebracht werden.

Frau Steuer teilt mit, dass Herr Retzlaff ihr dies so mitgeteilt habe und sie dies im Fachausschuss weitergeben sollte.

Herr Austrup weist darauf hin, dass während der Offenlage nochmals die Möglichkeit bestehe, Bedenken zu äußern.

Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten einstimmig.

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

4. **Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde**
A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2020/610/4722

Frau Köstens verweist auf die Vorlage.

- 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</p>	<p>Diese Entscheidung läge in den Händen der Politik</p>

<p>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>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</p>	<p>Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die</p>

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

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

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

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

gez. André Leson
Stadt Oelde, Technischer Beigeordneter

gez. Thorsten Meer
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Leitung

gez. 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 überbeuerten 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.

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 Nachbar-kommunen 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 Niederspannungsverteilungsschrankes 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) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

Frau Köß merkt an, dass bei dem Bebauungsplan lediglich die Schottergärten verboten werden und weitere ökologische Aspekte deutlich zu kurz kommen. Sie teilt mit, dass die Grünen während der Offenlage noch weitere ökologische Schwerpunkte anmerken, sodass diese noch in den Bebauungsplan einfließen können.

Herr Leson verdeutlicht, dass bei Änderungen des Bebauungsplanes eine erneute Offenlage des Planverfahrens rechtlich vorgeschrieben und demnach notwendig sei. Er gibt zu bedenken, dass es hierdurch zu Verzögerungen komme und der Satzungsbeschluss erst zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden könne.

Frau Köß teilt mit, dass ihr dies nicht bekannt gewesen sei und erkundigt sich, wie lange sich das Verfahren durch eine erneute Offenlage verzögere.

Herr Leson antwortet, dass sich der Satzungsbeschluss mindestens einen Sitzungsturnus nach hinten verschiebe. Folglich könne der Satzungsbeschluss wohl erst nach den Sommerferien im September erzielt werden.

Frau Köß hinterfragt, ob es dann nicht sinnvoller sei, die Offenlage erst gar nicht zu beschließen.

Herr Leson erklärt, dass auch das zur Verzögerung des Verfahrens führe, da der Satzungsbeschluss voraussichtlich im April/Mai gefasst werden soll. Sofern die Offenlage nicht beschlossen werde, könne diese auch nicht im März durchgeführt werden und auch nicht der Satzungsbeschluss im Mai durch den Rat gefasst werden.

Herr Austrup fügt hinzu, dass dann 3 Monate Zeit verloren gehen.

Herr Sonneborn teilt mit, dass er 6 Jahre Mitglied im Bezirksausschuss Sünninghausen war und die Bemühungen zu einem neuen Baugebiet von Beginn an mitbekommen habe. Es werde dringend neuer Wohnraum für junge Familien in Sünninghausen benötigt. Die Bauwilligen warten sehnsüchtig darauf, endlich bauen zu dürfen. Dies habe bereits viel zu lange gedauert und dürfe nicht noch unnötig in die Länge gezogen werden. Er wünscht sich, dass eine Lanze für die Sünninghauser gebrochen werde und der Satzungsbeschluss im Mai durch den Rat gefasst werde.

Frau Rodeheger gibt die zeitlichen Auswirkungen zu bedenken. Für ein neues Baugebiet, wie Weitkamp und nachfolgende Baugebiete könne über weitere Festsetzungen und ökologische Aspekte nachgedacht werden, zumal es noch keinen Bebauungsplanentwurf gebe. Bei laufenden Verfahren, wie beim

Baugebiet in Sünninghause komme es durch Planänderungen und einer damit verbundenen erneuten Offenlage aber zu erheblichen Zeitverzögerungen zu Lasten der Bauwilligen.

Frau Köß bedauert dies und merkt an, dass im Vorfeld bei der Planerstellung die ökologischen Aspekte mit aufgenommen werden müssten. Sie erklärt, dass sie sich daher bei der Beschlussfassung enthalten werden.

Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten mehrheitlich bei 3 Enthaltungen.

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

- 5. 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (Sporthalle Zur Axt)**
A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2020/610/4648

Herr Leson teilt mit, dass der Rat Stadt Oelde in seiner Sitzung am 17.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen habe, das Verfahren zur 32. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. Ein Beschluss zur Änderung des Einleitungsbeschlusses erging in der Ratssitzung am 27.05.2019 infolge der Erweiterung des Geltungsbereiches um einen Bedarfsparkplatz. Bedingt durch den Standortwechsel der multifunktionalen Mehrfachsporthalle erfolgte eine zweite Änderung des Einleitungsbeschlusses durch politischen Beschluss in der Ratssitzung am 09.03.2020. In der letztgenannten Sitzung hat der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bislang als „Verkehrsfläche – Zentraler öffentlicher Parkplatz“ und als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche nordwestlich des Kreuzungsbereiches der Straßen „Zur Axt / Wiedenbrücker Straße“ zukünftig als Fläche für den „Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Sport- und Mehrzweckhalle“ dargestellt werden (Teilbereich A). Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Mehrzweckhalle geschaffen werden. Zudem soll eine Fläche westlich der Feuer- und Rettungswache, welche bislang als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen ist, als „Verkehrsfläche – Bedarfsparkplatz“ ausgewiesen werden (Teilbereich B). Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Bedarfsparkplatzes geschaffen werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB keine wesentlichen Änderungen erfahren. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Darstellung des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes angepasst.

Der insgesamt etwa 1,6 ha große Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage1).

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.138 „Sporthalle Zur Axt“ der Stadt Oelde.

A) Entscheidungen zu 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 32. Änderung des Flächennutzungsplanes – einschließlich Begründung – hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie bisher nicht zu verantworten.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 31.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Stadt Rheda-Wiedenbrück	28.08.2020
Ericsson GmbH	31.08.2020
Thyssengas GmbH	31.08.2020
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	31.08.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.09.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.09.2020
Evangelische Kirche von Westfalen	07.09.2020
LWL-Archäologie für Westfalen	10.09.2020
Gemeinde Beelen	11.09.2020
Vodafone NRW GmbH	14.09.2020
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	22.09.2020
Wasser- und Bodenverband Oelde	23.09.2020
Handwerkskammer Münster	24.09.2020
Kreis Gütersloh	24.09.2020
Gemeinde Langenberg	25.09.2020
Handelsverband Nordrhein-Westfalen	27.09.2020
Landesbetrieb Straßenbau NRW	29.09.2020

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 Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, Luftverkehr vom 31.08.2020

Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Hinsichtlich Bauhöhen und Anbringung einer Photovoltaikanlage rege ich an, mit dem Betreiber des SLP Oelde Bergeler in Kontakt zu treten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens wird durch die Stellungnahme nicht infrage gestellt. Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz vom 31.08.2020

Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.

Hinweis:

Bei dem Flurstück 151, Flur 111, Gemarkung Oelde handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Ebenso handelt es sich im nördlichen Bereich des Flurstückes 571, Flur 111, Gemarkung Oelde um Wald im Sinne des Gesetzes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Waldflächen sind nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens wird durch die Waldflächen nicht infrage gestellt. Auf die Abwägung im konkreten Bebauungsplanverfahren wird verwiesen, weitergehender Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

3.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 31.08.2020

Die Änderungen haben wir zur Kenntnis bekommen. Das Gebiet ist weitestgehend erschlossen. Trinkwasser zu Löschzwecken an einen mittleren Verbrauchstag kann über die bestehenden Hydranten im Umkreis von 300 m entnommen werden, zwischen 72 und 96 cbm/h.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 16.09.2020

Amt für Planung und Naturschutz:

Grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht. Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen jedoch noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen (Umweltbericht und Eingriffsregelung) im weiteren Verfahren noch ergänzt werden.

Amt für Umweltschutz:

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass in der Begründung aufgeführt wird, dass sich der Axtbach außerhalb des Plangebietes befindet. Dies ist nur insofern richtig, wenn man annimmt, dass das zugehörige Flurstück 444 (Flur 8) und 2 (Flur 111) das Gewässer darstellt. Die Ausparzellierung bezieht sich nur auf den Abflussquerschnitt bei Mittelwasserabfluss, nicht aber auf das tatsächliche Gewässerbett des Axtbaches. Tatsächlich befindet sich daher der Axtbach gemäß § 3 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz innerhalb des Plangebietes. Dies ist richtigzustellen.

Die Teilfläche A liegt teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Axtbaches sowie zu 2/3 im Hochwasserrisikogebiet „Niedriger Wahrscheinlichkeit“ (HQ Extrem). Die Teilfläche B liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Axtbaches und zu 4/5 im Hochwasserrisikogebiet „Niedriger Wahrscheinlichkeit“. Beide Teilflächen liegen im Hochwasserrisikogebiet „Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)“, welche deutlich von den Ergebnissen des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets abweichen. Dies bitte ich entsprechend § 5 Absatz 2 Nr. 7 BauGB zu ergänzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Planung und Naturschutz:

In der Zwischenzeit wurde ein Umweltbericht erstellt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem Änderungsverfahren voraussichtlich negative Umweltauswirkungen vorhanden sind. Aufgrund des nachweislichen Bedarfes nach Hallenkapazitäten wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ergebnisse thematisiert, auf die dortige Abwägung wird verwiesen.

Amt für Umweltschutz:

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Die Begründung wurde entsprechend der Anregung dergestalt angepasst, dass auf die Lage des Axtbaches innerhalb des Plangebietes hingewiesen wird. Auch wurde die Begründung dahingehend angepasst, dass auf die Lage im Hochwasserrisikogebiet verwiesen wird. Zudem werden Rahmenbedingungen angeführt, welche das Vorhaben im Hochwasserrisikogebiet ermöglichen sollen.

Weitergehender Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

5.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 32, Regionalentwicklung vom 17.09.2020

Mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde im Bereich „Zur Axt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche für den „Gemeinbedarf -

Zweckbestimmung Sport- und Mehrzweckhalle“ sowie einer „Verkehrsfläche - Bedarfsparkplatz“ geschaffen werden.

Aus landesplanerischer Sicht handelt es sich bei der vorgelegten Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von Ziel 6.1-6 LEP NRW sowie Ziel 1.1 des Regionalplans Münsterland. Zu dem Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde haben wir bereits mit Schreiben vom 29.07.2020 zustimmend Stellung genommen. Da keine Änderungen von regionalplanerischer Bedeutung vorgenommen wurden, gilt diese Stellungnahme auch für den jetzt vorgelegten Planentwurf.

Mit der vorliegenden Begründung zur Flächennutzungsplanänderung sowie durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die noch durchzuführende Umweltprüfung wird den betroffenen freiraumbezogenen Zielen des Regionalplans und des LEPs (25.1 Regionalplan Münsterland, Ziel 7.2-3 LEP NRW) ausreichend Rechnung getragen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind vertiefende Untersuchungen durchzuführen und ggfs. negative Umweltauswirkungen durch Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang gem. der Maßstäblichkeit der Planungsebenen sachgerecht zu lösen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Flächennutzungsplanänderung zustimmend Stellung genommen und den freiraumbezogenen Zielen des Regionalplans und des LEPs ausreichend Rechnung getragen wird. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, um die negativen Umweltauswirkungen, welche durch das Vorhaben bedingt sind, auszugleichen.

Weitergehender Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

6.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Wasserwirtschaft vom 28.09.2020

Das Dezernat 54 –Wasserwirtschaft– der Bezirksregierung Münster hat das oben genannte Vorhaben auf die zu vertretenden Belange geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Das Vorhaben liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Axtbaches.

Die Regelung des §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden. Die zuständige Behörde für Ausnahmeregelungen ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf.

Darüber hinaus kann der Planbereich auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß überflutet werden. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage ist deshalb sorgfältig abzuwägen.

Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf § 78b des WHG hin, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält.

Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der teilweisen Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Die Lage des Überschwemmungsbereiches ist auf der Planzeichnung dargestellt.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Lage im Überschwemmungsgebiet zudem thematisiert und entsprechende Festsetzungen werden getroffen. Auch die teilweise Lage in den Hochwasserrisikogebieten niedriger und mittlerer Wahrscheinlichkeit wird auf Ebene des Bebauungsplanes thematisiert.

Weitergehender Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

7.) Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.10.2020

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 32.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Im "Teilbereich A" befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzieh-fahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung betrifft Inhalte, die nicht durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden zum Teil im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

8.) IHK Nord Westfalen vom 01.10.2020

Zu dem vorgenannten Flächennutzungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 28.08.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Grundsätzlich haben wir keine Bedenken gegen die Planungen. Wir weisen darauf hin, dass zukünftig weniger Flächen für Gewerbliche Nutzungen im Planareal zur Verfügung stehen werden. Im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements sollten Gewerbliche Bauflächen an anderer Stelle ausgewiesen werden, um eine ausgeglichene Bilanz zu erhalten.

Auf der nachfolgenden Planungsebene ist sicherzustellen, dass die vorhandenen Betriebe im Planareal in ihrem Bestand gesichert werden und ihnen darüber hinaus gewerbliche Entwicklungsoptionen zugestanden werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ausreichend gewerbliche Flächen

Durch die Stadt Oelde wird aktuell die Erweiterung des „Gewerbegebietes A2“ im Oelder Westen vorbereitet; eine ausreichende Flächenverfügbarkeit soll dergestalt sichergestellt werden. Die hier überplante Fläche ist, anders als die Flächen im „Gewerbegebiet A2“, aufgrund der Nähe zu einem *reinen Wohngebiet* nur bedingt gewerblich nutzbar.

Sicherstellung der gewerblichen Nutzung im Umfeld

Die Stadt Oelde als Vorhabenträgerin ist in enger Abstimmung mit dem westlich angrenzenden gewerblichen Betrieb. Die Gespräche werden mit dem Ziel geführt, die Belange des Unternehmens abzustimmen und zu berücksichtigen. Aktuell sind keine Maßnahmen geplant, welche durch die Änderung des Planungsrechts verhindert werden.

Weitergehender Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Die Öffentlichkeit wird – sofern es vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie vertretbar erscheint – neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

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

Herr Leson weist darauf hin, dass die Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan zusammen erfolgen, da diese im Parallelverfahren durchgeführt werden. Er teilt mit, dass aufgrund des Standortwechsels das Verfahren bereits einige Zeit laufe. Weiter führt er aus, dass bei der frühzeitigen Beteiligung keine gravierenden Stellungnahmen eingegangen seien. Lediglich der Gewässerrandstreifen zum Axtbach musste angepasst werden. Als nächster Schritt müsse die Offenlage beschlossen und durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss sei für Mai geplant.

Herr Westbrock erkundigt sich nach dem geplanten Hochwasserschutz, damit eine Überschwemmung der Halle verhindert werden könne.

Herr Leson erklärt, dass der Standort außerhalb des HQ100- Gebiets liege, ansonsten auch keine Bebauung möglich gewesen sei. Über die Außenhülle, wie höhere Fenster könne man das Risiko einer Überschwemmung reduzieren. Gegen ein Katastrophenhochwasser könne man sich jedoch nicht wirksam schützen.

Frau Köß merkt an, dass über die Sporthalle und den Parkplatz beim Aufstellungsbeschluss getrennt abgestimmt worden sei. Sie stellt den Antrag, über die Teilbereiche A –Fläche für die Sport- und Mehrzweckhalle und Teilbereich B – Bedarfsparkplatz getrennt abzustimmen. Sie erklärt, dass sie für den Neubau der Halle sei, allerdings nicht für den Bau des Parkplatzes, da die Fläche im FNP als gewerbliche Fläche ausgewiesen werde und nicht für Parkplätze geändert werden dürfe.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stimmt dem Antrag von Frau Köß über die getrennte Abstimmung einstimmig zu.

Beschluss 1 für den Teilbereich A: Fläche für die Mehrzweckhalle

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde für den Teilbereich A – „Sport- und Mehrzweckhalle“ **einstimmig** folgende Beschlüsse zu fassen:

- A) Entscheidungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschluss 2 für den Teilbereich B: Bedarfsparkplatz

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde für den Teilbereich B – „Bedarfsparkplatz“ **mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen und einer Enthaltung** folgende Beschlüsse zu fassen:

- A) Entscheidungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

- 6. Bebauungsplan Nr. 138 "Sporthalle Zur Axt" der Stadt Oelde**
 - A) Entscheidungen über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**
 - B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
- Vorlage: B 2020/610/4683**

Herr Leson berichtet, dass der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 08.10.2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen habe, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ der Stadt Oelde einzuleiten. Ein Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses erging in der Ratssitzung am 27.05.2019 infolge der Erweiterung des Geltungsbereiches um einen Bedarfsparkplatz. Bedingt durch den Standortwechsel der multifunktionalen Mehrfachsporthalle erfolgte eine zweite Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch politischen Beschluss in der Ratssitzung am 09.03.2020. In der letztgenannten Sitzung hat der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer multifunktionalen Mehrfachsporthalle geschaffen werden. Der Bebauungsplan weist ein Baufeld aus und setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest (Teilbereich A). Um die erforderlichen Stellplätze in räumlicher Nähe planerisch abzusichern wird eine Fläche zwischen der neuen Feuer- und Rettungswache und einem bestehenden Gewerbebetrieb für einen Bedarfsparkplatz überplant und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 einbezogen (Teilbereich B).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche Änderungen erfahren:

- Berücksichtigung der Ergebnisse des inzwischen vorliegenden Umweltberichtes (insb. Verortung der Ausgleichsflächen).
- Berücksichtigung der Ergebnisse der inzwischen vorliegenden schalltechnischen Gutachten.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der inzwischen vorliegenden Altlastenuntersuchung durch die vorgängige Nutzung des Vorhabenbereiches.
- Anpassung des Planentwurfes aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, hier v. a. der Unteren Wasserbehörde (insb. gewässerbezogene Festsetzungen zum „Axtbach“, Festsetzungen zum Hochwasserschutz) sowie der Unteren Naturschutzbehörde (insb. Festsetzung zur Umsetzung der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen).
- Anpassung der Planunterlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Andienung im Brandfall.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 1,6 ha und liegt östlich der Straße „Zur Axt“ und nördlich der „Wiedenbrücker Straße“. Der Teilbereich A umfasst das Flurstück Nr. 580 (Flur 111), der Teilbereich B umfasst das Flurstück 571 tlw. (Flur 111, Gemarkung Oelde). Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde

A) Entscheidungen über die 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 Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie bisher nicht zu verantworten.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 31.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Stadt Rheda-Wiedenbrück	28.08.2020
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	28.08.2020
Ericsson GmbH	31.08.2020
Thyssengas GmbH	31.08.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.09.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.09.2020
Evangelische Kirche von Westfalen	07.09.2020
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	09.09.2020
LWL-Archäologie für Westfalen	10.09.2020
Gemeinde Beelen	11.09.2020
Vodafone NRW GmbH	14.09.2020
Handwerkskammer Münster	24.09.2020
Kreis Gütersloh	24.09.2020
Gemeinde Langenberg	25.09.2020
Handelsverband Nordrhein-Westfalen	27.09.2020
Landesbetrieb Straßenbau NRW	29.09.2020

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 Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, Luftverkehr vom 31.08.2020

Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Hinsichtlich der geplanten Bauhöhen sowie die Anbringung einer Photovoltaikanlage auf dem Hallendach rege ich an, mit dem Betreiber des SLP Oelde Bergeler in Kontakt zu treten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Vorhabens wird hierdurch nicht infrage gestellt. Sofern eine Photovoltaikanlage vorgesehen wird, wird der Kontakt mit dem Betreiber der Flugplatzanlage gesucht. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz vom 31.08.2020

Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.

Hinweis:

Bei dem Flurstück 151, Flur 111, Gemarkung Oelde handelt es sich um Wald im Sinne des Gesetzes. Ebenso handelt es sich im nördlichen Bereich des Flurstückes 571, Flur 111, Gemarkung Oelde um Wald im Sinne des Gesetzes.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bei den genannten Waldflächen handelt es sich um gewässerbegleitende Vegetation des „Axtbaches“. Die Überplanung des Teilbereiches A führt dazu, dass die Bebauung ggf. näher an die Waldfläche heranrückt. Ein hinreichender Abstand wird aber dennoch als gegeben angesehen: Die Waldfläche befindet sich nördlich des angrenzenden gewerblichen Betriebes, eine direkte Gefährdungslage für die vorgesehene Nutzung wird nicht gesehen. Die Waldfläche ist zudem nur mit wenigen hochstämmigen Bäumen, welche wiederum in ihrer Größe beschränkt sind, bewachsen. Da sich das Grundstück im städtischen Besitz befindet, soll gleichwohl durch regelmäßige Kontrollen abgängiger Bestand frühzeitig identifiziert werden.

Die Waldfläche nördlich des Teilbereiches B befindet sich in einem hinreichenden Abstand zum Vorhaben (etwa 50 m). Eine Gefährdungslage wird hier nicht gesehen.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

3.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 31.08.2020

Das Vorhaben kann über die bestehenden Trinkwasserleitungen angeschlossen werden. Trinkwasser zu Löschzwecken kann über die vorhandenen Hydranten im Umkreis von 300 m entnommen werden. Am einem durchschnittlichen Verbrauchstag stehen zu den heutigen Randbedingungen zwischen 72 und 96 cbm/h zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass eine hinreichende Menge Löschwasser im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Nach Rücksprache mit der Brandschutzdienststelle liegen im Umfeld des Plangebietes verschiedene Leitungsquerschnitte vor; eine ausreichende Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme der Regionalverkehr Münsterland GmbH vom 01.09.2020

Gegenüber der Bebauungsfläche A befindet sich die Bushaltestelle Olympiahalle, die von unseren Linien 472 und 475 bedient wird. Falls der Busverkehr durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird, bitten wir um frühzeitige Mitteilung.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird an die verantwortlichen, bauausführenden Stellen weitergeleitet.
Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

5.) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oelde vom 23.09.2020

Mit Schreiben vom 28.08.2020 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB um Stellungnahme zu o. g. Verfahren:

Die Stadt Oelde betreibt das o. g. Verfahren zur Errichtung einer multifunktionalen Sporthalle. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans grenzt nördlich an den Axtbach, der durch den Wasser- und Bodenverband Oelde unterhalten wird. Laut den Antragsunterlagen soll ein 3,00 bis 5,00 Meter breiter Streifen entlang des Axtbaches als „Öffentliche Grünfläche“ bzw. als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen werden. Diese Ausweisung lehnt der Wasser- und Bodenverband ab und schlägt dafür die Ausweisung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ vor (A). Die Ausweisung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ entspricht dem gesetzlichen Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG und dient der Gewässerentwicklung. Aus diesem Grund wird eine Bepflanzung dieser Fläche ebenfalls abgelehnt (A). Aus Sicht des Wasser- und Bodenverbandes Oelde hat diese Fläche entlang des Axtbaches durchgehend eine Breite von 5,00 Metern, gemessen von der Böschungsoberkante, aufzuweisen (H). Die zuständige Behörde setzt die angemessene Breite gemäß § 38 WHG fest.

Gegen das o. g. Vorhaben werden seitens des Wasser- und Bodenverbandes Oelde keine Bedenken hervorgebracht, soweit die genannten Auflagen (A) und Hinweise (H) berücksichtigt werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde als zuständige Behörde wird der Bereich des Gewässers „Axtbach“ inklusive eines 3,00 m breiten Gewässerrandstreifens (gemessen von der Böschungsoberkante) als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs wird nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aus ökologischen Gründen als zu erhalten festgesetzt, eine Bepflanzung des Gewässerrandstreifens wird ausgeschlossen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

6.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 24.09.2020Amt für Umweltschutz:Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen stelle ich fest, dass in der Begründung aufgeführt wird, dass sich der Axtbach außerhalb des Plangebietes befindet. Dies ist nur insofern richtig, wenn man annimmt, dass das zugehörige Flurstück 444 (Flur 8) und 2 (Flur 111) das Gewässer darstellt. Die Ausparzellierung bezieht sich nur auf den Abflussquerschnitt bei Mittelwasserabfluss, nicht aber auf das tatsächliche Gewässerbett des Axtbaches. Tatsächlich befindet sich daher der Axtbach gemäß § 3 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz innerhalb des Plangebietes. Dies ist richtigzustellen.

Die Ausweisung einer „Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage in einer Breite vom 3,0 bis 5,0 m entlang des Axtbaches stimme ich nicht zu, da es nicht der vorhandenen Situation entspricht.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich mit einer angemessenen Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante, festzulegen. Es handelt sich beim Axtbach um ein berichtspflichtiges Gewässer, welches im 2. Bewirtschaftungsplan NRW ausgewiesen ist. Eine ausgeprägte Böschungsoberkante ist vorhanden. Daher halte ich hier einen Gewässerrandstreifen von mindestens 3,0 m, gemessen ab der Böschungsoberkante; für angemessen, welche im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Nr. 16 a bis c BauGB festzusetzen ist. Eine Bepflanzung innerhalb des Gewässerrandstreifens ist hierbei zu unterlassen, da dieser bereits ausreichend mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen bewachsen ist.

Die Teilfläche A liegt teilweise im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Axtbaches sowie zu 2/3 im Hochwasserrisikogebiet „Niedriger Wahrscheinlichkeit“ (HQ Extrem). Die Teilfläche B liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Axtbaches und zu 4/5 im Hochwasserrisikogebiet „Niedriger Wahrscheinlichkeit“. Beide Teilflächen liegen im Hochwasserrisikogebiet „Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)“, welche deutlich von den Ergebnissen des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets abweichen. Hierbei verweise ich auf den Praxisleitfaden der Kommunal Agentur NRW „Hochwasser- und Überflutungsschutz – Ansätze für eine fachübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Kommunalverwaltung“ auf Kapitel 3 Bauleitplanung, Flächenvorsorge und Festsetzung wasserwirtschaftlicher Belange.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 12 Baugesetzbuch sind Belange u. a. des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insbesondere sind gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz keine Flächen zur Bebauung in Überschwemmungsgebieten freizugeben. Bezogen auf die geplante Anlage von Stellflächen ist innerhalb solcher Gebiete eine Veränderung der vorhandenen Topographie zu vermeiden.

In der 6. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzepts ist die Teilfläche A als Mischgebiet, dagegen die Teilfläche B im Trenngebiet ausgewiesen. Dies bitte ich bei der Aufstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes zu berücksichtigen.

Es wäre zudem hilfreich, wenn entsprechende Maßketten/Abstandsangaben im Lageplan eingezeichnet werden.

Rechtliche Grundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)

LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)

ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz

Sonstige Grundlagen

Praxis Leitfaden, Hochwasser- und Überflutungsschutz – Ansätze für eine fachübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Kommunalverwaltung zum Hochwasserrisikomanagement, aufgestellt durch Kommunal Agentur NRW, Juli 2015

Untere Bodenschutzbehörde:

Zu der Planung kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Altstandort Nr. 5898. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Medikamentengroßhandel. Nach einer historischen Erkundung und einem Ortstermin wurde das Gelände als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Umweltbeeinträchtigungen durch die frühere Nutzung wird eine orientierende Untersuchung notwendig. Den Untersuchungsumfang habe ich dem Planungsträger bereits mitgeteilt.

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

Straßenbaubehörde – Kreisstraßen:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt. Bezüglich der Anlage der Zufahrt ist eine enge Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erforderlich.

Untere Naturschutzbehörde:

1. 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 sowie der Umweltbericht zu erarbeiten sind.
2. In der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan wurden planungsrelevante Arten festgestellt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 zu vermeiden, nennt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen). Diese sind im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen abzusichern.
3. Die CEF Maßnahmen für den Star bestehen aus der Anbringung von drei Nistkästen, der Anpflanzung oder Sicherung von drei Höhlen- / Habitatsbäumen sowie der Bereitstellung von Nahrungsflächen im Umkreis (je Brutpaar mindestens 1 ha). Die erforderlichen Nahrungsflächen sind noch nicht dargestellt und zu ergänzen. Sie sollten mindestens die Größe der entfallenden Nahrungsflächen umfassen.
4. Die CEF Maßnahme für die Fledermäuse ist die Schaffung von fünf Ersatzquartieren an Gebäuden, wobei darunter mindestens ein Ganzjahreskasten sein soll. Die Nistkästen und Ersatzquartiere sind fortlaufend zu kontrollieren und die Funktionalität ist sicherzustellen (Wartung, Reinigung).

Immissionsschutz:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes kann zu der o. a. Bauleitplanung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da das Schallgutachten noch nicht vorliegt. Es soll gem. Ausführung im Begründungstext nachgereicht werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Umweltschutz:Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:Lage des Gewässerbettes

Die Begründung wurde entsprechend der Anregung dergestalt angepasst, dass auf die Lage des Axtbaches innerhalb des Plangebietes hingewiesen wird.

Festsetzung eines Gewässerrandstreifens

Der Bereich des Gewässers „Axtbach“ inkl. eines 3,00 m breiten Gewässerrandstreifens (gemessen von der Böschungsoberkante) wird als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Der vorhandene Bewuchs wird aus ökologischen Gründen wie bisher als zu erhalten festgesetzt, eine Bepflanzung des Gewässerrandstreifens wird ausgeschlossen.

Lage im Hochwasserrisikogebiet

Eine Bebauung im Bereich des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie eine Veränderung der dortigen Topografie wird ausgeschlossen. Aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet befindet sich ein Hinweis auf der Planzeichnung, welcher auf die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden aufmerksam macht. Die Berücksichtigung einer hochwasseradäquaten Bauweise ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Abwasserbeseitigungskonzept

Die Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung erlauben eine hinreichende Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers. Die Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzeptes erfolgt nicht auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Anregung wird bei der Bearbeitung der Konzeptes Berücksichtigung finden.

Maßketten/Abstandsangaben

Die Breite des Gewässerrandstreifens wird textlich und zeichnerisch festgesetzt. U. a. aufgrund des standortbedingten ungleichmäßigen Zuschnittes des Baufeldes sowie der Fläche für die Wasserwirtschaft und aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf das Einfügen von Maßketten verzichtet.

Untere Bodenschutzbehörde:

Aufgrund der Einstufung als altlastverdächtige Fläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Untersuchung vorgenommen. Eine Belastung des Bodens mit Altlasten konnte lt. Begutachtung nicht festgestellt werden. Die Zurücknahme der Ausweisung als Altlastenverdachtsfläche durch die zuständige Fachbehörde wird angestrebt.

Straßenbaubehörde – Kreisstraßen:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauausführung ist eine enge Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorgesehen.

Untere Naturschutzbehörde:

Eingriffsregelung / Umweltbericht

In der Zwischenzeit liegt der Umweltbericht inkl. Aussagen zur Eingriffsregelung vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind demnach negative umweltbezogenen Auswirkungen verbunden, welche einen Ausgleich des Eingriffes erfordern. Aufgrund des nachweislichen Bedarfes nach Hallenkapazitäten wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Der Ausgleich soll auf der Fläche *Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 17* ausgeglichen werden, ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung.

Sicherstellung CEF-Maßnahmen

Die Absicherung der CEF-Maßnahmen erfolgt durch eine hinzugenommene textliche Festsetzung auf der Planzeichnung.

Umsetzung CEF-Maßnahmen (Starenkästen, Fledermausquartiere)

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geforderten CEF-Maßnahmen wurden umgesetzt und die Funktionalität sichergestellt. Die Dokumentation der Umsetzung ist Bestandteil der Planunterlagen.

Immissionsschutz:

In der Zwischenzeit liegen schalltechnische Untersuchungen zum Vorhaben vor. Erforderliche objektbezogene Schallschutzmaßnahmen sollen auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

7.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Wasserwirtschaft vom 28.09.2020

Das Dezernat 54 –Wasserwirtschaft– der Bezirksregierung Münster hat das oben genannte Vorhaben auf die zu vertretenden Belange geprüft und nimmt wie folgt Stellung:

Das Vorhaben liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Axtbaches.

Die Regelung des §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind daher anzuwenden. Die zuständige Behörde für Ausnahmeregelungen ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Warendorf.

Darüber hinaus kann der Planbereich auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß überflutet werden. Dann muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden. Die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage ist deshalb sorgfältig abzuwägen.

Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf § 78b des WHG hin, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält.

Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der teilweisen Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf. Die Lage des Überschwemmungsbereiches ist auf der Planzeichnung dargestellt. Eine Bebauung im Bereich des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie eine Veränderung der dortigen Topografie wird ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet befindet sich ein Hinweis auf der Planzeichnung, welcher auf die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden aufmerksam macht. Die Berücksichtigung einer hochwasseradäquaten Bauweise ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

8.) Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 01.10.2020

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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Sporthalle zur Axt" bestehen seitens der Telekom keine Einwände.

Im "Teilbereich A" befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzieh-fahrzeugen angefahren werden können.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird an die verantwortlichen, bauausführenden Stellen weitergeleitet.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

9.) IHK Nord Westfalen vom 01.10.2020

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 28.08.2020 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Grundsätzlich erheben wir keine Bedenken gegen die Planungen. Wir weisen darauf hin, dass aktuell mehrere Betriebe ihren Standort im Planareal haben. Es ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass die vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden und ihnen darüber hinaus gewerbliche Entwicklungsoptionen zugestanden werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oelde als Vorhabenträgerin ist in enger Abstimmung mit dem westlich angrenzenden gewerblichen Betrieb. Die Gespräche werden mit dem Ziel geführt, die Belange des Unternehmens abzustimmen und zu berücksichtigen. Aktuell sind keine Maßnahmen geplant, welche durch die Änderung des Planungsrechts verhindert werden.

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Die Öffentlichkeit wird – sofern es vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie vertretbar erscheint – neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

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

Herr Ringhoff erkundigt sich, ob die Parkplatzfläche gepflastert werde. Er schlägt vor, die Fläche nur zu befestigen und Bäume zu pflanzen.

Herr Leson bestätigt, dass die Fläche nur befestigt und nicht versiegelt werde.

Frau Köß merkt an, dass es nicht darum gehe, eine grüne Wiese zu erhalten, sondern dass die Fläche im FNP als gewerbliche Fläche ausgewiesen sei und durch die Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Fläche für einen Parkplatz weichen müsse. Sie erklärt nochmals, dass sie für den Bau der Halle sei, allerdings nicht für die Schaffung des Parkplatzes, da die Besucher auch auf vorhandenen Parkplätzen parken könnten und ein Shuttle-Service eingerichtet werden könnte.

Herr Leson erklärt, dass bauordnungsrechtlich 157 Stellplätze erforderlich seien. Bei einer maximalen Besucherzahl von 1200 seien dies nicht zu viele Stellplätze. Selbstverständlich könnten die Parkplätze am Hallenbad mit genutzt werden, dennoch müssten auch Stellplätze für die neue Sport- und Mehrzweckhalle nachgewiesen werden.

Herr Westbrock stimmt Herrn Leson zu, dass Parkplätze benötigt werden und die Fläche ideal sei.

Frau Steuer erkundigt sich nach Stellplätzen für Fahrräder.

Herr Leson verweist auf den nächsten Tagesordnungspunkt.

Frau Köß merkt an, dass über die Sporthalle und den Parkplatz beim Aufstellungsbeschluss getrennt abgestimmt worden. Sie stellt den Antrag, über die Teilbereiche A – Fläche für die Sport- und Mehrzweckhalle und Teilbereich B – Bedarfsparkplatz getrennt abzustimmen.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stimmt dem Antrag von Frau Köß über die getrennte Abstimmung einstimmig zu.

Beschluss 1 für den Teilbereich A: Fläche für die Mehrzweckhalle

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde für den Teilbereich A – „Sport- und Mehrzweckhalle“ **einstimmig** folgende Beschlüsse zu fassen:

- A) Entscheidungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschluss 2 für den Teilbereich B: Bedarfsparkplatz

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde für den Teilbereich B – „Bedarfsparkplatz“ **mehrheitlich bei 3 Gegenstimmen und einer Enthaltung** folgende Beschlüsse zu fassen:

- A) Entscheidungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
- B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

7. Sachstandsbericht über den aktuellen Planungsstand "Neubau einer multi-funktionalen Mehrfachsporthalle an der Wiedenbrücker Straße"
Vorlage: M 2020/012/4702

Herr Merschmann erläutert anhand der Präsentation den Lageplan und die Grundrisse. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt. Er weist darauf hin, dass die Entwurfsplanung noch nicht abgeschlossen sei.

Herr Ringhoff erkundigt sich, wie viele Plätze Besucherplätze zur Verfügung stehen.

Herr Merschmann antwortet, dass insgesamt 1200 Personen Platz in der Halle finden.

Herr Leson ergänzt, dass auf der Tribüne 800 Plätze und davor noch mal 400 Plätze über eine Bestuhlung zur Verfügung stehen.

Zudem teilt Herr Merschmann mit, dass die Errichtung eines Gründaches theoretisch möglich sei, sich die Kosten hierfür jedoch überschlägig auf ca. 330.000 € belaufen. Die Dachkonstruktion werde in jedem Fall so ausgerichtet, dass dort eine flächendeckende liegende PV-Anlage installiert werden könne.

Herr Ringhoff erkundigt sich, ob die PV-Anlage nur auf einem Teil des Daches installiert werden könne, damit der Rest des Daches begrünt werden könne.

Herr Merschmann führt aus, dass dies grundsätzlich denkbar wäre.

Herr Sonneborn widerspricht Herrn Ringhoff und Herrn Merschmann. Die Dachflächen werden seiner Ansicht nach zwingend für Photovoltaik und Solarthermie zur Versorgung der Halle benötigt. Weiter merkt er an, dass die Reinigung von liegenden Photovoltaikanlagen sehr schwierig und daher eine Schrägaufstellung der Module besser geeignet sei.

Herr Merschmann antwortet, dass es noch keine Außenplanung gebe. Es müsse eine Zuwegung aufs Dach geschaffen werden, da auch bei einem Gründach eine Bewässerung oder Begutachtung erforderlich sei. Somit könnten auch die liegenden Photovoltaikmodule auf dem Dach gereinigt werden. Aufgrund der Binderlängen würden sich bei aufgestellten/geneigten Modulen, bezogen auf die statische Berechnung, deutliche Mehrstärken und somit Mehrkosten ergeben (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung).

Frau Steuer erkundigt sich nach dem Standort und der Anzahl von Fahrradstellplätzen.

Herr Merschmann erklärt, dass die Planung der Außenanlagen noch nicht erfolgt sei, wahrscheinlich werden Fahrradstellplätze voraussichtliche an der westlichen Gebäudeseite geschaffen werden. Die Anzahl der Fahrradstellplätze sei noch zu ermitteln.

Herr Ringhoff fragt, ob ein Bereich für Gastronomie vorgesehen sei.

Herr Merschmann antwortet, dass es keinen Gastronomiebereich, sondern nur eine Teeküche für einen Getränkeausschank geben werde. Buffetaufstellungen seien möglich.

Herr Sonneborn erkundigt sich, ob über dem Foyer noch ein Raum geschaffen werde.

Herr Merschmann antwortet, dass dort ein Multifunktionsraum entstehe, der z. B. für „Hapkido“, Gymnastik o.ä. genutzt werden könnte. Die Nutzer sind noch durch das Schul-/Sportamt zu ermitteln.

Weiter erkundigt sich Herr Sonneborn, ob die Technik und das Material vor Ort gelagert werden könne oder ob auch Teile dezentral gelagert werden müssten.

Herr Merschmann führt aus, dass vor Ort genügend Platz für Technik, Material und Stühle bestehe und keine dezentrale Lagerung notwendig sei. Gegenüber dem ersten Standort konnten aufgrund der Liegenschaftskubatur erhöhte Lagerflächen geschaffen werden.

Frau Diekmann stellt fest, dass der vordere Bereich für die Schüler/innen nicht zugänglich sei. Sie fragt, ob für die Schüler/innen zusätzliche Sanitäranlagen geschaffen werden, da die Hygienezustände von Sanitäranlagen in Sporthallen und Schulen oftmals zu bemängeln seien und nicht täglich gereinigt werden.

Herr Merschmann antwortet, dass bei den Umkleiden Sanitäranlagen geschaffen werden. Zusätzliche Sanitäranlagen seien sehr kostenintensiv und aufgrund des mangelnden Platzes für die Sportlerinnen und Sportler nicht geplant.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt Kenntnis.

- 8. Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
B) Städtebaulicher Vertrag
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Vorlage: B 2020/610/4561

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 § 13b 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 sicherzustellen, ist in der o. g. Sitzung zudem die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen worden. In Ergänzung hierzu wurden bereits auch relevante Behörden beteiligt, um deren Belange frühzeitig berücksichtigen zu können.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine 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 hat eine Größe von 0,65 ha. Er 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).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche Änderungen erfahren:

- Festsetzung vorhandener Grünstrukturen.
- Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz entsprechend des nun vorliegenden Artenschutzgutachtens.
- Konkretisierung der Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten der westlichen Baukörper.
- Verzicht auf den Gestaltungsplan auf der Planzeichnung: Diesbezügliche Regelungen erfolgen im parallel zum Planverfahren mit dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.
- Anpassung der Hinweise auf der Planzeichnung.

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. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Parallel zum Planverfahren ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag, welcher u. a. Fragen zur Erschließung und Gestaltung thematisiert, abzuschließen. Die Offenlage kann nicht begonnen werden, bevor dieser Vertrag von den beteiligten Parteien unterschrieben worden ist.

Hinweis: Aus Kosten- und Umweltgründen wird darauf verzichtet, die Anlagen 4 (Artenschutz-rechtlicher Fachbeitrag), 5 (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ergänzung), 6 (Gutachten zu Geruchsimmissionen) und 7 (Städtebaulicher Vertrag) in Papierform zu verschicken.

A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

A1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit

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

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 Deelee“ – 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, Steinhüser, Heiringhoff, und Tischmann
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 städtebaulich 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	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“

ist.	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.

gez. André Leson
Stadt Oelde,
Stadtbaurat

gez. David Schuller
Schriftführer
Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH

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. Zwei-geschossigkeit 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.

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.

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

Die freiwillige, vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 24.02.2020 bis 13.03.2020. Dabei wurden nur jene Stellen um Stellungnahme gebeten, deren Belange durch die vorliegende Planung vorrangig berührt sind. Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Planverfahren.

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

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, Tages-pflege, ein Café und Wohnungen für betreutes Wohnen ermöglichen.

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 142 soll über eine Neuansbindung einer öffentlichen Erschließungsstraße 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 Ausbautwurfes erforderlich. Die erforderlichen Planunterlagen (Über-sichtsplan, 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 Geräuschimmissionen 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.

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 Staunässe 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 Plan-gebiet 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 Gehölz-Struktur 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 Geruchs-Immissionen eingeholt. Die Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissions-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 07.09.2020Untere 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.

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) Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Verfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern vor Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abzuschließen. Der mit den Eigentümern endverhandelte Vertrag nebst Vertragsanlagen ist als Anlage beigelegt. Das Vertragswerk wird zur Kenntnis genommen, der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat beschließt den städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde.

Die notarielle Beurkundung des Vertrages muss vor dem Ratsbeschluss über die Offenlage erfolgen.

C) **Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

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

Weiter informiert Herr Leson, dass der Städtebauliche Vertrag heute geändert werden musste und zur Ratssitzung die Ergänzung vorbereitet werde, da in § 19 die Bürgerschaftssumme von einer Summe auf drei Teilsummen aufgeteilt werden sollte. Zwischenzeitig sei auch der Mietvertrag mit dem Betreiber unterzeichnet worden, so Herr Leson. Der Baubeginn sei nach Aussagen des Investors für den 01.08.2021 geplant.

Herr Austrup freut sich über die guten Nachrichten für den Ortsteil Lette.

Frau Steuer erkundigt sich, ob es durch den Verkauf des Hotels „Hartmann“ und durch die mobilen Pflegedienste zu Stellplatzproblemen komme.

Herr Leson erklärt, dass mehr Parkplätze als vorgeschrieben, geschaffen werden und somit ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen müssten, sodass es keine Parkprobleme geben dürfte.

Herr Ringhoff erkundigt sich nach der Fertigstellung.

Herr Leson antwortet, dass der Baubeginn für den 01.08.2021 vorgesehen sei. Er vermutet, dass die Bauphase ca. 1,5 Jahre dauern werde.

Beschluss:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

9. Masterplan Innenstadt – Citymarketing Vorlage: B 2020/610/4718

Frau Köstens informiert über das Projekt „Citymarketing“ und verweist auf die Vorlage. Das Citymarketing nehme eine Schlüsselrolle zur Stärkung der durch die Corona-Pandemie zusätzlich unter Druck geratenen Innenstadt sowie bei der Umsetzung des Masterplans ein, sodass dessen Umsetzung baldmöglichst erfolgen sollte. Das Aufgabenbild des Citymarketings mit seinen Schwerpunkten in den Bereichen Kommunikation und Marketing erhalte eine zentrale Bedeutung. Mit Hilfe eines externen Büros soll es gelingen, mit allen Beteiligten (Eigentümern, Gastronomen, Händlern, Mietern, Dienstleistern sowie allen Bürgerinnen und Bürgern) die Projekte des Masterplan Innenstadt gemeinsam zu verwirklichen und die Oelder Innenstadt attraktiver zu gestalten. Darüber hinaus sei das Marketing nach Außen eine weitere Kernaufgabe in dem Stadtentwicklungsprozess, so Frau Köstens. Abschließend weist sie darauf hin, dass die Projekte des Masterplans nach Vorgabe des Fördergebers bis 2026 umgesetzt sein müssen.

Herr Drinkuth teilt mit, dass er im Namen aller Fraktionen spreche. Die Fraktionen haben sich mit dem Citymarketing beschäftigt und halten dies auch für sinnvoll und notwendig, dennoch wolle die Politik gerne zunächst noch einmal insgesamt über die Maßnahmen des Masterplans beraten und nachjustieren. Er erklärt, dass die Politik die Ansätze mittragen werde, aber die großen Themen, wie Citymarketing oder Marktplatz in Ruhe und mit Sorgfalt in den Fraktionen diskutiert und beraten werden müssen. Weiter verdeutlicht er, dass dies nicht bedeute, dass die Politik sich dagegen ausspreche. Bereits begonnene Projekte, u. a. der Innenstadtfonds und die Informationsstelen, sollen weiter fortgeführt werden. Für die weiteren Projekte soll es eine Priorisierung geben. Ziel sei, die Innenstadt attraktiver zu machen. Daher schlägt er vor, über die Etatverabschiedung hinaus nachzujustieren und einen Sperrvermerk für noch nicht begonnene Projekte zu setzen, die durch den Fachausschuss oder Rat aufzuheben seien. Eine Freigabe der Mittel könne weder heute, noch kurzfristig im Februar in der Ratssitzung erfolgen.

Herr Leson erklärt, dass er die Meinung der Politik nachvollziehen könne, da der Masterplan bereits 7 Jahre alt sei und sich im Laufe der Zeit einige Entwicklungen ergeben haben. Er verdeutlicht, dass der gesamte Masterplan Innenstadt mit allen Projekten bis 2026 umgesetzt sein müsse, ansonsten die Gefahr bestehe, die volle Förderung zu verlieren. Die Verwaltung stehe im Kontakt mit dem Fördergeber – der Bezirksregierung Münster und habe bereits 1 Jahr Verlängerung als Coronabonus erreichen können. Einen ständigen Aufschub werde der Fördergeber allerdings nicht gewährleisten. Folglich bringt Herr Leson deutlich zum Ausdruck, dass die Förderung des gesamten Masterplans Innenstadt möglicherweise hinfällig sei, sofern das fiktive Ende von 2026 nicht eingehalten werde und bis dahin nicht alle Maßnahmen umgesetzt worden seien.

Frau Rodeheger teilt mit, dass die Verwaltung bezüglich der Förderkulisse im Kontakt mit der Bezirksregierung Münster stehe. Sie zeigt Verständnis für den Weg der Politik und den weiteren Beratungsbedarf. Grundsätzlich seien die Projekte des Masterplans richtig und gut, sodass man sich nicht nur von der Gefahr des Förderungsverlustes treiben lassen sollte, denn Ziel sei es, die Innenstadt von Oelde schnellstmöglich attraktiver zu gestalten und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Folglich sei es besonders wichtig, den Einzelhandel, die Dienstleister/innen und Gastronomen, Anwohner/innen, die Politik, weitere Akteure und alle anderen interessierten Oelderinnen und Oelder mitzunehmen und die Planungen so transparent, wie möglich zu gestalten, um die Ziele einer attraktiven Innenstadt gemeinsam zu erreichen.

Herr Leson stellt den geänderten Beschlussvorschlag da. Dieser soll lauten:

Die Haushaltsmittel für die Projekte des Masterplans Innenstadt sollen unverändert im Haushalt verbleiben. Die Maßnahmen, die noch nicht laufen bzw. begonnen wurden, sollen mit einem Sperrvermerk versehen werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde bei **einer Enthaltung folgenden** Beschluss:

Die Haushaltsmittel für die Projekte des Masterplans Innenstadt sollen unverändert im Haushalt verbleiben. Die Maßnahmen, die noch nicht laufen bzw. begonnen wurden, sollen mit einem Sperrvermerk versehen werden.

10. Verschiedenes

10.1. Mitteilungen der Verwaltung

10.1.1 Thomas-Morus-Gymnasium

Herr Merschmann berichtet, dass der Rohbau fertiggestellt und die Hülle dicht sei. Aktuell werden das Wärmedämmverbundsystem und der Innenputz angebracht. Die Estricharbeiten sollen ab der 6. KW erfolgen. Die Heizung sei bereits in Betrieb und die Vergabe aller Gewerke erfolgt, so Hr. Merschmann. Die Außenanlagen sollen ab Ende März gestaltet werden. Ein vorheriger Baubeginn kann voraussichtlich ab ca. Ende Februar für Teilbereiche erfolgen. Er informiert, dass bei den Maßnahmen inkl. Außenanlagen, nach aktuellem Kostenstand voraussichtlich 600.000 € eingespart werden konnten.

10.1.2 OGS Von-Ketteler-Schule – Standort Lette

Herr Merschmann berichtet, dass die Planungen wiederaufgenommen worden sei und die Maßnahme förderfähig sei. Der Förderantrag müsse bis Ende Februar gestellt werden. Notwendiger Baubeginn müsse für die Förderfähigkeit bis zum 01.06.2021 erfolgt sein.

10.1.3 OGS Lambertusschule

Auch hier werden die Planungen nach Aufhebung eines Sperrvermerkes, in Kürze wiederaufgenommen, so Herr Merschmann. Geplanter Umsetzungsstart sei noch in 2021.

10.1.4 KITA Lambertus Stromberg

Herr Merschmann berichtet, dass die Abbrucharbeiten in der 5. KW erfolgen sollen. Mit den Rohbauarbeiten (Holzrahmenbau) soll in der 6. KW begonnen werden. Weiter informiert er, dass das Dach begrünt werden soll und die KITA am 01.09.2021 bezugsfertig sein soll.

10.1.5 Feuerwehrgerätehaus Stromberg

Herr Merschmann informiert, dass eine Erweiterung und ein Umbau des Feuerwehrgerätehauses in Stromberg geplant seien. Für die Maßnahme sei ein Förderantrag gestellt worden. Aktuell sei die Maßnahme aufgrund der Abhängigkeit der Förderung noch mit einem Sperrvermerk versehen. Sofern die Förderung bewilligt werde, müsse mit dem Baubeginn noch in 2021 erfolgen. Der nächste Planungsschritt sei die Entwurfsplanung.

10.1.6 Turnhalle Gesamtschule

Herr Merschmann teilt mit, dass die Außenhülle der Turnhalle in 2021 saniert werde. Die Fenster und Türen werden ausgetauscht, der Zwischengang zurückgebaut und aktuell die Fassade überprüft. Zudem sollen die Außenanlagen neugestaltet werden. Für die Innensanierung werden für 2022 Haushaltsmittel angemeldet.

Herr Sonneborn erkundigt sich, ob der Zwischengang aus brandschutztechnischen Gründen entfernt werden müsse. Er bedauert, dass dieser weichen müsse, da es eine praktische Verbindung von den Klassenräumen zur Turnhalle sei. Durch diese innenliegende Verbindung sei die Verschmutzung der Halle durch dreckige Straßenschuhe sehr gering.

Herr Merschmann antwortet, dass aus Brandschutztechnischen Gründen keine Notwendigkeit bestehe. Die Entfluchtung 2. RW aus dem 1.OG, welcher hergeleitet werden muss, wäre auch über die Dachflächen des Zwischengangs möglich. Allerdings soll eine Verbindung zwischen dem vorderen

Schulhof am Haupteingang und den Fahrradstellflächen entstehen. Dies ist nur durch einen Rückbau des Zwischengangs möglich.

10.1.7 Räumung der Fläche Westring / Nienkamp

Herr Leson berichtet, dass die Fläche an einen Investor verkauft worden sei und dort Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden sollen. Das Bauleitplanverfahren sei bereits im letzten Jahr abgeschlossen worden. Der Kinderspielplatz sei zuvor abgerüstet worden. Er werde auf der gegenüberliegenden Seite des Westrings am Rathausbach neu aufgebaut und teilweise mit neuen Spielgeräten versehen. Diese Fläche werde heute bereits als Kleinspielfeld und als Volleyballfeld genutzt. Die vorhandene Zaunanlage werde auf dem zukünftigen Baugrundstück zurückgebaut und die Grünflächen werden bis zum 28.02.2021 gerodet. Hier müssten einige Bäume gefällt werden, so Herr Leson.

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt Kenntnis.

10.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Westbrock merkt an, dass in dem Baugebiet „Westlich zur Polterkuhle“ bereits Leerrohre der Stadtwerke Ostmünsterland vorhanden seien und erkundigt sich, ob diese für die Glasfaseranschlüsse genutzt werden können, da durch eine erneute Bohrung sich die Baulichkeit der 3-Liter-Häuser verändere.

Herr Leson antwortet, dass die Stadtwerke Ostmünsterland der Deutschen Glasfaser angeboten haben, die Leerrohre zu nutzen. Die Verhandlungen laufen.

Herr Leson teilt mit, dass es im Vorfeld einige Fragen der FWG-Fraktion zum Städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet „Weitkamp II“ gegeben habe und diese über die Präsentation bzw. im Vorfeld zur Sitzung schriftlich beantwortet und allen Fraktionen übermittelt worden seien.

Herr Ringhoff merkt an, dass in der Fürst-Bentheim-Straße seit längerem Baken stehen.

Herr Berheide erklärt, dass die Baken aufgrund von Straßenschäden durch auf anderer Seite parkende Fahrzeuge aufgestellt worden seien. Er weist darauf hin, dass es derzeit ein Förderprogramm für die Deckensanierung gebe und die Straßendecke saniert werden solle.

Herr Ringhoff regt an, bei der Deckensanierung gleichzeitig, den Gehweg zu verbreitern, da dieser weder mit einem Kinderwagen noch mit einem Rollstuhl passiert werden könne.

Herr Berheide stellt klar, dass das Förderprogramm nur eine Deckensanierung vorsehe, er die Situation aber vor Ort begutachten werde und mit dem Anlieger Kontakt aufnehmen werde.

Norbert Austrup
Vorsitzender

Stefanie Schröder
Schriftführerin