



# Sitzungsvorlage

B 2021/610/4909  
öffentliche Sitzungsvorlage

## Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt Herr Joseph Brandner  
Telefon 02522 / 72-462  
E-Mail joseph.brandner@oelde.de

### **Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse,, der Stadt Oelde**

**A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

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

**C) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

**D) Satzungsbeschluss**

| <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Termin</b> |
|---|----------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung | Vorberatung          | 02.09.2021    |
| Rat   | Entscheidung         | 06.09.2021    |

## Beschlussvorschlag

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

## Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 16.12.2019 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ aufzustellen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wurde in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Um gleichwohl eine ausreichende Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, ist in der o.g. Sitzung zudem die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen worden. In Ergänzung hierzu wurden bereits auch relevante Behörden beteiligt, um deren Belange frühzeitig berücksichtigen zu können.

In seiner Sitzung am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Oelde die Anregungen aus der vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewogen und die Offenlage des Planes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund einer der im Rahmen der Beteiligung im Juli 2020 eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat in seiner Sitzung am 07.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan erneut auszulegen: Um die Immissionssituation abschließend zu bewerten und im Bebauungsplan abzubilden, wurde eine schallgutachterliche Überprüfung des Plangebiets vorgenommen. Den Anregungen zur Darlegung der Lärmbelastung im Bebauungsplan und zur Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes wurde somit gefolgt. Durch die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB hat der Planentwurf keine Änderungen erfahren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine in weiten Teilen bereits bebaute Fläche nordwestlich des Einmündungsbereiches der Straße „Schmale Gasse“ in die „Bultstraße“ überplant werden. Die vorhandenen Baukörper sollen abgerissen und durch drei Wohnbaukörper mit jeweils neun Wohneinheiten ersetzt werden, da eine Sanierung der Bestandsgebäude nicht mehr wirtschaftlich ist. Geplant sind max. dreigeschossige Baukörper mit geneigten Dachflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Neubauten sollen in Bauabschnitten die Bestandsgebäude ersetzen.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,26 ha und liegt nordwestlich des Kreuzungsbereiches „Bultstraße/Schmale Gasse“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 161 tlw. und 173 (Flur 7) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ist nicht erforderlich, da dieser Bereich in weiten Teilen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Auch die Ausweisung des nördlichen Plangebietes als Gemischte Baufläche ist konform mit dem vorgestellten Vorhaben.

### **A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

#### **A1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit**

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben in der Zeit vom 14.01.2020 bis einschließlich zum 31.01.2020 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Darüber hinaus hat am 14.01.2020 um 17.30



sozialverträglichen Wohnraums“, der „Innenentwicklung, Neuordnung und Nachverdichtung im Bestand“, des „Einfügens in bestehende städtebauliche Strukturen“ und die angestrebte „nachbarschaftlich vertretbare Neustrukturierung“. Anhand der Darstellung des Vorentwurfs erläutert Herr Tischmann den Inhalt des Bebauungsplans mit u. a. den Festsetzungen der Baugrenzen, eines Allgemeinen Wohngebiets, der Stellplatzanlagen, zur Geschossigkeit sowie der festzusetzenden Höhenbeschränkungen (Trauf- und Gesamthöhe). Es wird zudem angemerkt, dass zum Entwurf weitere Festsetzungen mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden und eine umfassende Begründung erstellt wird.

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

| <b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>  | <b>Antworten von den Herren Leson, Steinhüser, Heiringhoff, und Tischmann</b>   |
|--|---|
| <p>Es wird auf die Parkraumsituation mit bestehender Parkraumnot im Zusammenspiel mit der geringen Breite der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße hingewiesen. In diesem Zusammenhang wirkt die Anzahl der Stellplätze, welche gemäß der derzeitigen Planung angestrebt werden, als nicht ausreichend und nicht dem städtischen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechend. Mit Blick auf die angestrebten und derzeit bestehenden Wohneinheiten im Plangebiet wird die Parksituation kritisch hinterfragt. Es wird angeregt pro Wohnung zwei Stellplätze einzuplanen.</p>   | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Wohnungen, beispielsweise die Erdgeschosswohnungen, als Seniorenwohnungen angeboten werden und hierfür ggf. ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohnung angenommen wird. Der Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohnung ist generell richtig, jedoch kann je nach Größe der Wohnung auch ein anderer Stellplatzbedarf bei der Bauordnung und später bei der Baugenehmigung angenommen werden. Die Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen ebenfalls Fälle, in denen nicht alle Stellplätze belegt sind. Im Falle von Seniorenwohnungen liegt der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf oft unter 1,0 Stellplätze pro Wohnung.</p> |
| <p>Es wird angemerkt, dass das grundsätzliche Parkplatzproblem durch die Planung von mehr Wohneinheiten als bisherige Bestandswohnungen noch verschärft wird. Es wird explizit auf den Parkraum in der Straße Schmale Gasse verwiesen.</p>   | <p>Die geplante Durchfahrt ist als Einbahnstraße mit nur Ausgangsverkehr aus dem rückwärtigen Bereich des Plangebiets geplant. Es entsteht kein Gegenverkehr, sodass die Straße auch schmaler sein kann. Eine Festsetzung von mindestens 6 m für eine Zufahrt ohne Begegnungsverkehr ist nicht bekannt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt im Zuge der Baugenehmigung seitens der Bauordnung nochmal geprüft wird.</p>   |
| <p>Es wird auf einen ehemaligen Gewerbebetrieb im angrenzenden Gebäude Bultstraße 9 hingewiesen. Die heutige Einfahrt zwischen diesem Gebäude und dem Bestandsgebäude Bultstraße 11 ist ca. 3,5 m breit und dient als Einfahrt für die Garage von einer Person. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Durchfahrt für ca. 30 im rückwärtigen Bereich parkende PKWs die Durchfahrt 6 m breit sein müsste. Die in der Planung festgesetzten 4,5 m seien somit nicht ausreichend.</p> <p>Es wird auf die Brandschutzmauer auf der Grundstücksgrenze zum Gebäude Bultstraße 9 und in der Vergangenheit errichtete Wohnungen in dem ehemaligen Gebäude des Malerbetriebs verwiesen.</p> | <p>Es wird erläutert, dass die Gebäude durch die Anordnung der Balkone in der Mitte weniger massiv wirken sollen. Außerdem sind die Balkone und Terrassen hierdurch deutlich geschützter.</p>   |
| <p>Es wird gefragt, warum die Terrassen und die Balkone genau nebeneinander geplant worden sind.</p>   | <p>Es wird erläutert, dass die Gebäude durch die Anordnung der Balkone in der Mitte weniger massiv wirken sollen. Außerdem sind die Balkone und Terrassen hierdurch deutlich geschützter.</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>Es wird gefragt ob in Zukunft auch Sozialwohnungen im Plangebiet geplant sind?</p>  | <p>Es wird erläutert, dass keine Sozialwohnungen angeboten werden, es sollen jedoch einige Wohnungen günstiger vermietet werden. Diese Wohnungen werden analog der „Oelder Mietpreisbremse“ vermietet. Diese besagt, dass die Wohnungen für einen Zeitraum von 8 Jahren zu einem Mietpreis von maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden müssen. Die Miete für die frei verfügbaren Wohnungen soll im Bereich zwischen 7,50 Euro und 8,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Dies ist jedoch abhängig von den weiteren Baukosten.</p> <p>Die „Oelder Mietpreisbremse“ als politischer Beschluss sieht bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor, dass mindestens 20% bis 30% der Wohnungen zu dem erläuterten Mietpreis angeboten werden. Ein Nachweis gegenüber der Stadt ist verpflichtend.</p> |
| <p>Es wird gefragt, ob die derzeitigen Mieter wieder in die neuen Wohnungen einziehen können und wie groß der Unterschied bei den Mietpreisen ist.</p> | <p>Die derzeitigen Mietpreise hängen von dem Modernisierungsstand der einzelnen Wohnungen ab. Die derzeitigen Mieten im Bestand liegen zwischen 3,50 Euro und rund 5,00 Euro pro Quadratmeter. Die geringen Mietpreise gehen aber auch auf Vereinbarungen zurück, in denen die Mieter in der Vergangenheit selbst Renovierungen etc. übernommen haben.</p>  |

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden schließt Herr Leson um 18.20 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 Herr Brandner.

André Leson  
Stadt Oelde,  
Stadtbaurat

Mirko Horvat  
Schriftführer  
Planungsbüro Tischmann-Loh

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

### **Beschluss**

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Fragen i. W. im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten.

Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. sind in Folge der Abwägung zu prüfen:

Breite der Ein- und Ausfahrt:

Nach interner Prüfung durch die Verwaltung müssen die Fahrbahnbreiten in den Bereichen der geplanten Ausfahrt (Bultstraße) und Zufahrt (Schmale Gasse) zu den Grundstücken aus brandschutztechnischen Gründen mindestens 5 m betragen. Im

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 wird die Fahrbahnbreite in den Bereichen der Zu- und Ausfahrt entsprechend auf 5 m angepasst. Zudem sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randbereichen (Zu- und Ausfahrtsbereiche) zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sowie den angrenzenden Flurstücken 172 und 680 (Gemarkung Oelde, Flur 7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich auf Bebauungsplanebene nicht.

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

## A2) Entscheidungen über die Anregungen der relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die freiwillige, vorgezogene Beteiligung relevanter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 23.01.2020 bis 07.02.2020. Dabei wurden jene Stellen um Stellungnahme gebeten, deren Belange durch die vorliegende Planung vorrangig berührt sind. Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Planverfahren.

Nachstehend aufgeführte Behörden haben in der vorgezogenen Beteiligung eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

| lfd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung               | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | Abwägung/Beschluss  |
|----------|---|---|---|
| 1        | LWL-Archäologie<br>für Westfalen,<br><br>24.01.2020 | Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide angetroffen werden können, wird gebeten, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betreffend archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:<br><br>1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.<br>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren | Der Hinweis und die Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Entwurfsunterlagen mit aufgenommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.<br><br>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt. |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung                                | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)  | <b>Abwägung/Beschluss</b>  |
|----------|--|--|--|
|          |  | <p>Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>   |  |
| 2        | <p>Wasserversorgung Beckum GmbH</p> <p>31.01. und<br/>14.02.2020</p> | <p>Es wird mitgeteilt, dass der Bereich erschlossen ist und entsprechend mit angepassten Neuanschlüssen weiter genutzt werden kann. Löschwasser kann am Kreisverkehr: Konrad-Adenauer Ring- Lindenstraße und in der Lindenstraße entnommen werden. Dies ist auch abhängig von den erforderlichen Mengen.</p> <p>Auf Nachfrage, ob die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden vorgehalten werden kann, wird mitgeteilt, dass das Plangrundstück in dem Planquadrat mit 96 cbm/h über zwei Stunden an einem mittleren Verbrauchstag liegt. Es seien mindestens zwei bis drei Hydranten im Umkreis von 300 m, die die Menge in Summe erbringen können.</p> | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine hinreichende Menge Löschwasser im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Begründung wird um die mitgeteilten Hinweise ergänzt. Die Brandschutzbelange gemäß den Anforderungen der BauO NRW werden angemessen berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>                  |
| 3        | <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>04.02.2020</p>                   | <p>Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP) durch die zuständige Naturschutzbehörde wird mitgeteilt. Es wird bestätigt, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatschG vorliegt. Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren oder weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener</p>  | <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatschG vorliegt. Die zu beachtenden Nebenbestimmungen zur zeitlichen Einschränkung von Abbrucharbeiten sowie der Beschneidung und der Entfernung von Gehölzen werden im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | Abwägung/ Beschluss  |
|----------|---------------------------------------|---|--|
|          |                                       | <p>Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten. Das Entfernen von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Abbrüche von Gebäude dürfen nur zwischen Dezember und Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Abbruch nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer fachlichen ökologischen Baubegleitung zulässig.</p>  |  |
| 4        | Kreis Warendorf<br><br>06.02.2020     | <p><u>Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass im Kapitel 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zur Niederschlagsentwässerung getroffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet einem sogenannten Mischwasserentwässerungsgebiet liegt in und Schmutz- sowie Niederschlagswasser gemeinsam entsorgt werden.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde (Altlasten):</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zu der Planung derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes der Altstandort Nr. 61186 befindet, der im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises geführt wird. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen metallbearbeitenden Betrieb. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Altstandort</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</u><br/>Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Bestandsleitungen. Eine Sanierung des Kanals im Zuge des Vollausbaus der Straße und Gehwege ist projektiert und soll im Jahr 2022 ausgeführt werden. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Oelde bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung gegen das Vorhaben. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde (Altlasten):</u><br/>Die Hinweise und Anregungen auf den Altstandort Nr. 61186 innerhalb des Plangebiets, hinsichtlich der noch ausstehenden bodenschutzrechtlichen Bewertung für diesen Altstandort sowie auf potenzielle Beeinflussungen und/oder Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort werden zur Kenntnis genommen. Die nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte historische Untersuchung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | Abwägung/Beschluss  |
|----------|---------------------------------------|---|---|
|          |                                       | <p>bislang nicht vor. Aus diesem Grund können mögliche Beeinflussungen / Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Altstandort derzeit nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Begründungsentwurf wird im Kapitel 3.5 „Altlasten und Kampfmittel“ auf den Altstandort und den hierzu noch bestehenden Klärungsbedarf hingewiesen.</p> <p>Es wird klargestellt, dass zur Beurteilung möglicher Einflüsse des Altstandortes auf das Plangebiet eine historische Erkundung sowie u. U. auch Untersuchungen erforderlich werden. Einzelheiten zu den aus bodenschutzrechtlicher Sicht ggf. notwendigen Untersuchungen seien im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Der Kreis weist darauf hin, dass die Ergebnisse der historischen Erkundung und ggf. der Untersuchungen bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen und bewertet sein müssen, damit die Ergebnisse in den Planunterlagen berücksichtigt werden können.</p> <p><u>Gesundheitsamt (Verkehrslärm):</u></p> <p>Es wird auf eine der Umgebungslärmkarte des MULNV NRW zu entnehmende Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr hingewiesen, die deutlich über den Orientierungswerten des Beiblattes der DIN 18005 liegt.</p> <p>Die in der Umgebungslärmkarte (nach EU-Umgebungslärmrichtlinie) dargestellten Pegelklassen Lden und Lnight ermöglichen keine konkrete Lärmpegelbereichsermittlung für die Feststellung eines konkreten</p> | <p>Warendorf hat keine Beeinflussungen und/oder Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort ergeben. Im Ergebnis wird der Kreis Warendorf die Fläche nicht weiter als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises führen.</p> <p><u>Gesundheitsamt (Verkehrslärm):</u><br/>Die Hinweise auf die Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr und eine eventuelle Erhöhung dieser Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Darlegung der Lärmbelastung im Bebauungsplan, zur Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation wird gefolgt.</p> <p>Die Stadt Oelde geht davon aus, dass durch die in der Begründung dargelegte Lärmbelastung, durch die Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation die Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes angemessen im Rahmen der Bauleitplanung sowie hierauf aufbauend durch ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierende schalltechnische Maßnahmen berücksichtigt werden können. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann hierdurch an dem vorgeprägten, innerstädtischen Standort im Bauleitplanverfahren angemessen und ausreichend entsprochen werden. Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden und bislang schon zu Wohnzwecken beanspruchten Fläche ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes auch zukünftig vertretbar.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u><br/>Der Hinweis auf im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“ im Jahr 2014 kartierte vier Fledermausarten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen zur Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)  | <b>Abwägung/Beschluss</b>   |
|----------|---------------------------------------|--|---|
|          |                                       | <p>Lärmschutzes, sie können aber für einen ersten orientierenden Vergleich mit bundesdeutschen Richt- und Grenzwerten zur Einschätzung der dort dargestellten Situation herangezogen werden.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ohne Kenntnis des Verkehrsaufkommens in den Wohnsammelstraßen „Schmale Gasse“ und „Bultstraße“ eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 nicht auszuschließen ist, insbesondere bei einer geplanten straßennahen Bebauung. Der Straßenverkehr könnte zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr beitragen.</p> <p>Daraus resultierend wird die Feststellung und Darlegung der Lärmvorbelastung im Bebauungsplan angeregt. Weiterhin soll u.a. mithilfe der Grundrissanordnung geprüft und abgeschätzt werden, ob ein ausreichender Schallschutz zu erwarten ist oder ob Schallschutz bereits über aktuelle Bauvorschriften im ausreichenden Maße zu erwarten ist. Im letzten Falle ist ein konkreter Nachweis nachgelagert im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Es wird angeregt, wenn die Prüfung und Abschätzung keinen ausreichenden Schallschutz erwarten lässt, eine genauere Betrachtung der Lärmsituation mit der Ableitung von Abhilfe-/Schutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.</p> <p>Ansonsten bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> | <p>Bauzeitenbeschränkungen für Abbrucharbeiten und zeitlicher Beschränkung von potenziellen Gehölzrodungen wird gefolgt.</p> <p>Der Empfehlung zur Errichtung von Fassadenquartiere, um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt. Abstimmungen zur Errichtung von Fledermausquartieren sollen außerhalb des Verfahrens mit dem Vorhabenträger und der Verwaltung erfolgen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | Abwägung/Beschluss |
|----------|---------------------------------------|---|--------------------|
|          |                                       | <p>Es wird mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans unter Beachtung der folgenden Anregungen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nördlich des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ befindet sich der Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 2014 erfolgte zum Bebauungsplan Nr. 121 aufgrund der Größe und Strukturierung eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II mit Kartierung. Im Ergebnis konnten vier Fledermausarten festgestellt werden. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der Bestandsgebäude nur in der Zeit von Dezember bis Februar erfolgen darf. Ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig.</li> <li>▪ Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird empfohlen, an den neuen Gebäudebestand an geeigneter Stelle Fassadenquartiere anzubringen (ca. 5 Stück).</li> <li>▪ Mit Bezug auf die Begründung wird auf die Zulässigkeit von Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit verwiesen.</li> <li>▪ Es wird angeregt, die Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen für Abriss/ potenzielle Gehölzrodungen und die Ersatzquartiere) als Hinweis</li> </ul> |                    |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)  | <b>Abwägung/Beschluss</b> |
|----------|---------------------------------------|--|---------------------------|
|          |                                       | im Bebauungsplan mit<br>aufzunehmen und den<br>Nachweis im Rahmen der<br>Baugenehmigung zu<br>erbringen. |                           |

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

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

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich zum 31.07.2020 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

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

**Beschluss**

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

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Entwurfsaufstellung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 01.07.2020 bis einschließlich zum 31.07.2020. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

| <b>Institution:</b>          | <b>Stellungnahme vom:</b> |
|------------------------------|---------------------------|
| Gemeinde Beelen              | 30.06.2020                |
| Gemeinde Herzebrock-Clarholz | 30.06.2020                |
| Wasserversorgung Beckum      | 30.06.2020                |
| Ericsson                     | 30.06.2020                |
| PLEdoc GmbH                  | 30.06.2020                |
| Amprion GmbH                 | 01.07.2020                |

|   |            |
|---|------------|
| IHK Nord Westfalen  | 01.07.2020 |
| Gemeinde Langenberg   | 01.07.2020 |
| Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung                    | 03.07.2020 |
| Bezirksregierung Münster - Dezernat 26 – Luftverkehr                        | 03.07.2020 |
| Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 – Wasserwirtschaft                   | 03.07.2020 |
| Thyssengas GmbH   | 07.07.2020 |
| Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr                            | 09.07.2020 |
| Landesbetrieb Straßenbau NRW  | 15.07.2020 |
| Bezirksregierung Detmold – Dezernat 33 – Bodenordnung/<br>Ländliche Ordnung | 16.07.2020 |
| Westnetz GmbH   | 21.07.2020 |
| Handwerkskammer Münster   | 28.07.2020 |
| Bezirksregierung Münster - Dezernat 52 – Abfallwirtschaft                   | 28.07.2020 |

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

| lfd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung             | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)  | Abwägung/Beschluss   |
|----------|---|--|--|
| 1        | Deutsche Bahn AG,<br>Immobilien<br><br>30.06.2020 | Seitens der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:<br>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich liegt rund 250 m südlich der Bahnstrecke Hannover-Hamm. Zwischen Bahnanlagen und Plangebiet liegen gewerbliche Einrichtungen und entlang der Lindenstraße ein vollständig entwickelter wohngeprägter Siedlungsbereich, für den entsprechende Schutzansprüche gelten. Der vorliegend ermöglichte bestandersetzen Neubau von Mehrfamilienhäusern weist einen hinreichend großen Abstand zu den Bahnanlagen auf und rückt auch nicht näher als die bestehende Bebauung an die Emissionsquelle heran. Zudem kann von einer gewissen schallabschirmenden Wirkung durch den insgesamt baulich entwickelten Siedlungsbereich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet ausgegangen werden. Eine neue Konfliktlage wird insofern nicht ausgelöst.<br><br>Zur Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation werden die Lärmbelastung gleichwohl gutachterlich untersucht und die Ergebnisse im Bebauungsplan nachgetragen (siehe hierzu die Abwägung zur 5.) Stellungnahme). |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung   | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | <b>Abwägung/Beschluss</b>   |
|----------|---|---|---|
|          |   |   | Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.   |
| 2        | LWL-Archäologie für<br>Westfalen<br><br>14.07.2020                              | <p>Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Es wird jedoch um Aufnahme folgender Hinweise im Bebauungsplan gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen -Außenstelle Münster- An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.</li> <li>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen -Außenstelle Münster- (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15 und 16 DSchG).</li> <li>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</li> </ol> | <p>Den Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen wird entsprochen. Die Anregungen wurden bereits zur Offenlage zur umfassenden Information in die Unterlagen des Bebauungsplans mit aufgenommen.</p> <p>Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |
| 3        | Bezirksregierung<br>Münster,<br>Dez 32<br>Regionalentwicklung<br><br>26.04.2021 | Die Bezirksregierung Münster hat keine landesplanerischen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144. Das Dezernat Städtebau weist   | Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken erhoben werden. Die Anforderungen des § 13a BauGB sind aufgrund der Gesamtgröße und einer Grundflächenzahl von maximal   |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung                    | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | <b>Abwägung/Beschluss</b>   |
|----------|--|---|---|
|          |  | <p>allerdings darauf hin, dass die Einhaltung des Verfahrens nach § 13a BauGB aufgrund der potenziellen verkehrlichen Immissionen kritisch gesehen wird. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Beteiligungen gemäß §§ 4(1) BauGB und 4(2) BauGB nicht das Verfahren zur landesplanerischen Anpassung ersetzen und eine Anfrage gemäß § 34 LPlG (Landesplanungsgesetz) als rechtlich eigenständiger Verfahrensschritt bei Beginn der Arbeiten zur Aufstellung des Bauleitplans durchzuführen ist.</p> | <p>0,4 erfüllt. Die vorliegende Planung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Im Ergebnis geht die Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Anforderungen des § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass der Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die allgemeine Verkehrsbelastung durch Schienenverkehrslärm und durch Kfz-Verkehr liegt in dem in der Kernstadt üblichen Größenordnungen. Wenn diese Verkehrsbelastung als Hindernis für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB angesehen werden würde, könnte dieses Instrument kaum genutzt werden - wie auch in vielen anderen Kommunen.</p> <p>Zur Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation werden die Lärmbelastung gleichwohl gutachterlich untersucht und die Ergebnisse im Bebauungsplan nachgetragen (siehe hierzu die Abwägung zur 5.) Stellungnahme).</p> <p>Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster wird die Beteiligung nach § 4(2) BauGB als landesplanerische Anfrage gemäß § 34 BauGB gewertet.</p> <p>Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |
| 4        | <p>Stadtwerke<br/>Ostmünsterland<br/><br/>20.07.2021</p> | <p>Die Stadtwerke Ostmünsterland GmbH &amp; Co. KG hat keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144.</p>   | <p>Die Hinweise bezüglich der Versorgung des Plangebiets mit Strom und Erdgas, auf Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum sowie auf frühzeitige Abstimmungen im Vorfeld</p>   |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung     | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | <b>Abwägung/Beschluss</b>   |
|----------|---|---|---|
|          |   | <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Erdgas aus den vorhandenen Netzen der anschließenden Baugebiete erfolgt. Um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum wird gebeten und auf das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ verwiesen.</p> <p>Weiterhin wird auf frühzeitige Abstimmungen im Vorfeld von erforderlichen Baumaßnahmen hingewiesen.</p> <p>Es wird angeregt, dass für die Stromversorgung eine Trafostation benötigt wird und um Bereitstellung sowie Festhaltung einer hierfür erforderlichen Fläche gebeten. Als Vorschlag wird die Parkplatzfläche auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 743 unterbreitet.</p> | <p>von erforderlichen Baumaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Bereitstellung sowie Festhaltung einer Fläche für die Trafostation wird außerhalb des Bebauungsplans gefolgt. Die Realisierung einer Trafostation erfolgt nördlich des Bebauungsplans und wird außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durchgeführt.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>   |
| 5        | Kreis Warendorf<br><br>23. und 24.07.2020 | <p>Folgende Anregungen und Bedenken werden vorgetragen:</p> <p><u>Gesundheitsamt (Verkehrslärm):</u></p> <p>Es wird erneut auf eine der Umgebungslärmkarte des MULNV NRW zu entnehmende Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr hingewiesen, die deutlich über den Orientierungswerten des Beiblattes der DIN 18005 liegt.</p> <p>Die in der Umgebungslärmkarte (nach EU-Umgebungslärmrichtlinie) dargestellten Pegelklassen Lden und Lnight ermöglichen keine konkrete Lärmpegelbereichsermittlung für die Feststellung eines konkreten Lärmschutzes, sie können aber für einen ersten orientierenden Vergleich mit</p>   | <p><u>Gesundheitsamt (Verkehrslärm):</u><br/>Die Hinweise auf die Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr und eine eventuelle Erhöhung dieser Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Erstellung eines Schallgutachtens wird gefolgt. Derzeit wird eine schallgutachterliche Überprüfung des Plangebiets vorgenommen. Nach Erarbeitung des Schallgutachtens werden ggf. Darstellungen von Lärmpegelbereichen, aus denen die baulichen Schallschutzanforderungen zum Schutz der Innenräume bis zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 abgeleitet werden können, im Bebauungsplan mit aufgenommen. Entsprechende textliche Festsetzungen in Form der Benennung der Schallpegelmaßnahmen und resultierender Schalldämm-Maße werden ebenfalls in den Bebauungsplan</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | <b>Abwägung/Beschluss</b>  |
|----------|---------------------------------------|---|--|
|          |                                       | <p>bundesdeutschen Richt- und Grenzwerten zur Einschätzung der dort dargestellten Situation herangezogen werden.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ohne Kenntnis des Verkehrsaufkommens in den Wohnsammelstraßen „Schmale Gasse“ und „Bultstraße“ eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 nicht auszuschließen ist, insbesondere bei einer geplanten straßennahen Bebauung. Der Straßenverkehr könnte zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr beitragen.</p> <p>Daraus resultierend wird empfohlen ein Schallgutachten mit der Darstellung von Lärmpegelbereichen erstellen zu lassen, aus denen die baulichen Schallschutzanforderungen zum Schutz der Innenräume bis zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 abgeleitet werden können. Eine Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen in Form der Benennung der Schallpegelmaßnahme und resultierender Schalldämm-Maße wird angeregt.</p> <p>Außerdem wird empfohlen, die Darstellung der nächtlichen 45 dB-Linie als Richtlinie für die mögliche Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes mit aufzunehmen.</p> <p>Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird die Einhaltung des tageszeitlichen Orientierungswerts für Mischgebiete von 60 dB(A) empfohlen. Zur Kennzeichnung,</p> | <p>mit aufgenommen. Erforderliche Schallschutznachweise sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Den Anregungen zur Darlegung der Lärmbelastung im Bebauungsplan, zur Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation wird somit gefolgt.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u><br/>Der Hinweis auf im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“ im Jahr 2014 kartierte vier Fledermausarten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen zur Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich Bauzeitenbeschränkungen für Abbrucharbeiten und zeitlicher Beschränkung von potenziellen Gehölzrodungen wird gefolgt. Der Hinweis im Entwurf des Bebauungsplans wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Empfehlung zur Errichtung von Fassadenquartieren, um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt. Abstimmungen zur Errichtung von Fledermausquartieren sollen außerhalb des Verfahrens mit dem Vorhabenträger und der Verwaltung erfolgen.</p> <p>Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | Abwägung/Beschluss |
|----------|---------------------------------------|---|--------------------|
|          |                                       | <p>in welchen Bereichen Außenwohnbereiche uneingeschränkt möglich sind, wird die Darstellung der tageszeitlichen 60 dB-Linie angeregt.</p> <p>Ansonsten bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o. g. Vorhaben.</p> <p><i>Ergänzende Stellungnahme vom 24.07.2020:</i></p> <p>Trotz meiner eindeutigen Empfehlung zur Erstellung eines Lärmgutachtens halte ich den Verzicht auf ein Lärmgutachten für vertretbar, sofern im Bebauungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen folgende Punkte aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Darstellung der Lärmpegelbereiche und daraus resultierender Schalldämm-Maße – verbunden mit der Forderung, in den Baugenehmigungsverfahren Schallschutznachweise zu erbringen, die die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 belegen</li> <li>- die Darstellung der nächtlichen 45 dB-Linie – verbunden mit der Forderung, in Bereichen der Überschreitung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorzusehen</li> <li>- die Darstellung der tageszeitlichen 60 dB-Linie – verbunden mit der Empfehlung, in Bereichen der Überschreitung keine Außenwohnbereiche anzuordnen bzw. der Forderung diese durch entsprechende bauliche</li> </ul> |                    |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | <b>Abwägung/Beschluss</b>  |
|----------|---------------------------------------|---|--|
|          |                                       | <p>Vorkehrungen zu schützen</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Es wird mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans unter Beachtung der folgenden Anregungen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nördlich des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ befindet sich der Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 2014 erfolgte zum Bebauungsplan Nr. 121 aufgrund der Größe und Strukturierung eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II mit Kartierung. Im Ergebnis konnten vier Fledermausarten festgestellt werden. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der Bestandsgebäude nur in der Zeit von Dezember bis Februar erfolgen darf. Ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig.</li> <li>- Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird empfohlen, an den neuen Gebäudebestand an geeigneter Stelle Fassadenquartiere anzubringen (ca. 5 Stück).</li> </ul> |  |
| 5        | Handelsverband NRW – Westfalen-       | Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss alter   | Die Hinweise des Handelsverband NRW – Westfalen-Münsterland e. V. werden |

| Ifd. Nr. | Einwender;<br>Datum der<br>Einwendung | Stellungnahme<br>(in inhaltlicher<br>Zusammenfassung)   | <b>Abwägung/Beschluss</b>  |
|----------|---------------------------------------|---|--|
|          | Münsterland e.V.<br><br>31.07.2020    | <p>Bausubstanz und Neubau von Wohngebäuden oftmals zu schwierigen Situationen für die Bewohner führen kann. Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Oelde das Vorhaben objektiv betrachtet und mit den Mietern sorgsam umgegangen wird.</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld dürfen durch die hier anstehende Planung nicht beeinträchtigt werden.</p> | <p>zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> |

### **C) Entscheidungen über die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Während der erneuten Offenlage konnten gem. § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen – hier die Festsetzungen zum Lärmschutz – abgegeben werden. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden auf 15 Tage verkürzt. Da durch die Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

#### **C1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.07.2021 bis einschließlich zum 03.08.2021 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

#### **Beschluss**

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

## **C2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte parallel zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung in dem Zeitraum vom 20.07.2021 bis einschließlich zum 03.08.2021. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

| <b>Institution:</b>  | <b>Stellungnahme vom:</b> |
|--|---------------------------|
| Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen | 20.07.2021                |
| Kreis Warendorf  | 04.08.2021                |
| Bezirksregierung Münster, Dez 32 - Regionalentwicklung       | 04.08.2021                |

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sind von den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen.

### **Beschluss**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der erneuten Beteiligung von den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

## **D) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie relevanter Behörden sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß der §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Anlage des Bebauungsplanes Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), den Bebauungsplan 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung und das anliegende Gutachten sind Teil dieses Beschlusses.

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

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

### **Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich, Entwurf

Anlage 2: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 3: Begründung, Entwurf

Anlage 4: Immissionsschutz-Gutachten (als Bestandteil der Begründung)