



Sitzungsniederschrift

Gremium	Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung
Sitzungstag	Donnerstag, 29.04.2021
Sitzungsbeginn	17:30 Uhr
Sitzungsende	19:50 Uhr
Sitzungsort	Aula der Gesamtschule Oelde, Bultstraße 20 59302 Oelde

Vorsitz

Herr Norbert Austrup

Teilnehmer

Herr Björn Berkenkötter
Herr Antonius Brinkmann
Herr André Drinkuth
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 Peter Sonneborn
Frau Manuela Steuer
Herr Michael Twittmann
Herr Markus Westbrock

Verwaltung

Herr Markus Berheide
Herr André Leson
Herr Thorsten Meer
Frau Karin Rodeheger

Schriftführerin

Frau Stefanie Schröder

Gäste

Herr Rodegang Elkendorf
Frau Eva Haunhorst
Herr Pfarrer Karl Kemper

Gnegel GmbH
Tageszeitung "Die Glocke"
Katholische Kirche

Es fehlten entschuldigt

Herr Alexander Fertich
Herr Horst Schnieder

Inhaltsverzeichnis

Öffentliche Sitzung	Seite
1. Neubau eines Aufbahrungshauses auf dem Oelder Friedhof B 2021/III/4837	6 – 7
2. Maßnahmenfreigaben der Kanal- und Straßenbaumaßnahmen Lange Wende und Am Rosendahl in Oelde Stromberg B 2021/661/4823	7 – 11
3. Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB B 2021/610/4831	12 – 13
4. Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde A) Aufstellungsbeschluss B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung B 2021/610/4830	13 – 14
5. Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB C) Satzungsbeschluss B 2021/610/4834	14 – 34
6. 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Tienenbach II) der Stadt Oelde A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB C) Feststellungsbeschluss B 2021/610/4832	35 – 48

7.	Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB C) Satzungsbeschluss B 2021/610/4833	48 – 72
8.	Erschließung des Baugebietes "B-Plan Nr.145 Am Tienenbach II" im Ortsteil Sünninghausen B 2021/661/4817	72
9.	Straßenbenennung im Baugebiet "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde B 2021/610/4777/1	73
10.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung B) Aufstellungsbeschluss B 2021/610/4835	73 – 75
11.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Versorgungsfläche Photovoltaik“ der Stadt Oelde - Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung B 2021/610/4836	75 – 76
12.	Beteiligung an der KVB GmbH zur langfristigen Verwertung von Klärschlamm B 2021/III/4825	77
13.	Interkommunale Kooperation zur Verwertung von Klärschlamm B 2021/III/4826	78
14.	Neubau eines Pumpwerks in Lette - Neubau einer Druckrohrleitung vom Pumpwerk Lette zur Kläranlage Oelde B 2021/661/4821	78 - 79
15.	1. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Stadt Oelde vom 23. Juni 2020 B 2021/600/4816	79 – 82
16.	Verschiedenes	82
16.1.	Mitteilungen der Verwaltung	82 – 83
16.2.	Anfragen an die Verwaltung	83

Herr Austrup eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung und begrüßt die Ausschussmitglieder, Frau Bürgermeisterin Karin Rodeheger, Herrn Stadtbaurat André Leson, die Verwaltungsmitarbeiterinnen und Verwaltungsmitarbeiter und ganz besonders Herrn Pfarrer Kemper, Herrn Elkendorf von der Gnegel GmbH und Frau Haunhorst von der Tageszeitung „Die Glocke“. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Anregungen zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen. Er stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

Öffentliche Sitzung

1. **Neubau eines Aufbahrungshauses auf dem Oelder Friedhof**

B 2021/III/4837

Herr Pfarrer Kemper erläutert, dass die Aufbahrungsräume einschließlich der Toilettenanlage auf dem Oelder Friedhof mehr als sanierungsbedürftig seien. Das Gebäude weise erhebliche Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelbefall auf. Zudem sei keine Barrierefreiheit gegeben. Demnach sei ein Neubau zwingend notwendig. Er berichtet, dass der Bestatter Henkenjohann einen eigenen Abschiedsraum im Bestattungsinstitut errichtet habe. Da aber auch andere Bestatter Bestattungen auf dem Friedhof durchführen, möchte die Katholische Kirche auf dem Oelder Friedhof Abschiedsräume für die Allgemeinheit schaffen. Weiter erläutert Pfarrer Kemper den Planentwurf. Das neue Aufbahrungshaus inkl. neuer Toilettenanlage soll unterhalb der Friedhofskapelle entstehen. Die Planungen seien bereits mit der Verwaltung abgestimmt worden. Dort könnten auch kleinere Bestattungszeremonien mit bis 10 Personen durchgeführt werden. Zudem sei es möglich mit den neuen Bestattungsräumen auch größeren Familien die Gelegenheit für einen würdigen Abschied zu bieten. Die Kosten für den Neubau des Aufbahrungshauses belaufen sich auf ca. 300.000 €, wobei aufgrund der derzeitigen Kostensteigerungen diese Kosten voraussichtlich nicht Stand halten können und noch steigen werden. Da die Abschiedsräume auch für Bestattungen auf dem Kommunalfriedhof in Oelde-Lette genutzt werden können, hofft die Kirche auf einen Zuschuss der Stadt Oelde, da diese Friedhofsträger des Friedhofes in Lette sei.

Frau Köß erkundigt sich nach der Größe des Aufbahrungshauses.

Herr Kemper antwortet, dass das Gebäude in einer Größe von 135 m² entstehen werde.

Herr Hellweg fragt, was mit dem bisherigen Aufbahrungshaus geschehen soll.

Herr Kemper erklärt, dass ein Teil geschlossen werde und ein anderer Teil für die Lagerung von Werkzeugen und Maschinen genutzt werden soll. Die alte Toilettenanlage werde geschlossen.

Frau Steuer stimmt Herrn Kemper zu, dass die Aufbahrungsräume dringend saniert werden müssten. Sie erkundigt sich nach dem Zeitplan.

Herr Kemper informiert, dass die Kirche die Fertigstellung für Spätsommer/Herbst 2022 anvisiere.

Herr Leson ergänzt, dass es planungsrechtlich keine Probleme gebe. Sobald der Bauantrag vorliege, könne zeitnah eine Genehmigung erteilt werden.

Herr Brinkmann merkt an, dass die Lage nicht optimal sei. Die Befahrung des Friedhofes werde dadurch intensiver und für die Bestatter sei es schwierig, das Aufbahrungshaus zu erreichen. Er erkundigt sich, ob alternative Flächen auf dem Friedhof geprüft worden seien.

Herr Kemper antwortet, dass auch Alternativen untersucht worden seien. Im Ergebnis sei jedoch der gewählte Standort der optimalste Platz für das Aufbahrungshaus. Die Anfahrt der Bestatter sei aus seiner Sicht unproblematisch.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung der Stadt Oelde nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis.

2. Maßnahmenfreigaben der Kanal- und Straßenbaumaßnahmen Lange Wende und Am Rosendahl in Oelde Stromberg B 2021/661/4823

Herr Elkendorf informiert zunächst über die Maßnahme „Lange Wende“, im Anschluss daran über den Ausbau „Am Rosendahl“. Er berichtet, dass die Kanalisation der beiden Straßen Lange Wende und Am Rosendahl baulich in keinem guten Zustand sei und erneuert werden müsse. Im Zuge der Planung seien die Kanäle der beiden Straßen hydraulisch überprüft und Engpässe festgestellt worden, sodass neben der baulichen Erneuerung der Straße auch eine hydraulische Erneuerung der 60 Jahre alten Kanäle notwendig sei. Dies bedeute, dass die Dimension der Kanäle vergrößert werden muss. Neben den Kanalbauarbeiten werden die Oberflächen der Straßen und Gehwege aufgrund ihres schlechten Zustandes und abgängiger Tragschichten ebenfalls erneuert. Zudem seien 90 % aller Hausanschlüsse defekt und müssten erneuert werden. Herr Elkendorf erläutert anhand der Präsentation den Kanalausbau. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt. Aufgrund der Straßenlänge von 600 m werde die Sanierung der Straße „Lange Wende“ in zwei Abschnitten „Nord“ und „Südwest“ geteilt.

Weiter berichtet Herr Elkendorf über den Straßenausbau. Die Straße soll asphaltiert und mit einer Breite von 4,75 – 5,50 m hergestellt werden. Der Gehweg soll mindestens einseitig eine Breite von 1,50 m erhalten. Fahrbahn und Gehwege werden mit einem Rundbordstein (4 cm Höhenunterschied zur Straße) getrennt. Zudem sei eine Tempo-30-Zone geplant. Außerdem werde es Aufpflasterungen im Abstand von etwa 30 m für barrierefreie Querungen geben. Gleichzeitig soll hierdurch der Verkehr verlangsamt werden.

Herr Hellweg hinterfragt, warum die Straße und Gehwege nicht niveaueausgleichend ausgebaut würden.

Herr Elkendorf erläutert, dass dies weder die Vorstellung der Bundesanstalt für Straßenwesen noch die der des Ordnungsamtes sowie der eigenen sei, denn ein höhengleicher Ausbau suggeriere, dass alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt seien und der Verkehrsbereich verkehrsberuhigt sei. Dies sei hier aber nicht der Fall, hier ist eine Tempo-30-Zone geplant.

Herr Hellweg merkt an, dass es viele Rollstuhlfahrer und Eltern mit Kinderwagen gebe, wo ein niveaueausgleichender Straßenbau sinnvoll sei, zumal nicht wie am Vicarie-Platz und am Rathaus Querungshilfen nachträglich eingebaut werden müssten. Demnach würde er für die Straßen auch einen höhengleichen Ausbau favorisieren.

Herr Elkendorf weist daraufhin, dass alle 30 m eine barrierefreie Querung installiert werde.

Herr Hellweg verdeutlicht, dass dies wieder zusätzliche Kosten verursache.

Frau Köß plädiert ebenfalls für einen verkehrsberuhigten Bereich in Form einer Spielstraße, da viele Kinder oftmals auch auf der Straße und den Gehwegen spielen würden.

Herr Leson verdeutlicht, dass das Regelwerk bei höhengleichem Ausbau keine Tempo-30-Zone vorsehe. Diese Art des Ausbaus sei einer „Spielstraße“ (verkehrsberuhigter Bereich) vorbehalten. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in einer Spielstraße betrage 5-7 km/h. Der fälschlicherweise höhengleiche Ausbau in einer Tempo-30-Zone suggeriere, dass alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt seien. Dies vermittle eine scheinbare Sicherheit, die real nicht gegeben ist. Außerdem führe dies auch dazu, dass u. a. auf Gehwegen geparkt werde. Weiter verdeutlicht er, dass regelkonform gebaut werden müsse und dass laut Regelwerk ein verkehrsberuhigter Bereich nur bis zu einer Straßenlänge von rd. 150 m zulässig sei. Da die Straße aber 600 m lang sei, sei hier kein höhengleicher Ausbau zulässig, sodass dort eine Tempo-30-Zone die Wahl sei.

Herr Sonneborn teilt mit, dass an der Straße „Am Rosendahl“ ein Gewerbebetrieb ansässig sei und erkundigt sich, ob dort eine Spielstraße oder eine Tempo-30-Zone eingerichtet werde.

Herr Leson erklärt, dass die Lage des Gewerbebetriebes nicht glücklich sei. Da die Straße aber weiter fortlaufe, sei aufgrund des Regelwerks dort keine Spielstraße zulässig, sodass dort auch eine Tempo-30-Zone vorgesehen werde.

Herr Sonneborn erkundigt sich, ob die Schäden der Tragschichten tiefgreifender seien.

Herr Elkendorf antwortet, dass nicht nur die Deckschicht, sondern auch die unteren Tragschichten beschädigt seien und diese mit der Zeit verschleifen und die Tragfähigkeit dadurch nicht mehr gegeben sei.

Herr Berheide weist nochmals daraufhin, dass eine Spielstraße nur bis zu einer max. Länge von 150 m zulässig sei. Zudem werde durch eine Spielstraße die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer suggeriert, obwohl man weiß, dass diese Sicherheit nicht gegeben sei. Daher funktioniere ein niveausgleicher Ausbau nicht. Das Separationsprinzip und die Tempo-30-Zone seien bei den beiden Straßen die sicherste und beste Wahl.

Herr Brinkman merkt den besonderen Charakter der Straßen an und wünscht auch einen niveaugleichen Ausbau.

Herr Leson verdeutlicht, dass das Regelwerk dies nicht vorsehe. Zudem könne die Ordnungsbehörde aufgrund der Straßenlänge keine Spielstraße anordnen, da dies aufgrund der Länge unzulässig sei. Somit sei das Separationsprinzip richtig, so Herr Leson.

Frau Köß merkt an, dass man im Sinne junger Familien handeln sollte und eine Spielstraße einführen sollte, da die Anwohner Rücksicht auf alle Beteiligten in ihrem Wohngebiet nehmen. Ihrer Meinung nach müssten Räume geschaffen werden und die Gehwege verbreitert werden, damit die Kinder dann auf den Gehwegen Räume zum Spielen hätten.

Herr Elkendorf stellt klar, dass die Gehwege keine Spielräume für Kinder seien und er dringend davon abrate, Aufenthaltsräume zum Spielen auf Gehwegen zu schaffen, da dies

viel zu gefährlich sei. Hierfür gebe es Spielplätze. Aus seiner Sicht sei auch die Tempo-30-Zone die beste Lösung.

Herr Berheide ergänzt, dass ein Spielen auf Gehwegverbreiterung hier ohnehin aufgrund der Zufahrten problematisch sei.

Herr Twittmann teilt mit, dass eine Tempo-30-Zone aus den genannten Gründen sinnvoll sei. Er erkundigt sich, ob jetzt alle Bestandsgebiete nachgebessert werden müssten, da viele Gebiete niveaugleich ausgebaut worden seien.

Herr Leson erklärt, dass früher nicht falsch gebaut worden sei, zumal da noch ein anderes Regelwerk galt. Demnach müssen die Baugebiete nicht umgebaut werden. Da das neue Regelwerk jetzt andere Vorgaben vorsehe, müsse dies bei den jetzigen Ausbauten berücksichtigt werden.

Herr Hellweg merkt an, dass er als Handwerker oft in Baugebieten unterwegs sei und dass viele Verkehrsteilnehmer aufgrund der Bürgersteige dann auch schneller fahren, als erlaubt. Seiner Meinung nach trage ein niveausgleichender Ausbau dazu bei, dass die Verkehrsteilnehmer hier langsamer fahren und die Sicherheit dadurch deutlich höher sei, als bei einer Tempo-30-Zone

Herr Elkendorf weist darauf hin, dass der geplante Höhenunterschied in der Tempo-30-Zone zwischen Straße und Bordstein mit 4 cm deutlich geringer sei, als bei den gängigen Bordsteinen. Dies sei typisch für eine Tempo-30-Zone. Weiter informiert er, dass die Verkehrsteilnehmer am Charakter der Straße automatisch erkennen sollen, welche Geschwindigkeit zulässig sei. Ein verkehrsberuhigter Bereich sei für diese Straßen aufgrund des Regelwerks ausgeschlossen, ebenso Tempo 50 aufgrund der zu hohen Geschwindigkeit für Baugebiete, sodass nur noch die Tempo-30-Zone bleibe.

Herr Berheide ergänzt, dass die niedrigen Bordsteine mit 4 cm für die Zufahrten einen Nebeneffekt bieten, denn dadurch benötigen die Anlieger keine zusätzlichen Absenkungen ihrer Zufahrten.

Herr Elkendorf fügt hinzu, dass die 4 cm für sehbehinderte Menschen von besonderer Bedeutung seien, da der Durchmesser der Kugel als Endstück eines Blindenstockes ebenfalls 4 cm betrage. Demnach sei das Ertasten für sehbehinderte Menschen gut möglich. Dies wäre bei einem niveausgleichenden Ausbau vollkommen unmöglich.

Herr Sonneborn erkundigt sich nach dem Zeitplan und nach der Anliegerversammlung.

Herr Leson erklärt, dass derzeit keine Präsenzveranstaltung stattfinden könne. Die Gnegel GmbH werde die Präsentationen auf DVD aufzeichnen und diese werde den Anliegern zugesandt, sodass im Nachhinein Fragen per Mail oder telefonisch gestellt werden können.

Herr Elkendorf ergänzt, dass die Präsentation für die Anlieger ausführlicher mit weiteren Erklärungen erstellt werde.

Frau Steuer fragt, ob auch über eine Live-Zoom-Konferenz nachgedacht worden sei.

Herr Elkendorf antwortet, dass dies auch möglich sei, die Verwaltung sich aber für die DVD-Variante entschieden habe.

Herr Leson ergänzt, dass dies auch von der Verwaltung überlegt worden sei, sich diese aber aufgrund der vielen älteren Anlieger dagegen entschieden habe. Es sei aber eine Splitting möglich, sodass eine Live-Zoom-Konferenz und eine Versendung der DVDs für die älteren Anlieger durchgeführt werden könne.

Weiter stellt Herr Elkendorf die Kanal- und Straßenplanung für die Straße „Am Rosendahl“ vor. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt. Auch hier seien 90 % der Hausanschlüsse defekt und müssten erneuert werden. Er teilt mit, dass in dem vorderen Bereich der Straße keine Querungshilfen aufgrund des Schwerlastverkehrs durch den ansässigen Gewerbebetrieb eingebaut werden. Die Straßenlänge betrage 400 m und soll in identischer Ausbauweise wie in der Lange Wende erfolgen. Demnach werde dort auch eine Tempo-30-Zone eingeführt. Geplant sei mit dem Kanalbau an der Straße „Am Rosendahl“ im Herbst zu beginnen. Dann erfolge der Straßenausbau. Die Dauer der Maßnahme soll ca. 1 Jahr betragen. Erst nach Abschluss der Arbeiten „Am Rosendahl“ kann dann mit dem Kanalbau und dem anschließenden Straßenausbau in der Langen Wende begonnen werden.

Herr Sonneborn erkundigt sich, ob die neue Oberfläche im Bereich des Gewerbebetriebes aufgrund des Schwerlastverkehrs verstärkt werde.

Herr Elkendorf bestätigt dies.

Herr Sonneborn merkt an, dass dort wieder ein Mischwasserkanal gebaut werde. Er erkundigt sich, warum das Wasser nicht zunächst getrennt abgeführt werde.

Herr Leson antwortet, dass dies nur bedingt möglich sei und ein Trennsystem in dem Bereich auch nicht sinnvoll sei, da später das Wasser so oder so für eine weitere Ableitung wieder zusammengeführt werden müsste.

Herr Sonneborn ist der Meinung, dass dies möglich sei und bis zur Ludwig-Erhard-Allee über ein Trennsystem entwässert werden könnte.

Herr Leson verdeutlicht, dass dies mit einem enormen Kostenaufwand verbunden sei und keinem Anlieger zuzumuten sei.

Herr Berheide fügt hinzu, dass dies zu Folge hätte, dass alle Anlieger zu einem Umbau ihrer privaten Entwässerung gezwungen werden müssten.

Herr Ringhoff erkundigt sich, ob sich die Anlieger an den Kosten für den Kanal- und Straßenausbau beteiligen müssen.

Herr Leson informiert, dass es sich um eine KAG-Maßnahme handle und die Anlieger nach Satzung an den Kosten für den Straßenbau beteiligt werden. Die Anlieger müssen demnach 50 % der Kosten tragen. Durch die Neuerungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) und der Landesförderung von nochmals davon 50 % werden die Anlieger entlastet, sodass sie nur noch 25 % der Kosten selbst tragen müssen. Die Kanalbaumaßnahme sei gebührenfinanziert und generiere daher keine weiteren Kosten für die Anlieger mit Ausnahme der Kosten für die Erneuerung der privaten Anschlussleitungen.

Herr Ringhoff fragt nach dem Kostenrahmen.

Herr Leson erklärt, dass diese von dem Leistungsverzeichnis und dem Ergebnis der Ausschreibung abhängig seien und dies noch nicht vorliege, sodass er keine Summen nennen könne.

Herr Austrup hofft, dass das Leistungsverzeichnis bald vorliege und den Anlieger die Kosten zeitnah übermittelt werden können.

Herr Leson weist darauf hin, dass die Kosten bis zur Informationsrunde noch nicht vorliegen werden. Das KAG-Gesetz sehe jedoch schon zum jetzigen Zeitpunkt eine Beteiligung der Anlieger vor. Die genauen Kosten können den Anliegern aber erst zu einem späteren Zeitpunkt genannt werden.

Herr Ringhoff erkundigt sich nach Orientierungswerten.

Herr Leson verweist die Anfrage an die Bauverwaltung.

Herr Sonneborn stellt fest, dass der Rat über die Maßnahme am 03.05.2021 entscheiden soll und die Anliegerinformation erst danach erfolge. Er schlägt vor, zunächst die Anlieger zu informieren, dann eine Beratung im Bezirksausschuss und dann abschließend in der Ratssitzung im Juni zu entscheiden.

Herr Leson informiert, dass die Maßnahme aufgrund der Haushaltssperre schon einige Zeit nach hinten geschoben worden sei. Eine weitere Verschiebung habe zur Folge, dass die Ausschreibung dann in den Sommerferien erfolgen müsse. Erfahrungsgemäß werden in den Sommerferien weniger Angebote abgegeben; dies wolle die Verwaltung allerdings vermeiden, sodass ein Beschluss im Rat am 03.05.2021 wünschenswert sei.

Herr Sonneborn erklärt, dass in diesem Falle die Beratungsreihenfolge so beibehalten werden solle.

Beschluss

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

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

- 3. Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde**
A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses
B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
 B 2021/610/4831

Herr Meer teilt mit, dass sich aufgrund der Ansiedlung von Rottendorf Pharma der Geltungsbereich für die verbliebenen städtischen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes geändert habe und sich die Flächengröße von 17 ha auf 5 ha reduziere. Demnach müsse der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan geändert werden. Weiter verweist er auf die Sitzungsvorlage.

Frau Köß erkundigt sich, warum bei dem Verfahren keine Bürgerversammlung stattfindet.

Herr Meer antwortet, dass bei Bauleitplanverfahren grundsätzlich Bürgerversammlungen durchgeführt werden. Aufgrund der Corona-Pandemie sei dies aber aktuell nicht möglich. Die Bürger haben dennoch die Möglichkeit sich online oder beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung über das Bauleitplanverfahren zu informieren und können in den während der Beteiligungsverfahren auch eine Stellungnahme abgeben.

Frau Köß bittet darum, die Öffentlichkeit hierüber ausreichend zu informieren.

Beschluss

A) Änderung des Aufstellungsbeschlusses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten einstimmig.

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

A) Aufstellungsbeschluss

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

B 2021/610/4830

Herr Meer teilt mit, dass mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Tierfuttermarktes an einer Baulücke der Tom-Rinck-Straße geschaffen werden sollen. Bei dem Tierfachmarkt handelt es sich um keine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung eines an der Lindenstraße bestehenden Betriebes. Vor dem Hintergrund, dass Wohnen als Nutzung aufgrund der aus dem Umfeld auf den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionen gemäß Berechnung eines Sachverständigen ausgeschlossen werden muss, hat sich die Planung der Vorhabenträgerin dahingehend verändert, dass das Gebäude nur noch eingeschossig als reine Gewerbeimmobilie errichtet werden soll. Der Flächennutzungsplan werde im Nachgang berichtigt, so Herr Meer.

Herr Leifeld erkundigt sich, ob für ein Obergeschoss auch eine Büronutzung anstelle von Wohnen möglich sei, um weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden.

Herr Leson erklärt, dass dies grundsätzlich möglich sei, aber die Vorhabenträgerin dies nicht wünsche und demnach nur eingeschossig bauen möchte.

Beschluss

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

A) Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, das Verfahren zur

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde einzuleiten. Es wird das Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die betroffene Grundfläche weniger als 20.000 qm umfasst.

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

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

Die Flächen des Bebauungsplanes sollen als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Tierfachmarktes entstehen. Der ca. 1.750 qm große Geltungsbereich liegt im Oelder Norden nördlich der Straße „Zum Sundern“ und westlich der Tom-Rinck-Straße. Er umfasst die Flurstücke 396, 650 und tlw. 395 der Flur 6, Gemarkung Oelde.

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

B) Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

5. Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde

A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

C) Satzungsbeschluss

B 2021/610/4834

Herr Meer weist darauf hin, dass ein Hinweis aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen bezüglich eines Lichtwellenleiterkabels unter dem angrenzenden Bürgersteig in dem Bebauungsplan aufgenommen worden sei. Zudem sei der Artenschutz konkretisiert worden. Diese Änderungen seien jedoch nicht wesentlich, sodass der Bebauungsplan nicht erneut öffentlich ausgelegt werden müsse. Weiter verweist Herr Meer auf die Sitzungsvorlage.

Beschluss

A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

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

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

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von den Herren Leson, Brandner, Remmert, Hagemann und Tacke
Es wird nachgefragt, ob Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Pflege- und Wohn-quartiers 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 ist.	Es wird der Begriff „barrierefrei“ definiert und erläutert, dass z. B. eine Treppe nach dieser Definition bestimmte Anforderungen erfüllen muss. Es wird darauf hingewiesen, dass „barrierefrei“ nicht mit „rollstuhlgerecht“ gleichzusetzen ist.
Es wird um weitere Auskunft bezüglich der Terminplanung gebeten.	Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit noch die Ergebnisse verschiedener Fachgutachten benötigt werden. Erst dann ist eine genauere Aussage zum weiteren Zeitplan möglich. Als eine übliche Dauer für ein Bebauungsplanverfahren wird ca. 1 Jahr genannt. Darüber hinaus ist mit einer Bauzeit von 12 bis 14 Monaten zu rechnen. Bei einem Bauantrag nach § 33 BauGB ist eine zeitliche Verkürzung bzw. Überlagerung dieser Abläufe möglich. Insgesamt kann mit einem Baubeginn des

	Pflege- und Wohnquartiers im Frühjahr 2021 gerechnet werden
Es wird nachgefragt, wo und wie lange die Pläne einsehbar sind.	Die Planunterlagen (Vorentwurf) zur frühzeitigen Beteiligung sind im Internet zu finden und bis zum 06.03.2020 im Rathaus ausgelegt. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass im späteren Verfahren eine 4-wöchige öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen stattfinden wird.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden schließt Herr Leson um 18.37 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang noch auf die Möglichkeit der Stellungnahme in den nächsten Wochen und diesbezüglich auf den Ansprechpartner der Verwaltung Herrn Brandner.

André Leson
Stadt Oelde,
Stadtbaurat

David Schuller
Schriftführer
Planungsbüro Hempel + Tacke GmbH

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

Beschluss

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

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

Dreigeschossigkeit im WA2-Gebiet

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

Erschließung des Plangebietes über den nördlich gelegenen Lönsweg

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

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

1.2) Stellungnahme eines Bürgers vom 18.02.2020

Zunächst begrüße ich dieses Bauvorhaben in vollem Umfang.

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

Wenn dieses so Berücksichtigung findet, wäre das sehr gut.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Zuwegung zum Gebäude der Pflege- und Wohngemeinschaft wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Architekten festgesetzt und ist nach Auffassung der Stadt ausreichend bemessen.

Die Anregung zur innerhäuslichen Gestaltung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden hierzu keine Vorgaben getroffen. Die Anregung wurde dem Architekten mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

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

Die freiwillige, vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 24.02.2020 bis 13.03.2020. Dabei wurden jene Stellen um Stellungnahme gebeten, deren Belange durch die vorliegende Planung vorrangig berührt sind.

Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Planverfahren.

2.1) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 28.02.2020

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

Beschluss

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.2) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 05.03.2020

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

Beschluss

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.3) Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen.NRW vom 12.03.2020

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

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

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

Ich bitte im weiteren Planverfahren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

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

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

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

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

Beschluss

Der Hinweis und die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Verwaltungsvereinbarung:

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

Lärmimmissionen:

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

Querungshilfe:

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

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.
Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.4) Stellungnahmen des Kreises Warendorf

Stellungnahmen vom 18.03.2020

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.
Jedoch bitte ich den Widerspruch zwischen Kap. 4.6 *Entwässerung* und Kap. 4.8 *Gewässerschutz* zu bereinigen. In Kap. 4.6 wird aufgrund der 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 Plangebiet zu erwartenden Geruchsmissionen vorgenommen werden. Hier liegen keine Erkenntnisse (Daten) über diesen Betrieb vor.

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

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

Untere Naturschutzbehörde:

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

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

Immissionsschutz:

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

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

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

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

Erweiterte Stellungnahmen vom 02. und 07.09.2020

Untere Naturschutzbehörde:

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

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

Im Detail prüfen wir den Bebauungsplan bei der Beteiligung.

Immissionsschutz:

Aus gesundheitlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Vorhaben.

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

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

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

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

Immissionsschutz:

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

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.5) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland vom 19.03.2020

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

Beschluss

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

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

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

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
1	Bürger 1 06.03.2021	Für den Bereich WA2 soll geprüft werden, ob dort nicht auch eine dreigeschossige Wohnbebauung möglich ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die abweichenden Festsetzungen im WA1 und WA2 bezüglich der Anzahl der

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

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

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

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	01.03.2021
Gemeinde Beelen	02.03.2021
Wasser- und Bodenverband Oelde	02.03.2021
Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	03.03.2021
Ericsson Services GmbH	03.03.2021
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Münsterland	03.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	04.03.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.03.2021
Stadt Rheda-Wiedenbrück	05.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	09.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 Regionalentwicklung	16.03.2021
IHK Nord Westfalen	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	18.03.2021
Vodafone NRW GmbH	24.03.2021
Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	25.03.2021
Handwerkskammer Münster	26.03.2021
Kreis Gütersloh	26.03.2021
Bischöfliches Generalvikariat	30.03.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	31.03.2021
Stadt Beckum	31.03.2021

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

Id.Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
1	Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG 03.03.2021	<p>Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes und gegen die Änderung des o. a. Flächennutzungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Erdgas erfolgt aus den vorhandenen Netzen der anschließenden Baugebiete. Wir bitten um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum und verweisen auf das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“!</p> <p>Des Weiteren bitten wir darum die Straßenbeleuchtung in die Planung mit einzubeziehen, da davon auch die Lage der Leitungstrasse für die Versorgungsleitungen abhängig ist.</p> <p>Erforderliche Baumaßnahmen in den Verkehrswegen sind möglichst ein Jahr im Vorfeld abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen betreffen jedoch nicht die Bauleitplanung, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p> <p>Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
2	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh/Münster/Warendorf 10.03.2021	<p>Als Träger öffentlicher landwirtschaftlicher Belange trage ich folgende Bedenken vor:</p> <p>Durch die Ausweisung des oben genannten Bebauungsplanes wird landwirtschaftliche Nutzfläche überplant, die derzeit von einem in unmittelbarer Nähe befindlichen Betrieb als Pachtfläche bewirtschaftet wird. Die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stadt Oelde besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen. Demnach werden die Belange des Wohnens dringlicher bewertet als die Belange der Landwirtschaft.</p>

I f d . N r.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>hofnahe Fläche wird von dem Bewirtschafter als Weidefläche für seine Milchkühe genutzt. Durch den Verlust der Flächen wird der Betrieb in seiner Entwicklung berührt und ggf. eingeschränkt.</p> <p>Weiterhin liegt die Hofstelle in einer Entfernung (ca. 100 m), bei den Immissionen auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Sowohl die Lärm- als auch Geruchsemissionen sind bei der Planung zu beachten. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer NRW wird dringend darauf hingewiesen, dass die Standort-situation hinsichtlich der Schutz-abstände zu prüfen ist.</p>	<p>Ein entsprechendes Gutachten wurde erstellt. Das Ergebnis zeigt, dass die Immissionswerte für Wohngebiete bezogen auf Lärm- sowie Geruchsimmissionen eingehalten werden. Da der Immissionswert für Wohngebiete nicht ausgeschöpft wird, bestehen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe. Die landwirtschaftlichen Betriebe werden nicht über das heute schon vorhandene Maß in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt (siehe hierzu auch die Abwägung zur Stellungnahme vom 18.03.2020).</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
3	Kreis Warendorf 23.03.2021	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>1. Im Begründungstext wird unter dem Punkt „Immissionsschutz Geruch“ auf das beigefügte Geruchsgutachten verwiesen. Das Geruchsgutachten kann von hier aus auf die Ansätze hinsichtlich der Tierzahlen nicht auf Plausibilität geprüft werden, da hier keine Informationen über die genehmigten Tierbestände</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angenommenen Tierzahlen im vorliegenden Geruchsgutachten entsprechen der Baugenehmigung. Demnach kann das Geruchsgutachten als plausibel angesehen werden.</p>

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

I d . N r.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		/Formular_A_Antragsteller_A ngaben_zum_Plan__1_.pdf bzw. www.kreis- warendorf.de/fileadmin/ publikationen/serviceportal/63 / baugenehmigungsverfahren/ +Formular_B_Antragsteller_A rt_fuer_Art__1_.pdf.	
4	Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 Abfallwirtschaft 26.03.2021	<p>Im Zuge der o. g. Änderungen sollen Böden vollständig durch Überbauung versiegelt und damit zerstört werden. Dagegen bestehen beim Dez. 52 Bedenken.</p> <p>Begründung: Neuversiegelungen sind unbedingt zu vermeiden. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts und insbesondere auf Altlasten-(verdachts)flächen in Anspruch genommen werden können. In § 1 LBodSchG NRW ist ausgeführt, dass Böden besonders zu schützen sind, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen nach § 2 Abs. 2 des BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Generell ist mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden. Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt. Auch im Zuge der Klimaerwärmung spielen unversiegelte Böden eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Alternativstandorte und Flächen geprüft. Derzeit stehen keine adäquaten Flächen zur Verfügung. Des Weiteren besteht in der Stadt Oelde derzeit eine hohe Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Pflegeplätzen. Demnach werden die Belange des Wohnens dringlicher bewertet als die Belange des Bodenschutzes.</p>

I f d . N r.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>wichtige Rolle, in dem sie während Hitzeperioden eine Kühlleistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregenereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren.</p> <p>Insbesondere der Umbruch von landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen bedeutet einen Verlust sehr wichtiger Bereiche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leisten als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsенke fungieren.</p> <p>Vor dem Hintergrund des Verlusts der positiven Klimafunktionen des Änderungsbereichs verweise ich auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/arbla29/LANUVArbeitsblatt%2029_web.pdf und empfehle die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen.</p> <p>Lässt sich eine Inanspruchnahme nicht vermeiden, kann eine Teilkompensation durch grundbuch-gesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Das HLNUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" an. Ich empfehle eine bodenfunktionsbezogene</p>	

I f d . N r.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Kompensation für den Verlust dieser Böden, die auf externen Flächen vorgenommen werden kann. Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen dieser Böden ist folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S.24). „Bodenschutz in der Umwelt-prüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutz-behörden in der Bauleitplanung“ Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung (labo-deutschland .de).</p> <p>Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasen-gittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.</p>	<p>Es wird der Hinweis aufgenommen, dass die Stellplätze nach Möglichkeit nicht vollflächig versiegelt werden sollen.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt wie beschrieben.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
5	PLEdoc 29.03.2021	<p>Die uns über den Beteiligungs-server zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir ausgewertet. Beigefügt erhalten Sie eine Auszugskopie des Bebauungsplans mit farbiger Darstellung der eingangs genannten Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellen-leiterkabeln (LWL-KSR-Anlage). Beachten Sie bitte, dass die Darstellung nur als grobe Übersicht geeignet ist.</p> <p>Des Weiteren erhalten Sie den Bestandsplan der LWL-KSR-Anlage, in dem wir den Geltungsbereich des Bebauungsplans in blauer Farbe gekennzeichnet haben. Die Höhenangaben beziehen sich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, in welchem auf das KSR-Anlage (Lichtwellenleiterkabel) sowie dessen Berücksichtigung hingewiesen wird. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes erfolgt wie beschrieben.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

I f d . N r.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>auf die Auswertung der Bohrprotokolle zum Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die LWL-KSR-Anlage verläuft in einem Schutzstreifen von 2 m Breite (1 m beiderseits der Trassenachse).</p> <p>Wie den beigefügten Unterlagen zu entnehmen ist, wurde die LWL-KSR-Anlage unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs auf der westlichen Straßenseite der Hauptstraße verlegt. Lediglich der Schutzstreifen schneidet geringfügig den Geltungsbereich. Wir erheben gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der uns angezeigten Form keine Einwände, geben jedoch zu bedenken, dass bei der Anlegung der Zuwegung zum Baugrundstück eine Deckung der LWL-KSR-Anlage von 1,0 m generell nicht unterschritten werden darf.</p> <p>Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Versorgungsanlagen der Open Grid Europe GmbH verlaufen.</p>	
6	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 31.03.2021	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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

I f d . N r.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Tele-kommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit</p>	<p>Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

I f d . N r.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absender-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden</p>	

C) Satzungsbeschluss

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

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

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

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

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten einstimmig.

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

Herr Meer verweist auf die Vorlage. Während der öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, sodass der Feststellungsbeschluss gefasst werden könne.

- 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
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 Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen. Bei der Entwicklung der Bebauung im Bereich „Anton-Mormann-Straße“ sei vergleichbar verfahren worden.
Es wird hinterfragt, ob – wenn die	Es wird darauf hingewiesen, dass der Querschnitt

Erschließung über die „Oelder Straße“ wieder geschlossen sei – die Straße „Zum Tienenbach“ für die alleinige Erschließung ausgelegt sei.	ausreichend sei und nicht geringer sei als in anderen Baugebieten.
Es wird angefragt, ob eine Verpflichtung, in einer bestimmten Zeit mit dem Bau eines Wohngebäudes zu beginnen, bestehe.	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.
Es wird gefragt, wie hoch die Grundstückskosten für einen m ² Bauland seien.	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 m ² -Preise etwa 200 – 240 € betragen, liegen.
Es wird die Frage gestellt, ob die im Zuge der Präsentation genannten Grundstücksgrößen von 400 – 600 m ² bereits festgelegt sein oder, je nach Käuferwunsch, individuelle Zuschnitte vorgenommen können.	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.
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?	Diese Entscheidung läge in den Händen der Politik bzw. der Vergabekommission und wird sicherlich auch von der tatsächlichen Grundstücksnachfrage abhängen. Nach Auffassung von Herrn Leson sollte der Erwerb auch bei bereits bestehendem Eigentum möglich sein, da durch den anschließenden Verkauf der Alt-Immobilie diese ja wieder dem Wohnungsmarkt zu geführt werde.
Es wird angefragt, wie die Vergabe der Grundstücke erfolge. Welche Kriterien, werden jüngere Familien bevorzugt, seien für die Vergabe erforderlich?	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bereits die Möglichkeit bestehe, beim Liegenschaftsamt der Stadt Oelde das Interesse zu bekunden und sich in eine Interessentenliste einzutragen. Sofern die Vergabe anstehe, würden die auf der Liste vermerkten Interessenten kontaktiert, um anzufragen, ob weiterhin Interesse bestehe. Über die Grundstücksvergabe entscheide dann im Anschluss die Vergabekommission.</p> <p>Die Vergabe an junge Familien sei gewollt; aber auch ältere Personengruppen, die altersangepasste Bauformen, wie z. B. Bungalows erwünschen, sollten berücksichtigt werden. In anderen Baugebieten werde dies bereits umgesetzt.</p>
Es wird angefragt, wie der aktuelle	Bis Ende September seien Kartierungsarbeiten durchgeführt worden – aktuell werden diese

Stand des Artenschutzgutachtens sei.	<p>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 „weißer Fleck“ sei.	<p>Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internet-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</p>

	aktuell bundesweit eine Vorbildfunktion.
<p>Die Aussage zur Internetversorgung sei, auch wenn in Teilbereichen ein guter, wenn auch teurer, Vodafone-Anschluss vorhanden sei, unbefriedigend. Ein unzureichender Internet-Anschluss sei wertmindernd für das Gebäude.</p> <p>Es sei z. B. bereits jetzt erforderlich, Leerrohre für die Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.</p>	<p>Die Verlegung von Leerrohren sei vorgesehen. Der Nachteil sei, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend gesagt werden könne, wo die Glasfaserinfrastruktur verlegt werden müsse. Erneute Tiefbauarbeiten seien daher nicht zu vermeiden.</p>
<p>Der Eigentümer eines Neubaus an der Straße „Feldmark“ merkt an, dass seinerzeit für ihn nur ein analoger Internetanschluss möglich gewesen sei. Ihm sei von Vodafone mitgeteilt worden, dass ggf. neue Leitungen verlegt würden, sofern im Umfeld neue Leitungen nachgefragt würden. Er könne sich daher vorstellen, dass ein Ausbau für Vodafone – auch Vodafone könne schnelles Internet gewährleisten – durch das neue Baugebiet in Frage komme.</p>	<p>Es werde zunächst empfohlen, die Ergebnisse der Bedarfsabfrage der Deutschen Glasfaser Holding GmbH abzuwarten. Die Glasfaserinfrastruktur stelle die bestmögliche Lösung dar.</p> <p>Im Oelder Ortsteil Lette hätten sich 53 % der anschließbaren Haushalte für einen Glasfaseranschluss entschieden, auch im Oelder Norden und in Stromberg seien entsprechende Abfragen vorgesehen.</p>
<p>Es wird angefragt, welche Bedeutung der Wendehammer im nordwestlichen Bereich des Plangebietes habe.</p>	<p>Der Wendehammer entspreche den Flächenerfordernissen eines 3-achsigen <i>Müllfahrzeuges</i>. Aufgrund der hohen Unfallgefahr dürften Müllfahrzeuge bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr rückwärtsfahren.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die Anlage eines Durchstiches zur Straße „Hölschenbreite“ oder zur Straße „Kurze Straße“ realisierbar sei?</p> <p>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</p>	<p>Die Gestaltung der Erschließungsflächen sei noch</p>

<p>öffentlichen Parkplätzen vorgesehen sei.</p>	<p>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-Mormann-Straße.“ Die Gehwege würden sich dort von der Fahrbahn nur durch die farbliche Gestaltung unterscheiden. Das Parken werde durch die Enge oftmals eingeschränkt, gleichzeitig bestehe die Gefahr, dass Gehwege zugeparkt werden.</p> <p>Es werde zudem die Gefahr gesehen, dass auch im geplanten Neubaugebiet infolge einer unzureichenden Straßenbreite Probleme durch parkende Autos entstehen können.</p>	<p>Die Fahrbahn und der Gehweg sollen nicht höhengleich ausgestaltet werde. Zur besseren Unterscheidung und Trennung seien Rundborde vorgesehen.</p> <p>Der vorgesehene Querschnitt erlaube ein Nebeneinander von parkenden und vorbeifahrenden Autos. Das geltende technische Regelwerk werde befolgt.</p>
<p>Es wird angefragt, ob eine weitere Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Westen vorstellbar wäre?</p>	<p>Sofern der Betrieb Tigges am derzeitigen Standort verbleibe, bestehe aufgrund lärmtechnischer Vorgaben nicht die Möglichkeit, das Wohngebiet nach Osten, über den derzeitigen Entwurf hinausgehend, zu erweitern. Zudem sollen dem Betrieb Tigges weiterhin betriebliche Erweiterungen möglich sein.</p>
<p>Es wird gefragt, welche Kosten auf die Anlieger zukommen, wenn die Straße „Zum Tienenbach“ erstmalig hergestellt wird?</p>	<p>Die Kosten für die erstmalige Herstellung seien unabhängig vom Neubaugebiet. Diese würden laut BauGB zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Wenn später ein grundhafter Neubau der Straße erfolge, dann erfolge die Abrechnung nach dem 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</p>

<p>Warum sei bisher kein Endausbau erfolgt?</p>	<p>bedingen unter Umständen höhere Kostenbeiträge. Für laufende Unterhaltungsmaßnahmen bestehe keine Pflicht zur Kostenbeteiligung.</p> <p>Damals sei ein Endausbau von den Anliegern nicht gewollt gewesen. Sofern auch zukünftig seitens der Anlieger kein Bedarf für einen Endausbau gesehen werde, müsse letztlich die Politik entscheiden, ob dieser erfolgen soll. Solange die Straße nicht endausgebaut sei, müsse man jedoch mit diversen Höhenunterschieden in der Fahrbahn und daraus resultierend auch mit einer Pfützenbildung auf der Fahrbahn leben.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass der bauliche Zustand der Straße „Zum Tienenbach“ schlecht sei; Unterhaltungsmaßnahmen seien erforderlich.</p> <p>Es wird angefragt, ob die Anlieger an den Kosten für die Straßenreparaturmaßnahmen, welche infolge des neuen Baugebiet entstehen, beteiligt würden.</p> <p>Kritisiert wird insbesondere das vorhandene Gefälle – Rampe – im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Tienenbach“ und „Anton-Mormann-Straße.“</p>	<p>Laufende Unterhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen würden selbstredend durchgeführt.</p> <p>Im Vorfeld des Baugebietes erfolge eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes; eine Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Ausbesserungsarbeiten erfolge nicht. Nur ein Vollausbau verursache Kosten für die Anlieger.</p> <p>Der angesprochene Missstand habe seinen Ursprung darin, dass die Straße nicht endausgebaut worden sei und man diese über die Rampe an das Straßenniveau der endgültig hergestellten Anton-Moormann-Straße angleichen musste..</p>
<p>Sei die Anlage einer fußläufigen Verbindung zur Straße „Hölschenbreite“ inkl. einer Querung des Tienenbachs vorstellbar?</p>	<p>Die Querung des Tienenbachs sei schwierig umzusetzen und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Eine Verrohrung des Baches durch einen Durchlass sei nicht mehr erlaubt. Wenn überhaupt möglich, müsste eine neue Brücke errichtet werden.</p>
<p>Wird die Präsentation auf der Homepage der Stadt Oelde bereitgestellt?</p>	<p>Ja, die Präsentation werde am morgigen Freitag auf der Homepage bereitgestellt.</p>
<p>In Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen wird nachgefragt, ob auch helle Klinkerfassaden zulässig seien.</p>	<p>Es wird klargestellt, dass auch hellbeige bis hellgraue Vormauerziegel zulässig seien. In Bezug auf die Dacheindeckung sollen, um keine Blendwirkung zu erhalten, reflektierende Dachpfannen ausgeschlossen werden.</p>
<p>Ein Bürger hinterfragt die</p>	<p>Flächen mit Schotter oder ähnlichem Belag seien</p>

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.	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 Rück-erstattung der Grunderwerbssteuer?	Nein, die Steuer verbleibe beim Staat. <i>(Anmerkung der Verwaltung: Unter bestimmten Voraussetzungen erfolgt eine Rückzahlung der Grunderwerbssteuer durch den Staat.)</i>
Es wird angefragt, ob die Bäume im Umfeld des Regenrückhaltebeckens erhalten?	Es sei unklar, ob alle Bäume erhalten werden können. Sofern eine Fällung unvermeidlich erfolgen müsse, so seien die Bäume durch eine Ersatzanpflanzung zu kompensieren.

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

André Leson
Stadt Oelde, Technischer Beigeordneter

Thorsten Meer
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Leitung

Joseph Brandner
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Schriftführer

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

Beschluss

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen.

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

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

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

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

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

1.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020

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

Amt für Umweltschutz:

Untere Bodenschutzbehörde:

Weder das Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Ablagerungen, 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 Grundwasser-leiter 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 Immissionsituation für das geplante Wohngebiet klären als auch das Erweiterungspotential der ansässigen Gewerbebetriebe sichern zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung um mindestens 2 dB unterschritten werden. Das hierdurch entstehende Erweiterungspotential für die Gewerbebetriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und stehen in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet. Dieses berücksichtigte Erweiterungspotential wird als ausreichend betrachtet.

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

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

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

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

äußern. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

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

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

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

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

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

Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	30.03.2021
Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	31.03.2021
Stadt Beckum, Bauamt	31.03.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld, Regionalniederlassung Münsterland	31.03.2021

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

C) Feststellungsbeschluss

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

Beschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202) die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

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

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten einstimmig.

Beschluss

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

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

Herr Meer verweist auf die Vorlage. Während der öffentlichen Auslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen, sodass der Feststellungsbeschluss gefasst werden könne.

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 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 sein oder, je nach Käuferwunsch, individuelle Zuschnitte vorgenommen können.</p>	<p>Die Grundstücke werden bereits vor der Vermarktung vermessen. Wenn der Wunsch nach größeren Grundstücken bestehe, dann sollte dies angemerkt werden; ggf. sei eine Berücksichtigung möglich.</p>
<p>Bestehe die Möglichkeit, auch dann ein Grundstück erwerben zu können, wenn der Interessent bereits über Wohneigentum in Sünninghausen verfüge? Sei eine Auflage vorgesehen, wonach zunächst das eigene Grundstück zu verkaufen sei?</p>	<p>Diese Entscheidung läge in den Händen der Politik bzw. der Vergabekommission und wird sicherlich auch von der tatsächlichen Grundstücksnachfrage abhängen. Nach Auffassung von Herrn Leson sollte der Erwerb auch bei bereits bestehendem Eigentum möglich sein, da durch den anschließenden Verkauf der Alt-Immobilie diese ja wieder dem Wohnungsmarkt zu geführt werde.</p>
<p>Es wird angefragt, wie die Vergabe der Grundstücke erfolge. Welche Kriterien, werden jüngere Familien bevorzugt, seien für die Vergabe erforderlich?</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass bereits die Möglichkeit bestehe, beim Liegenschaftsamt der Stadt Oelde das Interesse zu bekunden und sich in eine Interessentenliste einzutragen. Sofern die Vergabe anstehe, würden die auf der Liste vermerkten Interessenten kontaktiert, um anzufragen, ob weiterhin Interesse bestehe. Über die Grundstücksvergabe entscheide dann im Anschluss die Vergabe-kommission.</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</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</p>

trennendes Element vorgesehen?	Fußverkehr genutzt werden.
Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?	Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche Festsetzung sei im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.
Sei die Eintragung in die Bewerberliste ausreichend, um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden?	Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die Liste ausreichend.
Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein „weißer Fleck“ sei.	<p>Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internet-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>	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.
Der Eigentümer eines Neubaus an der Straße „Feldmark“ merkt an, dass	Es werde zunächst empfohlen, die Ergebnisse der Bedarfsabfrage der Deutschen Glasfaser Holding

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

<p>Gestaltung unterscheiden. Das Parken werde durch die Enge oftmals eingeschränkt, gleichzeitig bestehe die Gefahr, dass Gehwege zugeparkt werden.</p> <p>Es werde zudem die Gefahr gesehen, dass auch im geplanten Neubaugebiet infolge einer unzureichenden Straßenbreite Probleme durch parkende Autos entstehen können.</p>	<p>Der vorgesehene Querschnitt erlaube ein Nebeneinander von parkenden und vorbeifahrenden Autos. Das geltende technische Regelwerk werde befolgt.</p>
<p>Es wird angefragt, ob eine weitere Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Westen vorstellbar wäre?</p>	<p>Sofern der Betrieb Tigges am derzeitigen Standort verbleibe, bestehe aufgrund lärmtechnischer Vorgaben nicht die Möglichkeit, das Wohngebiet nach Osten, über den derzeitigen Entwurf hinausgehend, zu erweitern. Zudem sollen dem Betrieb Tigges weiterhin betriebliche Erweiterungen möglich sein.</p>
<p>Es wird gefragt, welche Kosten auf die Anlieger zukommen, wenn die Straße „Zum Tienenbach“ erstmalig hergestellt wird?</p> <p>Warum sei bisher kein Endausbau erfolgt?</p>	<p>Die Kosten für die erstmalige Herstellung seien unabhängig vom Neubaugebiet. Diese würden laut BauGB zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Wenn später ein grundhafter Neubau der Straße erfolge, dann erfolge die Abrechnung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Zur Entlastung der Anlieger würde das Land NRW für förderfähige Maßnahmen 50 v. H. der Anliegeranteile übernehmen. Die Straßenausbaubeiträge würden nach gesetzlicher Änderung daher künftig nur noch zu 50 v. H. auf die Anlieger umgelegt.</p> <p>Die Kostenhöhe hänge von der Baumaßnahme sowie der Grundstücksgröße ab; Eckgrundstücke bedingen unter Umständen höhere Kostenbeiträge. Für laufende Unterhaltungsmaßnahmen bestehe keine Pflicht zur Kostenbeteiligung.</p> <p>Damals sei ein Endausbau von den Anliegern nicht gewollt gewesen. Sofern auch zukünftig seitens der Anlieger kein Bedarf für einen Endausbau gesehen werde, müsse letztlich die Politik entscheiden, ob dieser erfolgen soll. Solange die Straße nicht endausgebaut sei, müsse man jedoch mit diversen Höhenunterschieden in der Fahrbahn und daraus resultierend auch mit einer Pfützenbildung auf der Fahrbahn leben.</p>

<p>Es wird kritisiert, dass der bauliche Zustand der Straße „Zum Tienenbach“ schlecht sei; Unterhaltungsmaßnahmen seien erforderlich.</p> <p>Es wird angefragt, ob die Anlieger an den Kosten für die Straßenreparaturmaßnahmen, welche infolge des neuen Baugebiet entstehen, beteiligt würden.</p> <p>Kritisiert wird insbesondere das vorhandene Gefälle – Rampe – im Kreuzungsbereich der Straßen „Zum Tienenbach“ und „Anton-Mormann-Straße.“</p>	<p>Laufende Unterhaltungs- und Ausbesserungsmaßnahmen würden selbstredend durchgeführt.</p> <p>Im Vorfeld des Baugebietes erfolge eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes; eine Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Ausbesserungsarbeiten erfolge nicht. Nur ein Vollausbau verursache Kosten für die Anlieger.</p> <p>Der angesprochene Missstand habe seinen Ursprung darin, dass die Straße nicht endausgebaut worden sei und man diese über die Rampe an das Straßenniveau der endgültig hergestellten Anton-Moormann-Straße angleichen musste.</p>
<p>Sei die Anlage einer fußläufigen Verbindung zur Straße „Hölschenbreite“ inkl. einer Querung des Tienenbachs vorstellbar?</p>	<p>Die Querung des Tienenbachs sei schwierig umzusetzen und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Eine Verrohrung des Baches durch einen Durchlass sei nicht mehr erlaubt. Wenn überhaupt möglich, müsste eine neue Brücke errichtet werden.</p>
<p>Wird die Präsentation auf der Homepage der Stadt Oelde bereitgestellt?</p>	<p>Ja, die Präsentation werde am morgigen Freitag auf der Homepage bereitgestellt.</p>
<p>In Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen wird nachgefragt, ob auch helle Klinkerfassaden zulässig seien.</p>	<p>Es wird klargestellt, dass auch hellbeige bis hellgraue Vormauerziegel zulässig seien. In Bezug auf die Dacheindeckung sollen, um keine Blendwirkung zu erhalten, reflektierende Dachpfannen ausgeschlossen werden.</p>
<p>Ein Bürger hinterfragt die Sinnhaftigkeit des Ausschlusses von „Schottergärten.“ Er habe festgestellt, dass auch diese Gestaltungsform Insekten als Lebensraum diene. Auch eine Trockenmauer könne zahlreichen Lebewesen einen Lebensraum bieten.</p>	<p>Flächen mit Schotter oder ähnlichem Belag seien aus ökologischen und auch gestalterischen Gründen untersagt. Die Errichtung einer Trockenmauer sei dagegen durchaus möglich. Eine begrünte, mit Bäumen bewachsene Fläche biete Vorteile und beherberge unzählige Lebewesen.</p> <p>Aktuell werde zudem ein landesweites Verbot von „Schottergärten“ vorbereitet.</p>
<p>Wie viele Bewerber seien aktuell auf der Liste der Interessenten für Baugrundstücke vermerkt?</p>	<p>Aktuell stünden etwa 40 Bewerber auf der Interessentenliste.</p>
<p>Werden alle Grundstücke im Plangebiet verkauft oder handelt es</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten. Erbpachtgrundstücke würden zurzeit zudem nicht</p>

sich auch um Erbpachtgrundstücke?	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 Rück-erstattung der Grunderwerbssteuer?	Nein, die Steuer verbleibe beim Staat. <i>(Anmerkung der Verwaltung: Unter bestimmten Voraussetzungen erfolgt eine Rückzahlung der Grunderwerbssteuer durch den Staat.)</i>
Es wird angefragt, ob die Bäume im Umfeld des Regenrückhaltebeckens erhalten?	Es sei unklar, ob alle Bäume erhalten werden können. Sofern eine Fällung unvermeidlich erfolgen müsse, so seien die Bäume durch eine Ersatzanpflanzung zu kompensieren.

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

André Leson
Stadt Oelde, Technischer Beigeordneter

Thorsten Meer
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Leitung

Joseph Brandner
Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Schriftführer

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

Beschluss

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten. Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

Aktueller Stand des Artenschutzgutachtens

Das Artenschutzgutachten liegt nun in der Endfassung vor. Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung einige planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten erfasst, für die artenschutzrechtliche Bewertungen durchgeführt wurden. Im Ergebnis sind verschiedene Maßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Dazu gehören neben Bauzeitenregelungen (Gehölzbeseitigungen, Erschließungsarbeiten, Gebäudeabbruch) auch CEF-Maßnahmen, welche entsprechend eines bereits erstellten Konzeptes auf einer festgelegten Fläche vor Erschließung der Grünlandfläche des Plangebietes umgesetzt werden müssen. Darüber hinaus sind ein baufreier Pufferstreifen von 20 Metern entlang des Tienenbachs sowie dessen Dunkelräume zu erhalten. Hinweise zur Beleuchtung des Wohngebietes sind gegeben. Bei Beachtung dieser konfliktmindernden Maßnahmen ist eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

1.) Stellungnahme eines Bürgers vom 07.10.2020

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

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

- 1. Ich selbst habe im Jahr 2019 ein neues Haus an der Straße Feldmark gebaut. Allerdings kann mir die Deutsche Telekom nicht einmal einen veralteten analogen Telefonanschluss bieten, geschweige denn einen Internetzugang. Laut Aussage der Telekom sind in diesem Bereich von Sünninghausen alle Leitungen belegt. Selbst die Hilfe der Stadt Oelde (Herr Reen) konnte daran nichts ändern. Am Schluss hat mir die Telekom einen reinen überbewerteten 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 Begegnungsverkehre 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 Anliegerverkehres im Rahmen des Bebauungsplans leitet sich nicht ab, da dieser dort nicht geregelt werden kann.

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

3.) Stellungnahme einer Bürgerin vom 20.10.2020

- *Bei Umsetzung der Planung wären zwei der Grundstücksseiten von einer Anwohnerin vom Regenrückhaltebecken betroffen (Da sich das bestehende Regenrückhaltebecken sowie die geplante Erweiterung auf einer als*

Regenrückhaltebecken festgesetzten Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81 Am Tienenbach" befindet.)

- *Regelmäßige Anrufe wegen des ungepflegten Regenrückhaltebeckens beim Bauhof werden bereits getätigt (leider teils ohne Erfolg)*
- *Wunsch nach Info zur Planung des Regenrückhaltebeckens, evtl. Absprache des Verlaufes des Anschlusses an das neue Becken*

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 25.10.2020

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

- *Internetversorgung*
Das bestehende Wohngebiet rund um die Anton-Mormann-Straße ist ein weißer Fleck, d.h. ein zeitgemäßer Internetanschluss ist nicht vorhanden. Die meisten Haushalte behelfen sich mit Hybridanschlüssen, d.h. zur Unterstützung des Internetempfängers wird der Empfang über das Mobilfunknetz zugeschaltet. Abends und am Wochenende führt dies regelmäßig zu Problemen. Streamen von Musik und Videos (z.B. Mediatheken der öffentlich-rechtlichen Fernsehsender) ist oft nicht möglich, da es zu Aussetzern kommt. Diese Situation wird sich verschärfen, je mehr Teilnehmer in der gleichen Funkzelle Daten empfangen werden.
Für das neue Baugebiet gibt es keine verbindliche Zusage der Stadt, dieses mit einer zeitgemäßen Internetversorgung zu versorgen. Der Verweis, man hoffe auf die Telekom oder ggf. den Ausbau durch die deutsche Glasfaser, ist nicht ausreichend. Bitte stellen Sie sicher, dass eine zeitgemäße Internetversorgung gegeben sein wird. Bitte prüfen Sie auch, in wie weit die unterversorgte Anton-Mormann-Str., ggf. ebenfalls an die Versorgung des neuen Baugebietes angeschlossen werden kann.
- *Zuwegung*
Die Zuwegung soll ausschließlich über die Straße Am Tienenbach erfolgen. Dies sehen wir kritisch, da es schon jetzt Probleme mit diesem Nadelöhr gibt. Insbesondere an Müllentsorgungstagen, oder bei sonstigen größeren Fahrzeugen

(Handwerker, Möbelwagen, RTW...). Es muss teilweise auf Privatgrundstücke ausgewichen werden. Eine weitere Zunahme des Verkehrs würde die Situation verschärfen. Rechtlich scheint dies in Ordnung zu sein, und es gibt auch ähnliche Beispiele in der Kernstadt, dies ändert aber nichts daran, dass diese Lösung in der täglichen Nutzung nicht optimal ist.

- *Gestaltung der Parkmöglichkeiten*

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

Beschluss

Internetversorgung

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

Zuwegung

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

Gestaltung der Parkmöglichkeiten

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

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.03.2020 bis 30.04.2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020

Amt für Umweltschutz:

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

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

Rechtliche Grundlagen:

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)

LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)

Blaue Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW

ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz

Untere Bodenschutzbehörde:

Zu der Planung kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

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

Unmittelbar angrenzend an den südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich jedoch der Altstandort Nr. 61308. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Metallgießerei. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Standort nicht vor. Da die Grundwasserfließrichtung aus Sicht des Altstandortes in das Plangebiet gerichtet ist, können mögliche Beeinflussungen / Beeinträchtigungen des Plangebietes derzeit nicht

ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung möglicher Einflüsse des Altstandortes auf das Plangebiet werden Untersuchungen erforderlich. Einzelheiten zu den aus bodenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

Amt für Planung und Naturschutz:

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

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

Untere Bodenschutzbehörde:

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

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

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

erwerben. Weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind bereits geplant, um den Bedarf decken zu können.

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

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

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

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

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

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

Beschluss

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

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

In seiner Sitzung vom 22.02.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Der Bebauungsplan Nr. 145 – einschließlich Begründung – hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der

Zeit vom 02.03.2021 bis 01.04.2021 während der Öffnungszeiten bei der Stadt Oelde – Bürgerbüro – öffentlich ausgelegt. Im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Vorbeugung gegen die weitere Ausbreitung des Corona-Virus wurde darauf hingewiesen, dass die Einsichtnahme nur nach vorheriger telefonsicher Absprache zu den genannten Zeiten möglich war. Ergänzend könnte der Entwurf im Internet eingesehen werden. Dort bestand ebenfalls die Möglichkeit, sich bis zum 01.04.2021 zu der vorgesehenen Planung zu äußern. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

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

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

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

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

Institution:	Stellungnahme vom:
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr	02.03.2021
Gemeinde Beelen: Fachbereich Bauen und Wohnen	02.03.2021
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh/ Münster/Warendorf	02.03.2021
Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	03.03.2021
Ericsson Services GmbH Richtfunk-Trassenauskunft	03.03.2021
Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	03.03.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	04.03.2021
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen Immobilien	04.03.2021
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	05.03.2021
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Münsterland	10.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	15.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	18.03.2021
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	19.03.2021

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

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

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

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

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

Wir bitten um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum und verweisen auf das Arbeitsblatt GW 124 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

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

Des Weiteren bitten wir darum die Straßenbeleuchtung in die Planung mit einzubeziehen, da davon auch die Lage der Leitungstrasse für die Versorgungsleitungen abhängig ist.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

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

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Die planungsrechtlich abgesichert gewerblichen Bauflächen bleiben bestehen und von der Planung unberührt. Betriebe, die sich in bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln könnten, könnten unter Umständen durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt, aber keinesfalls ausgeschlossen werden. Je nach Betriebsart können verschiedene 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 gehen. Das Verfahren kann abgeschlossen werden.

3.) Stellungnahme der Vodafone NRW GmbH vom 25.03.2021

Vielen Dank für Ihre Information.

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

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

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

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgende Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritte entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

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

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

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

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

C) Satzungsbeschluss

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

Beschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV.NRW 2023), zuletzt geändert

durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW. S. 202) den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) ist Teil dieses Beschlusses.

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

Die Beschlüsse zu A), B) und C) erfolgten einstimmig.

Beschluss

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

8. Erschließung des Baugebietes "B-Plan Nr.145 Am Tienenbach II" im Ortsteil Sünninghausen B 2021/661/4817

Herr Berheide informiert, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werde. Das Niederschlagswasser werde an das bereits bestehende Regenrückhaltebecken in der Anton-Mormann-Straße angeschlossen. Von dort werde der Abfluss gedrosselt in den Tienenbach eingeleitet. Um das notwendige Rückhaltevolumen zu erreichen werde das Becken in westlicher Richtung erweitert. Das Schmutzwasser werde an das vorhandene Pumpwerk in der Straße Zum Tienenbach angeschlossen. Die weitere Vorflut erfolgt über die Mischkanalisation bis zum Hauptpumpwerk Nordkamp. Von dort werde das Schmutzwasser zur Kläranlage nach Oelde gepumpt. Weiter teilt Herr Berheide mit, dass in dem Baugebiet eine Tempo-30-Zone eingerichtet werden. Die Pflanzinseln werden sinnvoll angeordnet. Es gebe keine Absenkungen der Gehwege. Weiter verweist er auf die Vorlage.

Frau Köß merkt an, dass es sich um ein kleines Baugebiet handle und wünscht die Straße als Spielstraße auszuweisen, zumal dort viele Familien mit Kindern bauen werden und diese auch durchaus auf der Straße spielen. Ihrer Meinung nach nehmen die Anwohner in ihrem Baugebiet Rücksicht auf alle, die sich auf der Straße aufhalten.

Herr Berheide verdeutlicht, dass die Länge der Straße für eine Spielstraße zu lang sei. Für das Gebiet sei in Absprache mit der Ordnungsbehörde nur eine Tempo-30-Zone zulässig.

Herr Leson ergänzt, dass bereits in dem Bestandsgebiet eine Tempo-30-Zone bestehe.

Beschluss

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

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

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

Herr Austrup teilt mit, dass bereits der Bezirksausschuss Sünninghausen über die Straßenbenennung beraten habe und sich für eine Benennung der Straße nach Bernhard Kampmann ausgesprochen habe.

Herr Leson ergänzt, dass sich die Verwaltung auch dem Beschluss des Bezirksausschusses anschließe; jedoch die alte Flurbezeichnung „Tienenkamp“ favorisiert habe.

Frau Köß bedankt sich bei der Verwaltung, alte Flurbezeichnungen für Straßennamen aufzugreifen. Ihrer Meinung nach würde die Flurbezeichnung „Tienenkamp“ das Gebiet ausmachen und die Naturverbundenheit zeigen. Sie erklärt, dass sie sich nicht gegen den Beschlussvorschlag des Bezirksausschusses stelle, sich aber bei der Beschlussfassung enthalten werde.

Beschluss

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung schließt sich dem Beschluss des Bezirksausschusses Sünninghausen an und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde **einstimmig bei einer Enthaltung** folgenden Beschluss: Der Rat der Stadt Oelde beschließt, die neue Straße in dem Baugebiet „Am Tienenbach II“ in Sünninghausen wie folgt zu benennen:

„Bernhard-Kampmann-Straße“.

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

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

Frau Steuer stellt fest, dass die Parkplätze in der Mitte umfassend von den Gebäuden geplant seien. Sie gibt zu bedenken, dass sich das Klima verändere und die Sommer immer heißer werden und erkundigt sich, ob dort Vorkehrungen geschaffen werden. Die Hitze setze

insbesondere älteren Menschen, die dort leben werden, zu und es gebe immer mehr Hitzetote.

Herr Meer antwortet, dass dies im Verfahren berücksichtigt werden könne.

Herr Leson ergänzt, dass ohnehin Absprachen mit dem Investor u. a. bezüglich der Stellplätze stattfinden werden. In Senioreneinrichtungen werden weniger Stellplätze, als bei normaler Wohnnutzung benötigt, da nicht mehr alle Bewohner ein Auto besitzen oder gar kein Auto mehr fahren können. Weiter informiert Herr Leson, dass die Gebäude im Passivhaus-Standard errichtet werden.

Herr Westbrook erkundigt sich, ob es sich bei der First Retail und der RP-Finanz GmbH & Co., Wohnquartier Im Vogeldreisch KG tatsächlich um den gleichen Investor handle.

Herr Leson antwortet, dass die First Retail die Muttergesellschaft sei und für jedes Projekt eine eigene Projektgesellschaft gegründet werden; so sei es in Lette ebenfalls gewesen und jetzt auch für das Projekt in Stromberg.

Frau Köß stimmt Frau Steuer zu, dass der Klimawandel bei der Realisierung des Projektes berücksichtigt werden müsse und der zentrale Platz für Treffen und nicht zum Parken dienen müsse. Sie hoffe, dass dort viele Stromberger einziehen werden und die Verwandtschaft mit dem Fahrrad die Bewohner besuchen kommen. Denn auch die Stromberger fahren sicherlich gerne mit dem Rad.

Herr Ringhoff regt an, begrünte Dachflächen mit aufzunehmen.

Herr Leson erklärt, dass mit dem Investor gesprochen werden, ob auch Flachdächer, die begrünt werden können, umgesetzt werden können.

Herr Sonneborn teilt mit, dass auch die Stromberger gerne Fahrrad fahren, dennoch Parkplätze geschaffen werden müssten, da viele Angehörige auch außerhalb von Stromberg in ganz Deutschland verteilt wohnen und ihre Angehörigen dann mit dem Auto besuchen werden.

Herr Fibbe weist darauf hin, dass auch Satteldächer mit geringer Neigung begrünt werden können und Photovoltaik ebenfalls berücksichtigt werden müsse.

Herr Leson verdeutlicht, dass entweder nur eine Dachbegrünung oder nur eine Errichtung einer Photovoltaikanlage sinnvoll seien. Er stimmt Herrn Fibbe zu, dass auch flachgeneigte Dächer begrünt werden können und sagt zu, dies mit dem Investor abzustimmen.

Herr Brinkmann befürchtet durch den Bau, insbesondere durch Schall und zusätzlichen Verkehr negative Auswirkungen auf den Elli-Markt.

Herr Leson erklärt, dass der Elli-Markt Bestandschutz habe und sich der Neubau an die Begebenheiten anpassen müsse.

Frau Köß ist erfreut, dass der Investor in Passiv-Haus Stand bauen werde. Sie erkundigt sich, ob die Verwaltung im Investor Vorgaben machen könne, um somit einen gewissen Druck auf die Umsetzung habe.

Herr Leson antwortet, dass die Planungshoheit bei der Stadt Oelde liege. Durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan können gewisse Vorgaben gemacht werden. Bei zu

vielen Forderungen sei die Konsequenz, dass der Investor auch abspringen könnte und das Projekt nicht mehr realisieren werde.

Beschluss

A) Entscheidung über den Antrag auf Bauleitplanung

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

B) Aufstellungsbeschluss

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

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

Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

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

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

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

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

Herr Meer teilt mit, dass der Eigentümer einer östlich von Oelde zwischen dem Bergelerweg und der Bundesautobahn A2 gelegenen Fläche mit Schreiben vom 06.01.2021 einen Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Darstellung eines Sondergebietes „Fläche für erneuerbare Energien, Photovoltaik“ gestellt habe. Ziel sei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden PV-Anlage auf einer bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Norden. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Bergelerweg Versorgungsfläche Photovoltaik“

sowie die dazugehörige 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde im Jahr 2014 wurde die Errichtung einer etwa 5 ha großen PV-Anlage ermöglicht. Diese Anlage soll um etwa 4,35 ha nach Norden erweitert werden. Durch das Vorhaben soll der Umbau der Energieversorgung vorangetrieben werden.

Frau Steuer erkundigt sich, ob aufgrund der Leistungsstärke die Anlage ausschreibungspflichtig sei.

Herr Leson antwortet, dass die Anlage nach EEG nicht ausschreibungspflichtig sei.

Frau Steuer berichtet, dass es auch Agrophotovoltaikanlagen, die Ackerbau und Photovoltaik vereinen, gebe. Hierbei werden die Photovoltaikanlagen einige Meter über dem Boden errichtet, sodass die darunterliegende Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden könne. Ihrer Meinung nach sei dies ein interessanter Lösungsansatz und könnte die Landwirtschaft mit erneuerbaren Energien vereinen. Sie erkundigt sich, ob es solche Anlagen in NRW gebe und diese genehmigungsfähig seien.

Herr Leson antwortet, dass Agrophotovoltaikanlagen denkbar seien, er aber kein Verfahren hierzu kenne und bislang nur herkömmliche Photovoltaikanlagen genehmigt worden seien.

Herr Twittmann äußert Bedenken hinsichtlich des Brandschutzes bei der geplanten Photovoltaikanlage entlang der Autobahn.

Herr Leson erklärt, dass der Brandschutz in der Baugenehmigung berücksichtigt werde. Es seien zwingend Wege für Löschfahrzeuge freizuhalten, damit auch im Brandfall die Anlage zur Autobahnseite gelöscht werden könne.

Frau Köß ist erfreut, dass die Erweiterung der Photovoltaikanlage ermöglicht werde und dies zur Energiewende beitrage.

Herr Poch erkundigt sich, ob das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt werde.

Herr Leson antwortet, dass das neue Bauleitplanverfahren identisch mit dem ersten Verfahren sei und somit ein Vollverfahren.

Frau Steuer zeigt sich ebenfalls erfreut über die Erweiterung der Photovoltaikanlage, gibt aber zu bedenken, dass sie Fläche dann für 20 Jahre der landwirtschaftlichen Nutzung fehle.

Herr Poch berichtet, dass es derzeit nur Versuchsflächen für Agrophotovoltaikanlagen gebe, aber eine Doppelnutzung durchaus möglich sei. Er bittet dies für zukünftige Anlagen zu prüfen.

Beschluss

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

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

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

Herr Austrup informiert, dass die Klärschlammverwertung bereits im letzten Ausschuss ausführlich vorgestellt worden sei und die Beteiligung an der KVB im Finanzausschuss beraten worden sei und daher kein weiterer Sachvortrag nötig sei.

Frau Steuer teilt mit, dass die FWG im Vorfeld zur Sitzung einen Fragenkatalog, den die Verwaltung bereits schriftlich beantwortet habe, eingereicht habe und bittet dies dem Protokoll beizufügen.

Herr Hellweg teilt mit, dass er bei einer solchen Investition Bauchschmerzen habe, zumal durch die aktuelle Baupreiserhöhung bei großen Anlagen auch etwas schiefgehen könnte. Er hinterfragt, wie sicher die Beteiligung sei.

Herr Leson verdeutlicht, dass es eine kostenabhängige Ausstiegsoption gebe, die vertraglich geregelt sei.

Beschluss

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

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

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

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

13. Interkommunale Kooperation zur Verwertung von Klärschlamm

B 2021/III/4826

Herr Leson informiert, dass für die Jahre 2025-2027 die Klärschlammverwertung ausgeschrieben werden müsse. Da die Stadt Oelde jedoch nur über einen kleinen Teil Klärschlamm verfüge, sei eine Kooperation mit anderen Abwasserbetrieben für eine gemeinsame Ausschreibung sinnvoll. Für den Fall des Beitritts zur Klärschlammverwertung Buchenhofen GmbH werden im zweiten Teil der Kooperationsvereinbarung Regelungen zur Vertretung der interessierten Abwasserbetriebe aus dem Kreis Warendorf in den Gremien der KVB getroffen. Der Vorsitz in der Kooperation zur Durchführung der Beschaffungsprozesse und Vertretung in der KVB wird unter allen Beteiligten rotieren.

Beschluss

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

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

14. Neubau eines Pumpwerks in Lette - Neubau einer Druckrohrleitung vom Pumpwerk Lette zur Kläranlage Oelde

B 2021/661/4821

Herr Berheide berichtet, dass die Stadt Oelde den Neubau eines Schmutzwasserpumpwerks einschließlich einer neuen Druckrohrleitung zum Transport des Abwassers vom Ortsteil Lette am Lönsweg zur Kläranlage nach Oelde plane. Das bestehende Schmutzwasserpumpwerk am Lönsweg sei technisch veraltet und nicht mehr leistungsfähig genug, um in allen Situationen das gesamte Schmutzwasser nach Oelde zu transportieren. Weiterhin ist auch die bestehende Druckrohrleitung nach Oelde hydraulisch zu klein. Weiter erläutert Herr Berheide anhand der Pläne das Vorhaben. Die Präsentation mit den Fakten ist als Anlage beigefügt. Die Kosten belaufen sich nach Stand vom Juli 2020 auf rd. 8,8 Mio. Euro brutto, so Herr Berheide. Aktuell laufe die Genehmigungsplanung. Die Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sei bereits erfolgt. Für diesen Sommer sei die EU-weite Ausschreibung geplant, sodass Ende dieses Jahrs mit dem Bau begonnen werden könnte. Die Bauzeit betrage nach Aussage von Herrn Berheide etwa 1,5 Jahre.

Frau Köß merkt an, dass bei dem Beschluss der Klimavorbehalt noch nicht greife und fordert bei dem Neubau ökologische Standards zu berücksichtigen. Eine PV-Anlage mache aufgrund der vorhandenen alten Eichen keinen Sinn, sodass alternativ eine begrünte Dachfläche realisiert werden könnte.

Herr Leson stimmt Frau Köß zu, dass eine PV-Anlage aufgrund der Bäume und der damit verbundenen Verschattung ausgeschlossen werde. Ein Gründach wäre aber denkbar, müsse aber zunächst statisch geprüft werden. Er sagt eine Prüfung zu.

Herr Austrup erkundigt sich, ob mit den Eigentümern der Flächen, auf denen die Baustelleneinrichtungen erfolgen sollen, nochmals über das weitere Vorgehen gesprochen worden sei, da sich die Baumaßnahme ja verzögert habe.

Herr Berheide antwortet, dass für die Baustelleneinrichtung Verträge mit den Eigentümern der betroffenen Flächen geschlossen worden seien, damit die Oststraße für den Bau nicht komplett gesperrt werden müsse. Die Eigentümer seien nochmals schriftlich informiert worden. Sobald mit der Maßnahme begonnen werde, werden alle betroffenen Anlieger erneut informiert.

Herr Sonneborn fragt, wie hoch der Gehalt der Trockensubstanz sei.

Herr Leson antwortet, dass der Trockengehalt nahezu bei null liege, da es sich um Abwasser handle. Dennoch sei der Durchgang groß genug, sodass auch Trockensubstanzen durchfließen könnten.

Weiter fragt Herr Sonneborn, ob es eine Vorklärung und eine Feststoffabscheidung gebe.

Herr Leson erklärt, dass es keine Vorklärung gebe. Auch eine Feststoffabscheidung sei nicht notwendig, da die Rohrleitungen über einen ausreichend großen Durchmesser verfügen.

Herr Ringhoff erkundigt sich, was mit dem alten Pumpwerk geschehe und ob dies zurückgebaut werde.

Herr Berheide antwortet, dass die Maschinenteknik ausgebaut werde. Aktuell sei noch nicht geklärt, was mit dem Gebäude geschehe.

Beschluss

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

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

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

B 2021/600/4816

Herr Leson berichtet, dass der Verwaltung in der Anlage der Satzung bei den Wirtschaftswegen ein Fehler unterlaufen sei und der %-Anteil bei den Wirtschaftswegen auf 20 % geändert werden müsse, sodass ein neuer Beschluss der Satzung notwendig sei.

Beschluss

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

Der Rat der Stadt Oelde beschließt folgende Satzung:

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

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

Artikel I

§ 6 Abs. 1 erhält folgende Fassung:

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

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

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

Die Anlage zur Satzung (Beitragsanteile) erhält folgende Fassung:

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

<i>Straßenart Straßeneinrichtung</i> und	<i>in Kern-, Gewerbe- und Industrie- gebieten</i>	<i>Anrechenbare Breiten in sonstigen Baugebieten und im Zusammenhang bebauten Ortsteilen</i>	<i>Anteil der Beitrags- pflichtigen</i>
1. Anliegerstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehwege e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	5,50 m nicht vorgesehen je 2,00 m je 2,50 m -----	60 v.H. 60 v.H. 60 v.H. 60 v.H. 60 v.H.
2. Haupteerschließungsstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	6,50 m je 1,70 m je 2,00 m je 2,50 m -----	40 v.H. 40 v.H. 60 v.H. 50 v.H. 40 v.H.
3. Hauptverkehrsstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 2,50 m -----	10 v.H. 10 v.H. 50 v.H. 50 v.H. 20 v.H.
4. Hauptgeschäftsstraßen a) Fahrbahn * b) Radweg einschl. Sicherheitsstreifen c) Parkflächen d) Gehweg e) Beleuchtung u. Straßenentwässerung	8,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 6,00 m -----	7,50 m je 1,70 m je 2,50 m je 6,00 m -----	40 v.H. 40 v.H. 60 v.H. 60 v.H. 40 v.H.
5. Verkehrsberuhigte Zonen einschl. Beleuchtung und Straßenentwässerung	9,00 m	9,00 m	50 v.H.

6. Fußgängergeschäftsstraßen einschl. Beleuchtung und Straßenentwässerung	14,00 m	14,00 m	50 v.H.
7. Selbständige Gehwege einschl. Beleuchtung und Gehwegentwässerung	3,00 m	3,00 m	60 v.H.
8. Selbständig kombinierte Geh- und Radwege einschl. Beleuchtung und Oberflächenentwässerung	4,00 m	4,00 m	60 v.H.
9. Wirtschaftswege			20 v.H.

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

Artikel II

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

16. Verschiedenes

16.1. Mitteilungen der Verwaltung

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit werden die Mitteilung in Abstimmung mit den Ausschussmitgliedern zu den Baumaßnahmen per E-Mail an die Ausschussmitglieder versandt.

Renaturierung Maibach

Herr Leson berichtet, dass die Genehmigung der Bezirksregierung Münster für den vorzeitigen Maßnahmenbeginn zur Renaturierung des Maibaches vorliege. Allerdings sei dies noch keine Förderzusage. Die Förderung sei voraussichtlich für 2022 vorgesehen.

Frau Steuer teilt mit, dass sie in dem Gebiet wohne und immer wieder von Anwohnern auf die Maßnahme angesprochen werde. Sie erkundigt sich nach dem Zeitplan.

Herr Leson antwortet, dass die Ausschreibung zeitnah erfolgen soll. Er geht davon aus, dass im Winter die Gehölze entfernt werden.

Herr Berheide ergänzt, dass die Maßnahme bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden sei und die ersten Arbeiten voraussichtlich schon im Herbst erfolgen könnten.

Frau Steuer bittet, die Anwohner frühzeitig zu informieren.

Herr Berheide sagt dies zu.

Regionalplan OWL

Herr Leson teilt mit, dass die Stadt Oelde eine Stellungnahme zum Regionalplan OWL abgegeben habe. Diese lautet wie folgt:

Aus fachlicher Sicht der Stadt Oelde bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass die ausgewiesenen Gewerbeflächen südlich der Autobahn aus Sicht der Stadt Oelde tatsächlich auch nur für eine Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes AUREA genutzt werden sollten.

Beschluss

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

16.2. Anfragen an die Verwaltung

Anfragen an die Verwaltung erfolgen nicht.