



## **Sitzungsniederschrift**

Gremium	<b>Rat</b>
Sitzungstag	<b>Montag, 22.02.2021</b>
Sitzungsbeginn	<b>17:30 Uhr</b>
Sitzungsende	<b>17:40 Uhr</b>
Sitzungsort	<b>Aula der Gesamtschule, Bultstraße 20 59302 Oelde</b>

### **Vorsitz**

Frau Karin Rodeheger

### **Teilnehmende**

Herr Norbert Austrup  
Herr Wolfgang Bovekamp  
Herr Antonius Brinkmann  
Frau Nadine Diekmann  
Herr André Drinkuth  
Frau Andrea Geiger  
Herr Daniel Hagemeyer  
Herr Peter Hellweg  
Frau Birgit Klashinrichs  
Frau Beatrix Koch  
Herr Benito Kohaus  
Frau Barbara Köß  
Frau Hiltrud Krause  
Herr Sven Lilge  
Herr Ludger Lücke  
Herr Leo Lütke-Dörhoff  
Herr Michael Poch  
Herr Bernhard Poppenberg  
Herr Ludger Reckmann  
Herr Thorsten Retzlaff  
Herr Niklas Ringhoff  
Herr Juan-Francisco Rodriguez Ramos  
Herr Uli Schwieder  
Herr Christoffer Siebert

Herr Peter Sonneborn  
Frau Manuela Steuer  
Herr Markus Westbrock  
Herr Florian Westerwalbesloh  
Frau Anne Wiemeyer  
Herr Ludger Wiesch gen. Borchert  
Herr Michael Zুমmersch  
Herr Arno Zurbrüggen

### **Verwaltung**

Frau Heike Beckstedde  
Herr Volker Combrink  
Herr Michael Jathe  
Herr André Leson  
Herr Jakob Schmid

### **Schriftführerin**

Frau Andrea Westenhorst

### **Es fehlten entschuldigt**

Herr Achim Berkenkötter  
Herr Winfried Kaup  
Herr Felix Knop  
Herr Dirk Leifeld  
Frau Elisabeth Meinders-Koepfer  
Herr Raphael Pichler  
Herr Frank Rumpold  
Frau Maria Pia Scuderi

# Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Umbesetzungen in Ausschüssen und Gremien</b>	5
<b>1.1.</b>	<b>Antrag der FDP-Fraktion: Umbesetzungen in verschiedenen Gremien</b> B 2021/011/4791	5
<b>1.2.</b>	<b>Antrag der CDU-Fraktion: Umbesetzung im Betriebsausschuss Forum</b> B 2021/011/4793	5
<b>2.</b>	<b>Jahresabschlussprüfung 2020 Forum Oelde – Beauftragung der Wirtschaftsprüfung</b> B 2021/EBF/4792	6
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde</b> <b>A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden</b> <b>B) Städtebaulicher Vertrag</b> <b>C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2020/610/4561/1	7
<b>4.</b>	<b>37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Am Tienenbach II)</b> <b>A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2020/610/4721	16
<b>5.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde</b> <b>A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2020/610/4722	28
<b>6.</b>	<b>Dirtbike-Anlage Stromberg</b> <b>A) Einleitungsbeschluss zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde</b> <b>B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB</b> B 2020/610/4726	47

7. **Freizeitanlage am Bergelerweg** 48
- A) Einleitungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**
  - B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (FNP)**
  - C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde**
  - D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (B-Plan)**
- B 2020/610/4734

Frau Bürgermeisterin Rodeheger begrüßt die Damen und Herren des Rates der Stadt Oelde, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“ sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

Sie stellt fest, dass zu der Sitzung fristgerecht eingeladen wurde und dass der Rat beschlussfähig ist.

## Öffentliche Sitzung

### 1. Umbesetzungen in Ausschüssen und Gremien

#### 1.1. Antrag der FDP-Fraktion: Umbesetzungen in verschiedenen Gremien B 2021/011/4791

Frau Bürgermeisterin Rodeheger verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt einstimmig die folgenden Umbesetzungen:

<b>Gremium</b>	<b>Bisheriges Mitglied</b>	<b>Neues Mitglied</b>	<b>Neue Vertretung</b>
Bezirksausschuss Kirchspiel	Bärbel Heichel	<b>Peter Milkowski</b>	<b>Alphabetisch</b>
Zweckverbandsversammlung Sparkasse Münsterland-Ost	Markus Westbrock	<b>Arno Zurbrüggen</b>	<b>Anne Wiemeyer</b>
Kommission „Hausärztliche Versorgung“	Anne Wiemeyer	<b>Regina Dünninghaus-Opitz</b>	<b>Anne Wiemeyer</b>

#### 1.2. Antrag der CDU-Fraktion: Umbesetzung im Betriebsausschuss Forum B 2021/011/4793

Frau Bürgermeisterin Rodeheger verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt einstimmig, Frau Buket Karabel als sachkundige Bürgerin aus dem Betriebsausschuss Forum abzuberaufen. Stattdessen wird Herr Winfried Kaup in den Betriebsausschuss Forum berufen.

## **2. Jahresabschlussprüfung 2020 Forum Oelde – Beauftragung der Wirtschaftsprüfung** B 2021/EBF/4792

Frau Bürgermeisterin Rodeheger führt aus:

Die Zuständigkeit zur Durchführung der Jahresabschlussprüfung von Eigenbetrieben und eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen wurde mit dem 2. NKF-Weiterentwicklungsgesetz NRW vom 18.12.2018 von der Gemeindeprüfungsanstalt NRW (GPA) auf den Betrieb verlagert. § 106 der Gemeindeordnung NRW „Jahresabschlussprüfung der Eigenbetriebe“ wurde mit Wirkung vom 01.01.2019 aufgehoben.

Die neuen Regelungen gelten allerdings erst ab dem Jahresabschluss 2021. Demzufolge ist für die Abschlussprüfung des Jahres 2020 weiterhin § 106 GO anzuwenden, wonach der GPA die Jahresabschlussprüfung obliegt. Die GPA wiederum bedient sich zur Durchführung der Prüfung eines Wirtschaftsprüfers, der von der Gemeinde vorgeschlagen werden kann.

Laut § 26 Eigenbetriebsverordnung für das Land NRW vom 16.11.2004 hat die Betriebsleitung den Jahresabschluss und den Lagebericht bis zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres aufzustellen, d. h. für das Jahr 2020 bis zum 31.03.2021.

Da die nächste Sitzung des Betriebsausschusses Forum erst für den 11.05.2021 geplant ist, entscheidet der Rat gem. § 1 Absatz 2 der Zuständigkeitsordnung in diesem Fall über die Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers.

Die WRG Audit GmbH mit Sitz in Gütersloh prüft seit 2009 – mit wechselnden Prüfern und mit Einverständnis der GPA – die Jahresabschlüsse von Forum Oelde.

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde zieht die Entscheidung über die Beauftragung eines Wirtschaftsprüfers für die Jahresabschlussprüfung von Forum Oelde für das Wirtschaftsjahr 2020 gem. § 1 Absatz 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates vom 18.12.2020 an sich.

Der Rat der Stadt Oelde beauftragt einstimmig die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft WRG Audit GmbH Gütersloh mit der Jahresabschlussprüfung von Forum Oelde für das Wirtschaftsjahr 2020.

- 3. Bebauungsplan Nr. 142 „Lette – Pflege- und Wohngemeinschaft“ der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**  
**B) Städtebaulicher Vertrag**  
**C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 B 2020/610/4561/1

Frau Bürgermeisterin Rodeheger verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und die Vorberatungen im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 4. Februar 2021.

**Einzelbeschlüsse:**

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

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

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

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

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

**Anwesende:**

von der Verwaltung:

Herr Leson,	Stadt Oelde, Stadtbaurat
Herr Brandner,	Stadt Oelde, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:

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

sowie ca. 30 Bürger

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

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

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

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

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

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von den Herren Leson, Steinhüser, Heiringhoff, und Tischmann</b>
Es wird nachgefragt, ob Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Pflege- und Wohnquartiers möglich sind.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit von Photovoltaikanlagen auf den Dächern grundsätzlich besteht, die Umsetzbarkeit jedoch noch im Rahmen eines Energiekonzeptes geprüft wird.
Es wird angeregt, die geplante barrierefreie Wohnbebauung im WA2 mit drei Vollgeschossen zuzulassen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe zum westlich angrenzenden Außenbereich soll ein städtebaulich sinnvoller Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Davon ausgehend ist eine Begrenzung der Wohnbebauung im WA2 auf zwei Vollgeschosse vorgesehen.
Es wird nachgefragt, ob nur eine Zufahrt vorgesehen ist oder evtl. auch eine zweite Zufahrt Richtung Norden realisiert werden soll.	Es wird darauf hingewiesen, dass keine zweite Zufahrt Richtung Norden vorgesehen ist (zumindest nicht für PKW). Aus diesem Grund ist auch der Wendehammer erforderlich, um das Rangieren von Müllfahrzeugen im Plangebiet zu ermöglichen.
Es wird sich erkundigt, wie bei der geplanten zweigeschossigen Bebauung im	Es wird der Begriff „barrierefrei“ definiert und erläutert, dass z. B. eine Treppe nach dieser

WA2 Barrierefreiheit hergestellt werden soll. In diesem Zusammenhang wird gefragt, ob ein Fahrstuhl für diese Wohnungen vorgesehen ist.	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.

## **2.) Stellungnahme eines Bürgers vom 18.02.2020**

Zunächst begrüße ich dieses Bauvorhaben in vollem Umfang.

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

Wenn dieses so Berücksichtigung findet, wäre das sehr gut.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

## **1.) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 28.02.2020**

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

**Beschluss:**

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

**2.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 05.03.2020**

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

**Beschluss:**

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

**3.) Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen.NRW vom 12.03.2020**

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

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

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

Ich bitte im weiteren Planverfahren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Für den Neuanschluss der Erschließungsstraße an die Landesstraße 806 ist zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Oelde und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland – auf Grundlage eines Ausbautwurfes erforderlich. Die erforderlichen Planunterlagen (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.

#### Lärmmissionen:

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

#### Querungshilfe:

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

Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

## **4.) Stellungnahmen des Kreises Warendorf**

### **Stellungnahmen vom 18.03.2020**

#### Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.

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

#### Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

[...]

#### Untere Naturschutzbehörde:

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

Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist zum derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht möglich, da im weiteren Verfahren Aussagen zum Artenschutz zu erarbeiten sind. Insbesondere der realistische Erhalt der randständigen Baum- und Gehölzstrukturen ist zur Eingriffsminimierung und Minimierung der Artenschutzkonflikte anzustreben.

Immissionsschutz:

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

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

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

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

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

Untere Naturschutzbehörde:

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

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

Immissionsschutz:

In der Zwischenzeit wurde durch ein Fachbüro ein Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchs-immissionen eingeholt. Die Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Immissionswerte der 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 Geruchs-belastung 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.

## 5.) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland vom 19.03.2020

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

### **Beschluss:**

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

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

## **B) Städtebaulicher Vertrag**

Zur Umsetzung des Verfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern vor Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abzuschließen. Der mit den Eigentümern endverhandelte Vertrag nebst Vertragsanlagen ist als Anlage beigefügt.

### Hinweis:

Gegenüber der Beschlussfassung im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung vom 04.02.2021 wurde der Vertragstext in nachfolgenden Punkten angepasst:

- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

Neue Grundrisspläne aufgrund modifizierter Planungen des Investors (Änderung zudem in § 2)

- Änderung der Gesamtbürgerschaftshöhe und Einführung von Teilbürgschaften (§ 19 Abs. 1 u. 2)
- Einführung von Teilabnahmen (§ 15 Abs. 1, 1. Teilabsatz)

Das Vertragswerk wird zur Kenntnis genommen, der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschluss:**

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

**Die notarielle Beurkundung des Vertrages ist am 19. Februar 2021 erfolgt.**

### **C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

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

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

#### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde fasst jeweils einstimmig die Beschlüsse zu

- A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- B) Städtebaulicher Vertrag
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

**A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

B 2020/610/4721

Frau Bürgermeisterin Rodeheger verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und auf die Vorberatungen im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 04.02.2021.

#### **Einzelbeschlüsse:**

**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**



<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von den Herren Leson, Meer und Brandner</b>
<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 m<sup>2</sup> Bauland seien.</p>	<p>Die Preise könnten noch nicht abschließend beziffert werden. Die Preise seien u.a. abhängig von den Kosten der Erschließung. Es werde angenommen, dass die Preise unter jenen für Flächen im Neubaugebiet „Zum Benningloh II“, in welchem die m<sup>2</sup>-Preise etwa 200 – 240 € betragen, liegen.</p>
<p>Es wird die Frage gestellt, ob die im Zuge der Präsentation genannten Grundstücksgrößen von 400 – 600 m<sup>2</sup> bereits festgelegt seien oder, je nach Käuferwunsch, individuelle Zuschnitte vorgenommen können.</p>	<p>Die Grundstücke werden bereits vor der Vermarktung vermessen. Wenn der Wunsch nach größeren Grundstücken bestehe, dann sollte dies angemerkt werden; ggf. sei eine Berücksichtigung möglich.</p>
<p>Bestehe die Möglichkeit, auch dann ein Grundstück erwerben zu können, wenn der Interessent bereits über Wohneigentum in Sünninghausen verfüge? Sei eine Auflage vorgesehen, wonach zunächst das eigene Grundstück zu verkaufen sei?</p>	<p>Diese Entscheidung läge in den Händen der Politik bzw. der Vergabekommission und wird sicherlich auch von der tatsächlichen Grundstücksnachfrage abhängen. Nach Auffassung von Herrn Leson sollte der Erwerb auch bei bereits bestehendem Eigentum möglich sein, da durch den anschließenden Verkauf der Alt-Immobilie diese ja wieder dem Wohnungs-</p>

	markt zugeführt 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 Vergabe-kommission.</p> <p>Die Vergabe an junge Familien sei gewollt; aber auch ältere Personenkreise, die altersangepasste Bauformen, wie z.B. Bungalows wünschen, sollten berücksichtigt werden. In anderen Baugebieten werde dies bereits umgesetzt.</p>
Es wird angefragt, wie der aktuelle Stand des Artenschutzgutachtens sei.	<p>Bis Ende September seien Kartierungsarbeiten durchgeführt worden – aktuell werden diese ausgewertet. U.a. konnte das Vorkommen eines Steinkauzes nachgewiesen werden.</p> <p>Für den Eingriff in die Natur sei ein Ausgleich von 0,5 ha im Umfeld des Plangebietes zu schaffen. Eine geeignete Fläche nördlich des Plangebietes soll zur Kompensation des Eingriffes ökologisch aufgewertet werden.</p>
Es wird angefragt, ob die zu errichtenden Wohngebäude nur zur Eigennutzung nutzbar seien?	Nein, auch eine Vermietung der Gebäude sei möglich.
Ein Bürger fragt an, ob die östlich angrenzenden Gebäude der „Anton-Mormann-Straße“ direkt an das künftige Plangebiet angrenzen sollen. Sei die Anlage eines Gehweges als trennendes Element vorgesehen?	Die Anlage eines Gehweges sei in diesem Bereich nicht vorgesehen. Ein solcher Weg sei pflegeintensiv; die künftige Straße verlaufe ja direkt parallel und könne auch durch den Fußverkehr genutzt werden.
Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?	Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche Festsetzung sei im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.
Sei die Eintragung in die Bewerberliste ausreichend, um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden?	Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die Liste ausreichend.
Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein	Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internet-

<p>„weißer Fleck“ sei.</p>	<p>zuganges zu zwingen.</p> <p>Das Unternehmen Deutsche Glasfaser Holding GmbH plane jedoch eine Bedarfsabfrage in Sünninghausen: Sofern 40 % der anschließbaren Haushalte einen Vertrag zum kostenlosen Glasfaseranschluss und gleichzeitigen Vertragsabschluss – je nach Schnelligkeit des Internets würden die Preise variieren – unterschrieben, würden diese den Ausbau der Infrastruktur angehen.</p> <p>Die Verlegung der Glasfaserinfrastruktur im Außenbereich würde – anders als der privatwirtschaftlich auszubauende Innenbereich – mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Der Kreis Warendorf übernehme bei der Versorgung des Außenbereiches mit Glasfaserinfrastruktur aktuell bundesweit eine Vorbildfunktion.</p>
<p>Die Aussage zur Internetversorgung sei, auch wenn in Teilbereichen ein guter, wenn auch teurer, Vodafone-Anschluss vorhanden sei, unbefriedigend. Ein unzureichender Internetanschluss sei wertmindernd für das Gebäude.</p> <p>Es sei z.B. bereits jetzt erforderlich, Leerrohre für die Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.</p>	<p>Die Verlegung von Leerrohren sei vorgesehen. Der Nachteil sei, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend gesagt werden könne, wo die Glasfaserinfrastruktur verlegt werden müsse. Erneute Tiefbauarbeiten seien daher nicht zu vermeiden.</p>
<p>Der Eigentümer eines Neubaus an der Straße „Feldmark“ merkt an, dass seinerzeit für ihn nur ein analoger Internetanschluss möglich gewesen sei. Ihm sei von Vodafone mitgeteilt worden, dass ggf. neue Leitungen verlegt würden, sofern im Umfeld neue Leitungen nachgefragt würden. Er könne sich daher vorstellen, dass ein Ausbau für Vodafone – auch Vodafone könne schnelles Internet gewährleisten – durch das neue Bau-gebiet in Frage komme.</p>	<p>Es werde zunächst empfohlen, die Ergebnisse der Bedarfsabfrage der Deutschen Glasfaser Holding GmbH abzuwarten. Die Glasfaserinfrastruktur stelle die bestmögliche Lösung dar.</p> <p>Im Oelder Ortsteil Lette hätten sich 53 % der anschließbaren Haushalte für einen Glasfaseranschluss entschieden, auch im Oelder Norden und in Stromberg seien entsprechende Abfragen vorgesehen.</p>
<p>Es wird angefragt, welche Bedeutung der Wendehammer im nordwestlichen Bereich des Plangebietes habe.</p>	<p>Der Wendehammer entspreche den Flächenerfordernissen eines 3-achsigen <i>Müllfahrzeuges</i>. Aufgrund der hohen Unfallgefahr dürften Müllfahrzeuge bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr rückwärtsfahren.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die Anlage eines Durchstiches zur Straße „Hölschenbreite“ oder zur Straße „Kurze Straße“ realisierbar sei?</p>	<p>Die Querschnitte der genannten Straßen seien unzureichend. Eine Querung des Tienenbachs sei aufgrund des Gewässerstatus schwer zu realisieren und mit hohen Kosten verbunden. Die Errichtung eines Anschlusses an die Straße „Hölschenbreite“</p>

<p>Sei es vorstellbar, dass ein Anschluss an die Straße „Hölschenbreite“ erfolge, ohne dass der Tienenbach überquert werden müsse?</p>	<p>würde den Grundstückspreis erheblich verteuern.</p> <p>Auch ein Verlauf südlich des Tiefenbachs sei, u.a. wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit, schwer zu realisieren. Die Straße „Zum Tienenbach“ sei für das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend ausgelegt.</p>
<p>Es wird angefragt, ob die Anlage von öffentlichen Parkplätzen vorgesehen sei.</p>	<p>Die Gestaltung der Erschließungsflächen sei noch nicht abschließend festgelegt. Es sei vorgesehen, die Erschließungsanlagen als Tempo-30-Zone auszuweisen. Das Parken auf öffentlichen Flächen sei überall dort zulässig, wo es nicht störe. Im Gegensatz hierzu sei in Tempo-7-Zonen, dem verkehrsberuhigten Bereich, das Parken nur an gesondert ausgewiesenen Stellen erlaubt.</p> <p>Dem folgend biete eine Tempo-30-Zone mehr Parkmöglichkeiten und erlaube flexiblere Regelungen.</p>
<p>Ein Bürger merkt an, dass bei der Gestaltung der verkehrlichen Erschließungsanlagen nicht dieselben Fehler gemacht werden sollten wie seinerzeit in der „Anton-Morman-Straße.“ Die Gehwege würden sich dort von der Fahrbahn nur durch die farbliche Gestaltung unterscheiden. Das Parken werde durch die Enge oftmals eingeschränkt, gleichzeitig bestehe die Gefahr, dass Gehwege zugeparkt werden.</p> <p>Es werde zudem die Gefahr gesehen, dass auch im geplanten Neubaugebiet infolge einer unzureichenden Straßenbreite Probleme durch parkende Autos entstehen können.</p>	<p>Die Fahrbahn und der Gehweg sollen nicht höhengleich ausgestaltet werde. Zur besseren Unterscheidung und Trennung seien Rundborde vorgesehen.</p> <p>Der vorgesehene Querschnitt erlaube ein Nebeneinander von parkenden und vorbeifahrenden Autos. Das geltende technische Regelwerk werde befolgt.</p>
<p>Es wird angefragt, ob eine weitere Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Westen vorstellbar wäre?</p>	<p>Sofern der Betrieb Tigges am derzeitigen Standort verbleibe, bestehe aufgrund lärmtechnischer Vorgaben nicht die Möglichkeit, das Wohngebiet nach Osten, über den derzeitigen Entwurf hinausgehend, zu erweitern. Zudem sollen dem Betrieb Tigges weiterhin betriebliche Erweiterungen möglich sein.</p>
<p>Es wird gefragt, welche Kosten auf die Anlieger zukommen, wenn die Straße „Zum Tienenbach“ erstmalig hergestellt wird?</p>	<p>Die Kosten für die erstmalige Herstellung seien unabhängig vom Neubaugebiet. Diese würden laut BauGB zu 90 % auf die Anlieger umgelegt. Wenn später ein grundhafter Neubau der Straße erfolge, dann erfolge die Abrechnung nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG). Zur Entlastung der Anlieger würde das Land NRW für förderfähige Maßnahmen 50 v. H. der Anliegeranteile übernehmen. Die Straßen-</p>

<p>Warum sei bisher kein Endausbau erfolgt?</p>	<p>ausbaubeiträge 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</p>

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

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

---

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:

<b>Institution:</b>	<b>Stellungnahme vom:</b>
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,	17.03.2020

abfallanlagenbezo-gener Immissionsschutz sowie Altlasten/Bodenschutz	
Stadt Beckum, Bauamt	19.03.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.03.2020
Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG	23.03.2020
Bezirksregierung Münster: Obere Straßenaufsichtsbehörde	25.03.2020
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft	26.03.2020
Bischöfliches Generalvikariat Münster	30.03.2020
Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	30.03.2020
Thyssengas GmbH	03.04.2020
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.1-61 – Stadtplanung	03.04.2020
Gemeinde Langenberg	06.04.2020
Handwerkskammer Münster	16.04.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	14.04.2020
Straßen.NRW Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	28.04.2020
Vodafone NRW GmbH	29.04.2020
Handelsverband Nordrein - Westfalen Westfalen - Münsterland	30.04.2020

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

### **1.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020**

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

*Amt für Umweltschutz:*

*Untere Bodenschutzbehörde:*

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

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

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

*Amt für Planung und Naturschutz:*

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

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

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde:

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

**2.) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen**

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

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

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

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

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um sowohl die Immissionssituation für das geplante Wohngebiet klären als auch das Erweiterungspotential der ansässigen Gewerbebetriebe sichern zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten

Immissionsorten durch die Gesamtbelastung um mindestens 2 dB unterschritten werden. Das hierdurch entstehende Erweiterungspotential für die Gewerbebetriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und stehen in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet. Dieses berücksichtigte Erweiterungspotential wird als ausreichend betrachtet.

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

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

## **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

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

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

### **Beschluss:**

Der Rat fasst jeweils einstimmig die Beschlüsse zu

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

## **5. Bebauungsplan Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. §**

**3 Abs. 1 BauGB**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 B 2020/610/4722

Frau Bürgermeisterin Rodeheger verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und auf die Vorberatungen im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 04.02.2021.

**Einzelbeschlüsse:**

- 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.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von den Herren Leson, Meer und Brandner</b>
<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 m<sup>2</sup> 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</p>

	<p>angenommen, dass die Preise unter jenen für Flächen im Neubau-gebiet „Zum Benningloh II“, in welchem die m<sup>2</sup>-Preise etwa 200 – 240 € betragen, liegen.</p>
<p>Es wird die Frage gestellt, ob die im Zuge der Präsentation genannten Grundstücksgrößen von 400 – 600 m<sup>2</sup> 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 trennendes Element vorgesehen?</p>	<p>Die Anlage eines Gehweges sei in diesem Bereich nicht vorgesehen. Ein solcher Weg sei pflegeintensiv; die künftige Straße verlaufe ja direkt parallel und könne auch durch den Fußverkehr genutzt werden.</p>
<p>Im Bebauungsplan für die „Anton-Mormann-Straße“ sei die Anpflanzung von Bäumen im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Sei vergleichbares im hier vorgestellten Planentwurf vorgesehen?</p>	<p>Die im Bereich des Bebauungsplanes „Anton-Mormann-Straße“ vorgenommenen Baumanpflanzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme. Eine solche Festsetzung sei im neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.</p>
<p>Sei die Eintragung in die Bewerberliste ausreichend, um im Vergabeverfahren berücksichtigt zu werden?</p>	<p>Ja, zum derzeitigen Zeitpunkt sei die Eintragung in die Liste ausreichend.</p>
<p>Es wird kritisiert, dass die „Anton-Mormann-Straße“ derzeit hinsichtlich einer schnellen Internetverbindung ein „weißer Fleck“ sei.</p>	<p>Die Stadt habe, auch wenn die Stadt mit Betreibern im Gespräch sei, keine direkte Handhabe, um etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen 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</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>

Glasfaserinfrastruktur vorzusehen.	
<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 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</p>	<p>Die Fahrbahn und der Gehweg sollen nicht höhengleich ausgestaltet werden. Zur besseren Unterscheidung und Trennung seien Rundborde</p>

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

<p>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>nahmen 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 „Hölschenbrede“ inkl. einer Querung des Tienenbachs vorstellbar?</p>	<p>Die Querung des Tienenbachs sei schwierig umzusetzen und mit dem Kreis Warendorf abzustimmen. Eine Verrohrung des Baches durch einen Durchlass sei nicht mehr erlaubt. Wenn überhaupt möglich, müsste eine neue Brücke errichtet werden.</p>
<p>Wird die Präsentation auf der Homepage der Stadt Oelde bereitgestellt?</p>	<p>Ja, die Präsentation werde am morgigen Freitag auf der Homepage bereitgestellt.</p>
<p>In Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen wird nachgefragt, ob auch helle Klinkerfassaden zulässig seien.</p>	<p>Es wird klargestellt, dass auch hellbeige bis hellgraue Vormauerziegel zulässig seien. In Bezug auf die Dacheindeckung sollen, um keine Blendwirkung zu erhalten, reflektierende Dachpfannen ausgeschlossen werden.</p>
<p>Ein Bürger hinterfragt die Sinnhaftigkeit des Ausschlusses von „Schottergärten.“ Er habe festgestellt, dass auch diese Gestaltungsform Insekten als Lebensraum diene. Auch eine Trockenmauer könne zahlreichen Lebewesen einen Lebensraum bieten.</p>	<p>Flächen mit Schotter oder ähnlichem Belag seien aus ökologischen und auch gestalterischen Gründen untersagt. Die Errichtung einer Trockenmauer sei dagegen durchaus möglich. Eine begrünte, mit Bäumen bewachsene Fläche biete Vorteile und beherberge unzählige Lebewesen.</p> <p>Aktuell werde zudem ein landesweites Verbot von „Schottergärten“ vorbereitet.</p>
<p>Wie viele Bewerber seien aktuell auf der Liste der Interessenten für Baugrundstücke vermerkt?</p>	<p>Aktuell stünden etwa 40 Bewerber auf der Interessentenliste.</p>
<p>Werden alle Grundstücke im Plangebiet verkauft oder handelt es sich auch um Erbpachtgrundstücke?</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand werden alle Grundstücke zum Kauf angeboten. Erbpachtgrundstücke würden zurzeit zudem nicht nachgefragt.</p>

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 überbezahlten 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 Mitarbeiter-parkplatz ist sowohl über die Feldmark als auch über das Werksgelände der Firma TIGGES zu erreichen.
- ob eine Nutzung als gewerbliche Zufahrtsstraße (Anlieferung und Abholung der Waren) für die Firma TIGGES und die Firma GRÄTZKE Küchen, Feldmark 3) vorgesehen ist.
- wie eine Nutzung der Straße Feldmark im Zusammenhang mit der Erschließung und der späteren Nutzung des Baugebietes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ konkret vorgesehen ist. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ wird unter Punkt 4.3 „Verkehrerschließung und ruhender Verkehr“ folgendes festgestellt: „Die Erschließung erfolgt für das gesamte Plangebiet über eine Anbindung an die Straße „Feldmark“.“ Wie sieht die praktische Planung konkret aus? Wird es einen Einbahnstraßenverkehr geben? Ist die Straße von ihrer Beschaffenheit überhaupt in der Lage die mit der Erschließung verbundenen Lasten zu tragen? Was geschieht bei entstehenden Schäden an Straße und Anwohnergrundstücken durch den Schwerverkehr?
- aus welchem Grund vor einigen Jahren die Durchfahrtsbeschränkung für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen Gesamtgewicht aufgehoben wurde. An dem Zustand bzw. der Beschaffenheit der Straße hat sich vor und nach der Aufhebung nichts verändert.
- warum der Ausbau der Straße unmittelbar an mein Grundstück anschließend aufhört und die Straße in eine Schotterpiste übergeht, welche nur notdürftig ca. einmal pro Jahr durch die Stadt Oelde „instandgesetzt“ wird.
- 

### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Anlieger der Straße „Feldmark“

Grundsätzlich ist es Anliegern der Straße „Feldmark“ gestattet, diese Straße zu befahren. Als Anlieger gelten sowohl die Firma Tigges als auch die Firma Grätzke. Das derzeitige Wohngebiet „Am Tienenbach“ und das künftige Wohngebiet „Am Tienenbach II“ gehören nicht zu diesem Anlieger-Kreis.

### Verkehrliche Erschließung

Während der baulichen Entwicklung soll in Absprache mit Straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden. Aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes ist in diesem Bereich allerdings lediglich eine Einbahnstraßenregelung möglich. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden. Es wird sichergestellt, dass die Straße die mit der Erschließung verbundenen Lasten tragen kann.

Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen. Die Querschnitte dieser Straßen sind ausreichend und nicht geringer als in anderen Baugebieten.

Im Vorfeld der Erschließung des Baugebietes wird eine Bestandsaufnahme des Straßenzustandes, welche belastet werden, erfolgen. Eine Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Ausbesserungsarbeiten wird nicht erfolgen. Lediglich ein Vollausbau würde Kosten für die Anlieger verursachen.

Grundsätzlich ist die Straße „Feldmark“ als Wirtschaftsweg angelegt und geplant, sodass ein Vollausbau der Straße bislang nicht erforderlich war.

Die Erschließungsvarianten wurden geprüft und untereinander abgewogen.

Ein Handlungsbedarf für die Regelung des Anliegerverkehrs im Rahmen des Bebauungsplans leitet sich nicht ab, da dieser dort nicht geregelt werden kann.

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

### **3.) Stellungnahme einer Bürgerin vom 20.10.2020**

- Bei Umsetzung der Planung wären zwei der Grundstücksseiten von einer Anwohnerin vom Regenrückhaltebecken betroffen (Da sich das bestehende Regenrückhaltebecken sowie die geplante Erweiterung auf einer als Regenrückhaltebecken festgesetzten Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81 „Am Tienenbach“ befindet.)
- Regelmäßige Anrufe wegen des ungepflegten Regenrückhaltebeckens beim Bauhof werden bereits getätigt (leider teils ohne Erfolg)
- Wunsch nach Info zur Planung des Regenrückhaltebeckens, evtl. Absprache des Verlaufes des Anschlusses an das neue Becken

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

**4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 25.10.2020**

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

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

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

## **Beschluss:**

### Internetversorgung

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

### Zuwegung

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

### Gestaltung der Parkmöglichkeiten

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

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

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

## **A2) Entscheidungen über Anregungen der Behörden öffentlicher Belange und Nachbar-kommunen 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:

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

## **2.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 21.04.2020**

### Amt für Umweltschutz:

*Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:*

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

### Rechtliche Grundlagen:

*WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)*

*LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)*

*Blaue Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW*

*ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz*

### Untere Bodenschutzbehörde:

*Zu der Planung kann derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.*

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

*Unmittelbar angrenzend an den südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich jedoch der Altstandort Nr. 61308. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Metallgießerei. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Standort nicht vor. Da die Grundwasserfließrichtung aus Sicht des Altstandortes in das Plangebiet gerichtet ist, können mögliche Beeinflussungen / Beeinträchtigungen des Plangebietes derzeit nicht ausgeschlossen werden. Zur Beurteilung möglicher Einflüsse des Altstandortes auf das Plangebiet werden Untersuchungen erforderlich. Einzelheiten zu den aus bodenschutzrechtlicher Sicht notwendigen Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.*

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

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

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

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

Untere Bodenschutzbehörde:

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

Amt für Planung und Naturschutz:

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

*Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsdurchmischung und in diesem*

*Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein – mit den Zielen der Planung vereinbar sind.*

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

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Beschluss:**

Während der baulichen Entwicklung soll in Absprache mit Straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden.

Da Begegnungsverkehr aufgrund des Querschnitts nicht möglich ist, wird eine Einbahnstraßenregelung vorgenommen. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden.

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

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

## **B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

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

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

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde fasst jeweils einstimmig die Beschlüsse zu

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

- 6. Dirtbike-Anlage Stromberg**  
**A) Einleitungsbeschluss zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**  
**B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**  
 B 2020/610/4726

Frau Bürgermeisterin Rodeheger verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und auf die Vorbereitungen im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 28.01.2021.

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt einstimmig:

**A) Einleitungsbeschluss zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt einstimmig gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur 41. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 41. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 3.100 qm große Fläche, welche bisher teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teils als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ gekennzeichnet war, als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dirtbike-Anlage“ ausgewiesen werden. Hiermit soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Dirtbike-Anlage geschaffen werden.

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich im Nordwesten des Ortsteils Stromberg. Nördlich grenzt er an den Bolzplatz an der Straße „Im Nebel“. Im Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Zudem befindet sich im Nordosten eine Hofstelle.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 917 der Flur 414 der Gemarkung Oelde.

**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 zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gem. § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

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

- 7. Freizeitanlage am Bergelerweg**  
**A) Einleitungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**  
**B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (FNP)**  
**C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde**  
**D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (B-Plan)**  
 B 2020/610/4734

Frau Bürgermeisterin Rodeheger verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage und auf die Vorberatungen im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung am 28.01.2021.

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt einstimmig:

#### **A) Einleitungsbeschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt einstimmig gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur 40. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 40. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 1,6 ha große Fläche, welche bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet war, als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ ausgewiesen werden. Hiermit sollen die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ geschaffen werden. Geplant ist der Bau einer Outdoor-Freizeitsportanlage.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen:  
Flurstücke 351 und 352 der Flur 112.

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

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 zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gem. § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

### **C) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

#### **Bebauungsplan Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde.**

Ziel ist es, im Nordosten von Oelde eine Outdoor-Freizeitanlage zu entwickeln, auf der verschiedene Trendsportarten wie Biken, Skaten, Parkour, Bolzen und Basketball ausgeübt werden können. Dafür soll die Fläche als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst etwa 1,6 ha. In nordwestlicher Richtung wird die Fläche durch den Bergeler Bach sowie einen Grünstreifen von einer Wohnbebauung getrennt. Nur ca. 200 m (Luftlinie) entfernt befindet sich im Norden das Jahnstadion. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlicher Fläche umgeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen artenschutzrechtliche und immissionsschutz-rechtliche Aspekte ebenso betrachtet werden wie sonstige Belange der Umwelt.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde sind betroffen:  
Flurstücke 351 und 352 der Flur 112.

**D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (B-Plan)**

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 zur Aufstellung des Bebauungsplans 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. Sofern es unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie möglich ist, wird die Öffentlichkeit neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Sollten sich aufgrund der COVID-19-Pandemie Beschränkungen ergeben, welche die Beteiligung einschränken, ist eine Durchführung der Beteiligung gem. § 5 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

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

gez. Karin Rodeheger  
Bürgermeisterin

gez. Andrea Westenhorst  
Schriftführerin