



Sitzungsvorlage

B 2022/610/5137
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Frau Elena Lansing
Telefon 02522 / 72-427
E-Mail elena.lansing@oelde.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogel-dreisch“ der Stadt Oelde

- A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**
- B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|----------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung | Vorberatung | 07.04.2022 |
| Rat | Entscheidung | 02.05.2022 |

Beschlussvorschlag

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das

Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ aufzustellen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wurde in diesem Verfahren eine Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ sollen auf dem ehemaligen Gelände der Soccer- bzw. Tennishalle in Stromberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei Wohngebäude, welche zentral um einen Platz angeordnet werden sollen, geschaffen werden. Die Wohngebäude sollen Räumlichkeiten für 30 Wohnungen, zwei Mal zwölf Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften sowie eine Tagespflege beherbergen. Vorgesehen sind dreigeschossige Gebäude mit Satteldächern, der Spitzboden soll nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Erschließung der Gebäude soll durch eine Zuwegung von der Straße „Im Vogeldreisch“ erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Mit Blick auf Klimawandel und -schutz ist beabsichtigt, dass der Bebauungsplan Stellplatzflächen nur in versickerungs-offenen Oberflächenmaterialien vorsieht. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht in verschiedenen Bereichen die Anpflanzung von Grünanlagen vor. Die Anlage von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität wird durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) sichergestellt.

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

- Verortung des Müllsammelstellplatzes
- Anpassung des Schallgutachtens
- Abrücken zweier Baufelder von der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung
- Regelungen zur Erschließung des Wohnquartiers
- Konkretisierung der Aussagen in der Begründung

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,5 ha, liegt östlich der Straße „Im Vogeldreisch“ und umfasst die Flurstücke 864, 1103, 1105 und 1107 des Flur 414 der Gemarkung Oelde.

Nachdem nun die erste Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt wurde, soll jetzt die daran anschließende zweite Beteiligungsrunde gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Entsprechend der gültigen Verfahrensvorschriften wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

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

Parallel zum Planverfahren ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, welcher unter anderem Fragen zur Erschließung und Gestaltung thematisiert, abzuschließen. Dieser wird zur Sitzung vorliegen.

Hinweis:

Der Planentwurf und die Begründung sind im Nachgang der Beschlussfassung für die Offenlage ggf. noch geringfügig anzupassen – die Grundzüge der Planung werden nicht verändert. Um keine zeitliche Verzögerung im Planverfahren zu erhalten, soll gleichwohl bereits jetzt die Offenlage beschlossen werden.

A) Entscheidungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

A1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.12.2021 bis 07.01.2022. Darüber hinaus hat am 21.02.2022 um 14.00 Uhr eine Anwohnerversammlung vor Ort stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

1.) Niederschrift über die Anwohnerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 13 (2) BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ der Stadt Oelde

| | |
|---------|---|
| Termin | Montag, 21. Februar 2022 |
| Ort | Vor Ort „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ – Im Vogeldreisch, 59302 Oelde |
| Beginn: | 14.00 Uhr |
| Ende: | 14.35 Uhr |

Anwesende: von der Verwaltung:

| | |
|----------------|---|
| Herr Brandner, | Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung |
| Frau Lansing, | Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung |

als Gäste:

| | |
|-----------------|--|
| Herr Nachtigall | Büro PLANCONCEPT Nachtigall Architekturbüro, Hamm |
| Herr Venker | Büro Venker Architekten & Ingenieure |

sowie 9 Anwohner

Herr Brandner eröffnet die Anwohnerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Anwohner*innen und stellt die o.g. Gäste sowie die Vertreter von der Verwaltung der Stadt Oelde vor. Zunächst werde er das Planverfahren kurz vorstellen, im Anschluss hieran werden die Vorhabenträger das Projekt erläutern. Herr Brandner verweist auf die Möglichkeit, im Anschluss hieran Fragen an die Vertreter der Stadt sowie des Vorhabenträgers zu stellen. Der Termin diene dazu, die eingereichten Bedenken der Anwohner zu erfragen und gemeinsam zu erörtern.

Einleitend erläutert Herr Brandner das Planverfahren und die Gründe für die Entscheidung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Demnach seien in dem Planverfahren zwei Beteiligungsstufen vorgesehen – die erste Stufe habe im Dezember/Januar 2021/2022 stattgefunden, die zweite Beteiligung solle voraussichtlich im Sommer 2022 erfolgen.

Herr Brandner weist darauf hin, dass der vorliegende Planentwurf einen Vorentwurf darstellt. Im Nachgang der nun abgeschlossenen ersten Beteiligungsrunde gelte es nun, diesen Entwurf weiterzuentwickeln. Ziel sei, die eingegangenen Stellungnahmen zu bewerten, die verschiedenen Belange fachgerecht abzuwägen und nach Möglichkeit zu vereinbaren. Nach Durchführung der zweiten Beteiligungsrunde soll die Beschlussfassung spätestens Ende 2022 erfolgen.

Herr Nachtigall erläutert nachfolgend das Plankonzept. Es stellt einleitend die Baustruktur und Anordnung der geplanten Gebäude vor. Das Vorhaben sehe barrierefreie Wohnungen – für ältere Bevölkerungsgruppen, aber auch beeinträchtigte Personen jüngeren Alters – vor. Vorgesehen seien zudem Tagespflegeplätze (inkl. Verhinderungspflege) und Plätze in ambulant betreuten Wohngemeinschaften (ABWG). Ziel sei die städtebauliche Integration des Neubauvorhabens in das bestehende Wohnquartier. Als Bewohner seien dem folgend vorrangig Stromberger Bürger*innen angesprochen. Obwohl die Planung im Innenbereich aufgrund unterschiedlichster Interessenlagen anspruchsvoll sei, sei bewusst ein integrierter Standort gewählt worden. Für die künftige Bewohnerschaft biete dies Vorteile wie die Nähe zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen, zudem werde durch die Wiedernutzung einer bereits in weiten Teilen bebauten Fläche eine Neuansiedlung auf der „grünen Wiese“ verhindert.

Frau Lansing und Herr Brandner leiten daraufhin mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Anwohner über.

| Fragen, Hinweise und Anregungen der Anwohner | Antworten von Frau Lansing sowie den Herren Brandner, Nachtigall und Venker |
|---|---|
| Bemängelt wird die Einschränkung der Nutzung der PV-Energie durch die heranrückende, hoch aufragende Bebauung. | Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung der Dachflächen zum Zwecke der Energieerzeugung weiterhin möglich sein wird. Eine Einschränkung kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um die Beeinträchtigung der Sonneneinstrahlung zu untersuchen, wird das Büro PLANCONCEPT Nachtigall Architekturbüro eine Verschattungsanalyse erstellen und diese den Anwesenden zur Verfügung stellen. |
| Es wird auf die enorme Höhe der geplanten Baukörper – insbesondere auch der Giebelseite – und die geringen Abstände zur nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung hingewiesen. | Es wird seitens des Vorhabenträgers betont, dass alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Das auf dem fraglichen Grundstück gebaut werde, stehe fest, es gehe nun noch um die Frage, „wie“ gebaut werde. Der Vorhabenträger sichert zu, die Umsetzbarkeit der Anregungen zu prüfen. |
| Es wird gefragt, ob die vorhandene Lärmbelastung durch den Supermarkt das Neubauvorhaben limitiere. | Es wird erläutert, dass aufgrund der Bestandsituation ein Schallgutachten erstellt worden sei. Dieses belege, dass die dem Supermarkt zugewandten Fassaden aus Gründen des Schallschutzes besonderen Anforderungen unterliegen. So seien schallgedämmte Fenster und Lüftungseinrichtungen vorgesehen. |

| | |
|---|--|
| Warum werden die Stellplätze nicht im nördlichen Plangebiet verortet und die Anordnung der Baukörper gedreht („U“-Form)? | Dies hätte zur Folge, dass der Stellplatz direkt an die Bestandbebauung „Birkenkamp“ angrenzt und dort erhöhte Lärmwerte hervorruft. Auch gelte es, die geplante Wohnbebauung vom Lärm möglichst abzurücken. |
| Wie ist die äußere Gestaltung der Baukörper geplant? | Es sei eine Fassade mit Klinker- und Putzanteilen vorgesehen. Frau Lansing, Herr Brandner und Herr Nachtigall sichern den Anwesenden zu, ihnen zeitnah eine Visualisierung, welche die Ansichten darlegt, zukommen zu lassen. |
| Wie werden die Baukörper gedämmt? Besteht die Möglichkeit, dass die Baukörper infolge einer Außendämmung gänzlich brennen können? | Herr Nachtigall sichert zu, dass entsprechend der brandschutztechnischen Vorgaben gebaut werde. Im Bereich der Dämmung werde durch eine angepasste Materialauswahl verhindert, dass ein flächiger Brand entstehen könne. |
| Es wird nachgefragt, ob sich bereits viele Interessenten, die in den Wohngebäuden wohnen möchten, gemeldet hätten. | Herr Brandner teilt mit, dass vereinzelt Anfragen an die Stadt Oelde herangetragen worden seien. Die Interessenten seien an die Vorhabenträger verwiesen worden. Die Vorhabenträger teilen mit, dass sie hierüber keine abschließende Auskunft geben könnten. Hier sei der Betreiber des Projektes, welcher das Objekt anmietet, der richtige Ansprechpartner. |
| Sei ein öffentliches Café vorgesehen? | Nein, ein öffentliches Café sei nicht weiter vorgesehen. Ursprünglich sei ein solches vorgesehen gewesen, der Betreiber habe sich jedoch dagegen entschieden. |

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, wird die Veranstaltung um 14.35 Uhr geschlossen. Frau Lansing und Herr Brandner weisen darauf hin, dass den Anwohnern die Verschattungsanalyse sowie die Visualisierung zur Verfügung gestellt wird. Im Nachgang zum heutigen Termin werde nun zunächst verwaltungsintern das weitere Vorgehen abgestimmt, dann werde ein erneutes Gespräch mit dem Vorhabenträger geführt. Den Anwohnern werde hierüber Auskunft erteilt, auch ein erneutes Gespräch wurde in Aussicht gestellt.

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:

Einschränkung der PV-Anlagen:

Die Einschränkung der PV-Anlagen wurde geprüft. Das Büro *PLANCONCEPT Nachtigall* hat eine exemplarische Darstellung des Sonnenverlaufes erstellt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verschattung der PV-Anlagen auf den nordwestlich angrenzenden Wohngebäuden zum dargestellten Zeitpunkt (Uhrzeit jeweils 12.00 Uhr) nicht erfolgt. Eine Verschattung zu allen Tageszeiten (insb. frühe, winterliche Morgenstunden) kann nicht vollends ausgeschossen werden, wird aber als geringfügig bewertet (siehe Anlage 7).

Höhe der geplanten Baukörper:

Die Höhe der geplanten Baukörper überschreitet zwar jene der direkt nördlich angrenzenden Wohnbebauung, wird aber für den Standort als angemessen beurteilt. Vergleichbare Baukubaturen finden sich im südwestlichen und nordöstlichen Umfeld des Bauvorhabens. Durch das Abrücken der Baufelder wird der vorhandene Abstand zur genannten Wohnbebauung vergrößert. Die Abstände zur Nachbarbebauung überschreiten die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände zur Nachbarbebauung; der geringste Abstand zum Nachbargrundstück beträgt 5,25 m. Eine Verringerung der Geschossigkeit mit dem Ziel der Reduzierung der Gebäudegröße soll nicht erfolgen. Ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Stromberg ist gegeben; die bereits baulich genutzte Fläche bietet sich – dem Grundsatz der Nachverdichtung folgend – für eine wohnbauliche Nachnutzung an. Eine kompakte, aber bauliche integrierte und angepasste Nachnutzung ist einer Flächenversiegelung auf einer bisher baulich ungenutzten Fläche vorzuziehen. Gerade altersgerechte Wohnformen bedürfen einer integrierten Wohnlage, der Standort wird daher als geeignet bewertet.

Stellplätze im nördlichen Plangebiet verorten und die Anordnung der Baukörper drehen „U“-Form:

Eine andere Anordnung der Baukörper in Form einer gedrehten U-Form ist weiterhin nicht vorgesehen. Die Wohnbebauung würde dadurch näher an den Elli-Markt rücken, wodurch es zu Immissionsschutzproblemen kommen.

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

2.) Stellungnahme eines Bürgers vom 29.12.2021

Natürlich sind wir Anwohner für den Bau von Wohnungen für alte Leute, aber wir sind bestürzt über die Größe dieser Wohneinheit. 25 Jahre hatten wir mit der früheren Besitzerin der Fläche zu tun, die das Außengelände leider nie gepflegt hat. Nun könnte etwas Ordnung kommen und anstelle von schönen maximal zweigeschossigen Häusern sollen nun drei 17 m „Kolosse“ gebaut werden. Wir mussten damals mit vielen Einschränkungen bauen (Höhe und Abstände) und uns wurden damals auch andere Infos zur späteren Nutzung des Geländes am Elli Markt gegeben. Um natürlich viel Geld zu machen, ist nun alles anders. Wenn die Häuser so umgesetzt werden, wird sich unsere Wohnqualität gewaltig verschlechtern – von der Wertminderung unserer Immobilie ganz zu schweigen. Diese riesigen Gebäude sind zu nah an unserer Grenze und auch in der heutigen Zeit nicht mehr zeitgemäß. Meine für 2022 geplante PV-Anlage werde ich stornieren müssen, da mit diesen "Monstern" kaum noch Sonne auf mein Dach fällt. Die Stadt Oelde scheint darauf keinen Wert zu legen. Ich könnte hier jetzt noch vieles anfügen. Ihre Anmerkung „eine Anliegerversammlung wird es aufgrund der Coronapandemie nicht geben“ finde ich eine Frechheit... "sie soll zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden" – also in 3 Jahren, wenn die Häuser stehen!!!! Ich bestehe auf eine baldige Anliegerversammlung. Mein Vorschlag: Coronabedingt können wir uns gerne vor Ort auf dem Grundstück treffen und über alles reden.

Natürlich werde ich mich auch noch rechtlich informieren, welche Möglichkeiten wir Anlieger noch haben. Ich höre in den nächsten 5 Tagen von Ihnen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gebäudehöhe und Abstände:

Die Höhe der geplanten Baukörper überschreitet zwar jene der direkt nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, wird aber für den Standort als angemessen beurteilt. Vergleichbare Baukubaturen finden sich im südwestlichen und nordöstlichen Umfeld des Bauvorhabens. Durch das Abrücken der Baufelder wird der vorhandene Abstand zur genannten Wohnbebauung vergrößert. Die Abstände zur Nachbarbebauung überschreiten die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände zur Nachbarbebauung; der geringste Abstand zum Nachbargrundstück beträgt 5,25 m. Eine Verringerung der Geschossigkeit mit dem Ziel der Reduzierung der Gebäudegröße soll nicht erfolgen. Ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Stromberg ist gegeben; die bereits baulich genutzte Fläche bietet sich – dem Grundsatz der Nachverdichtung folgend – für eine wohnbauliche Nachnutzung an. Eine kompakte, aber bauliche integrierte und angepasste Nachnutzung ist einer Flächenversiegelung auf einer bisher baulich ungenutzten Fläche vorzuziehen.

Informationen zur Nachnutzung:

Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen und Einrichtungen der Alterspflege ist in Stromberg gegeben. Bisher bestand für den Geltungsbereich kein Planungsrecht – demnach wären vielfältige Nutzungen wie Wohnen oder auch Gewerbe möglich gewesen. Die nun angestrebte wohnbauliche Nutzung fügt sich aus Sicht der Stadt gut in das Umfeld ein. Dieser Nutzung wird im Sinne einer flächensparenden Bebauung nun der Vorrang vor einer flächenintensiven Einfamilienhausbebauung gegeben.

Verschlechterung der Wohnqualität, Wertminderung:

Im Zuge des Planvorhabens werden dem Bauherrn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsplan detaillierte Vorgaben zur Gestaltung auferlegt; durch ergänzende Begrünungen fügt sich der Baukörper in das bauliche Umfeld ein. Auch vor dem Hintergrund der vorherigen Nutzung der Fläche wird das Vorhabengrundstück eine bauliche Aufwertung erfahren, welche sich auch auf das Umfeld auswirken wird.

Einschränkung der PV-Anlagen:

Die Einschränkung der PV-Anlagen an Nachbargebäuden wurde geprüft. Das Büro *PLANCONCEPT Nachtigall* hat eine exemplarische Darstellung des Sonnenverlaufes erstellt (siehe Anlage 7). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verschattung der PV-Anlagen auf den nordwestlich angrenzenden Wohngebäuden zum dargestellten Zeitpunkt (Uhrzeit jeweils 12.00 Uhr) nicht erfolgt. Eine Verschattung zu allen Tageszeiten (insb. frühe, winterliche Morgenstunden) kann nicht vollends ausgeschossen werden, wird aber als geringfügig bewertet. Die Errichtung einer PV-Anlage steht nach der exemplarischen Darstellung demnach nichts im Wege, da das betroffene Dach in keinem Monat beschattet wird.

Anliegerversammlung:

Der Anregung einer Anliegerversammlung wird gefolgt, diese hat am 21.02.2022 stattgefunden. Eine weitergehende, laufende Abstimmung mit den Anliegern ist vorgesehen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

3.) Stellungnahme eines Bürgers vom 03.01.2022

Als Anlieger des geplanten "Wohnquartiers Im Vogeldreisch" haben wir folgende Einwände: die Gebäude passen aufgrund ihrer Höhe nicht in unser Siedlungsgebiet.

3 Vollgeschosse plus ein Dach mit einer Neigung von 20 - 30° passen hier optisch nicht hin. Bei der Höhe der Gebäude sollte man sich an das Pflegeheim in der Eichendorfstrasse orientieren, 2 Vollgeschosse und ein Flachdach.

Des Weiteren haben wir eine Beschattung unseres Grundstücks zu erwarten, wodurch natürlich die Wohnqualität und der Immobilienwert sinkt. Auch die Planung einer eigenen PV-Anlage macht dann keinen Sinn mehr.

Eine Anliegerversammlung sollte trotz Corona zeitnah erfolgen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gebäudehöhe:

Die Höhe der geplanten Baukörper überschreitet zwar jene der direkt nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, wird aber für den Standort als angemessen beurteilt. Vergleichbare Baukubaturen finden sich im südwestlichen und nordöstlichen Umfeld des Bauvorhabens. Durch das Abrücken der Baufelder wird der vorhandene Abstand zur genannten Wohnbebauung vergrößert. Die Abstände zur Nachbarbebauung überschreiten die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände zur Nachbarbebauung; der geringste Abstand zum Nachbargrundstück beträgt 5,25 m. Eine Verringerung der Geschossigkeit mit dem Ziel der Reduzierung der Gebäudegröße soll nicht erfolgen. Ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Stromberg ist gegeben; die bereits baulich genutzte Fläche bietet sich – dem Grundsatz der Nachverdichtung folgend – für eine wohnbauliche Nachnutzung an. Eine kompakte, aber bauliche integrierte und angepasste Nachnutzung ist einer Flächenversiegelung auf einer bisher baulich ungenutzten Fläche vorzuziehen.

Einschränkung der PV-Anlagen:

Die Einschränkung der PV-Anlagen an Nachbargebäuden wurde geprüft. Das Büro *PLANCONCEPT Nachtigall* hat eine exemplarische Darstellung des Sonnenverlaufes erstellt (siehe Anlage 7). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verschattung der PV-Anlagen auf den nordwestlich angrenzenden Wohngebäuden zum dargestellten Zeitpunkt (Uhrzeit jeweils 12.00 Uhr) nicht erfolgt. Eine Verschattung zu allen Tageszeiten (insb. frühe, winterliche Morgenstunden) kann nicht vollends ausgeschossen werden, wird aber als geringfügig bewertet. Die Errichtung einer PV-Anlage steht nach der exemplarischen Darstellung demnach nichts im Wege, da das betroffene Dach in keinem Monat beschattet wird.

Anliegerversammlung:

Der Anregung einer Anliegerversammlung wird gefolgt, diese hat am 21.02.2022 stattgefunden. Eine weitergehende, laufende Abstimmung mit den Anliegern ist vorgesehen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 05.01.2022

Wir möchten zum Bauvorhaben „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ Stellung beziehen.

Zunächst möchten wir vorausschicken, dass wir nicht generell gegen das Bauvorhaben eingestellt sind. Wir sind allerdings dagegen, dass die Gebäude dreigeschossig gebaut werden sollen, zumal ja auch relativ dicht an der Grundstücksgrenze gebaut werden soll.

Wir haben 1992 im Birkenkamp gebaut und sind immer von einer Bebauung im Bereich von 1 bis 2 Geschossen (Einfamilienhäuser) ausgegangen. Auch die abgerissene Tennishalle war längst nicht so hoch wie das, was nun von Ihnen geplant ist.

Wir befürchten, dass ein derart hohes Gebäude nicht nur optisch nicht ins Bild passt, sondern auch erheblichen Einfluss haben wird auf den Wert unserer Immobilie. Und dies sicherlich nicht im positiven Sinne. Denn auch die Lage einer Immobilie und ihre Umgebung sind doch für ihren Wert entscheidend.

Vielleicht ist es ja doch möglich, dass sich alle Betroffenen einmal, selbstverständlich unter Corona-Bedingungen, zusammenfinden können, ggf. auch vor Ort.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gebäudehöhe:

Die Höhe der geplanten Baukörper überschreitet zwar jene der direkt nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, wird aber für den Standort als angemessen beurteilt. Vergleichbare Baukubaturen finden sich im südwestlichen und nordöstlichen Umfeld des Bauvorhabens. Durch das Abrücken der Baufelder wird der vorhandene Abstand zur genannten Wohnbebauung vergrößert. Die Abstände zur Nachbarbebauung überschreiten die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände zur Nachbarbebauung; der geringste Abstand zum Nachbargrundstück beträgt 5,25 m. Eine Verringerung der Geschossigkeit mit dem Ziel der Reduzierung der Gebäudegröße soll nicht erfolgen. Ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Stromberg ist gegeben; die bereits baulich genutzte Fläche bietet sich – dem Grundsatz der Nachverdichtung folgend – für eine wohnbauliche Nachnutzung an. Eine kompakte, aber bauliche integrierte und angepasste Nachnutzung ist einer Flächenversiegelung auf einer bisher baulich ungenutzten Fläche vorzuziehen.

Verschlechterung der Wohnqualität, Wertminderung:

Im Zuge des Planvorhabens werden dem Bauherrn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsplan detaillierte Vorgaben zur Gestaltung auferlegt; durch ergänzende Begrünungen fügt sich der Baukörper in das bauliche Umfeld ein. Auch vor dem Hintergrund der vorherigen Nutzung der Fläche wird das Vorhabengrundstück eine bauliche Aufwertung erfahren, welche sich auch auf das Umfeld auswirken wird.

Anliegerversammlung:

Der Anregung einer Anliegerversammlung wird gefolgt, diese hat am 21.02.2022 stattgefunden. Eine weitergehende, laufende Abstimmung mit den Anliegern ist vorgesehen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

5.) Stellungnahme eines Bürgers vom 06.01.2022

Auch wenn ich dem Bauvorhaben grundsätzlich nicht abgeneigt gegenüber stehe möchte ich hier doch meine Bedenken zum Ausdruck bringen. Diese beziehen sich vor allem auf die Ausmaße der geplanten Gebäude, insbesondere auf die Höhe. Die geplanten drei Geschosse plus Dach passen einfach nicht in das Bild unserer Wohnsiedlung. Hinzu kommt, dass wir auf Grund der Gebäudehöhe negative Einflüsse auf unsere Photovoltaikanlage befürchten. Die Möglichkeit eine Photovoltaikanlage zu betreiben wird durch die geplante Bebauung einigen Häusern im Birkenkamp genommen.

Es wäre wünschenswert eine geringere Gebäudehöhe zu planen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gebäudehöhe:

Die Höhe der geplanten Baukörper überschreitet zwar jene der direkt nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung, wird aber für den Standort als angemessen beurteilt. Vergleichbare Baukubaturen finden sich im südwestlichen und nordöstlichen Umfeld des Bauvorhabens. Durch das Abrücken der Baufelder wird der vorhandene Abstand zur genannten Wohnbebauung vergrößert. Die Abstände zur Nachbarbebauung überschreiten die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände zur Nachbarbebauung; der geringste Abstand zum Nachbargrundstück beträgt 5,25 m. Eine Verringerung der Geschossigkeit mit dem Ziel der Reduzierung der Gebäudegröße soll nicht erfolgen. Ein Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Stromberg ist gegeben; die bereits baulich genutzte Fläche bietet sich – dem Grundsatz der Nachverdichtung folgend – für eine wohnbauliche Nachnutzung an. Eine kompakte, aber bauliche integrierte und angepasste Nachnutzung ist einer Flächenversiegelung auf einer bisher baulich ungenutzten Fläche vorzuziehen.

Einschränkung der PV-Anlagen:

Die Einschränkung der PV-Anlagen an Nachbargebäuden wurde geprüft. Das Büro *PLANCONCEPT Nachtigall* hat eine exemplarische Darstellung des Sonnenverlaufes erstellt (siehe Anlage 7). Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verschattung der PV-Anlagen auf den nordwestlich angrenzenden Wohngebäuden zum dargestellten Zeitpunkt (Uhrzeit jeweils 12.00 Uhr) nicht erfolgt. Eine Verschattung zu allen Tageszeiten (insb. frühe, winterliche Morgenstunden) kann nicht vollends ausgeschossen werden, wird aber als geringfügig bewertet. Die Errichtung einer PV-Anlage steht nach der exemplarischen Darstellung demnach nichts im Wege, da das betroffene Dach in keinem Monat beschattet wird.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

A2) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.12.2021 bis 07.01.2022.

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

| Institution | Stellungnahme vom |
|---|--------------------------|
| Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Fachbereich Planen Bauen Umwelt | 16.12.2021 |
| Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Gütersloh, Münster, Warendorf | 16.12.2021 |
| PLEdoc GmbH | 16.12.2021 |
| Stadt Beckum, Bauamt | 16.12.2021 |
| Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung | 16.12.2021 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 | 17.12.2021 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 | 17.12.2021 |
| Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen | 20.12.2021 |
| Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw) | 21.12.2021 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 | 22.12.2021 |
| Gemeinde Langenberg: Abt. Finanzen und Bauen | 23.12.2021 |
| LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster | 28.12.2021 |
| Vodafone NRW GmbH | 29.12.2021 |
| Kreis Gütersloh | 03.01.2022 |
| Stadt Ennigerloh: Fachbereich Stadtentwicklung | 03.01.2022 |
| Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster | 04.01.2022 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 | 05.01.2022 |
| Wasser- und Bodenverband Oelde | 05.01.2022 |
| Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland, Hauptstelle Coesfeld | 06.01.2022 |
| Handwerkskammer Münster | 07.01.2022 |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 | 11.01.2022 |
| Evangelische Kirche von Westfalen | 12.01.2022 |
| Kreis Warendorf – Der Landrat | 24.01.2022 |

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 Fernstraßen Bundesamt vom 16.12.2021

Vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren.

Zu den Zuständigkeitsverhältnissen im Rahmen des Verfahrens Bauleitplanung möchten wir Sie auf folgendes aufmerksam machen.

Hierzu möchten wir kurz den Begriff der Bauleitplanung beleuchten, der ein Konglomerat aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan darstellt. Gemäß § 4 BauGB sind bei Bauleitplanungen die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Aufgabe nimmt seit 1. Januar

2021 die Autobahn GmbH des Bundes (AdB) für die Bundesautobahnen als Träger der Straßenbaulast wahr (§ 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 InfrGG-BV).

Daneben ist das Fernstraßen-Bundesamt in Bau- und Genehmigungsverfahren zur Erteilung einer Zustimmung zu beteiligen, sofern die Planung den Bereich von 100 m links und rechts der Autobahn gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn betrifft.

Bei der Durchführung des Bebauungsplan- und Flächennutzungsverfahrens entfällt eine direkte Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes neben der Autobahn GmbH des Bundes (AdB). Die AdB gibt eine Gesamtstellungnahme unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Interessen ab (§ 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 12 InfrGG-BV, welcher die AdB direkt mit dem § 9 Abs. 7 FStrG beleiht). Somit ist im Fall eines Bebauungsplanverfahrens lediglich die AdB direkt durch den Antragsteller zu beteiligen.

Entsprechend erhalten Sie die Antragsunterlagen zurück. Wir bitten Sie, Ihr Stellungnahmeersuchen der Autobahn GmbH des Bundes zuzuleiten.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Betreiber der Autobahn GmbH des Bundes wurde nach Absprache mit einer Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG vom 23.12.2021

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

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

Wir bitten um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum und verweisen auf das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“!

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird an die ausführende Baufirma weitergeleitet. Auf Ebene des Bauleitplans wurde ein GFL-Recht im Bereich der Erschließung im Bebauungsplan festgesetzt, weiterer Handlungsbedarf besteht auf Ebene des Bebauungsplans nicht.

Die Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

3.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 04.01.2022

Das Plangebiet kann von der Wohnstraße Vogeldreisch erschlossen werden. Über das vorhandene Hydranten-Netz kann Löschwasser für den Grundschatz entnommen werden. An einem mittleren Verbrauchstag kann Trinkwasser zu Löschzwecken bis zu 96 cbm/h im Umkreis von 300 m entnommen werden. Weitere Details sind im Laufe des Entwicklungsverfahrens zu klären.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Löschwasserversorgung:

Die bereitgestellte Menge an Löschwasser ist nach Auskunft der Brandschutzdienststelle der Stadt Oelde ausreichend.

Den Anregungen wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen vom 04.01.2022

Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 16.12.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Grundsätzlich stehen wir den Planungen nicht ablehnend gegenüber. Sofern die Planungen keinerlei Beschränkungen hinsichtlich des Bestandes und der Entwicklungsoptionen der angesiedelten Gewerbebetriebe verursachen, erheben wir keine Bedenken.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die angesiedelten Gewerbebetriebe werden durch das Vorhaben nicht beschränkt. Die Wohnbebauung rückt durch den Neubau nicht näher an das vorhandene Gewerbe heran.

5.) Stellungnahme des Kreises Warendorf – Der Landrat vom 24.01.2022

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Die Belange des Sachgebietes Wasserwirtschaft und Gewässerschutz sind nicht betroffen.

Bitte der zuständigen Behörde mitteilen:

Hinsichtlich der abwassertechnischen Erschließung ist eine Bezirksregierung Münster als zuständige Wasserbehörde für die Entwässerung im Mischsystem zuständig.

Untere Bodenschutzbehörde

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt.

Die Arbeiten zum Rückbau der Bestandbebauung wurden im Frühjahr 2021 abgeschlossen. Der Bericht über die gutachterliche Begleitung dieser Arbeiten wurde Anfang Dezember 2021 vorgelegt. Bei der Prüfung des Berichts ergaben sich verschiedene Fragen, die derzeit mit dem Gutachterbüro geklärt werden.

Da der v.g. Bericht und die Klärung der offenen Fragen wesentliche Grundlagen meiner bodenschutzrechtlichen Bewertung sind, kann derzeit keine abschließende Stellungnahme zur Planung abgegeben werden. Ich werde meine Stellungnahme nachreichen, sobald die offenen Fragen beantwortet sind.

Immissionsschutz

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

Das Schallgutachten wird von hier aus zunächst als plausibel angesehen. Inwieweit die Emissionsansätze der beiden Gewerbebetriebe mit dem genehmigten Betriebsumfang übereinstimmt, bitte ich in einiger Zuständigkeit zu prüfen, da hier keine Genehmigungen vorliegen.

Von hier wird nochmals darauf hingewiesen, sofern es sich bei den unter Ziffer 4 im Begründungstext aufgeführten „Senioren WG mit 12 Betten“ für Haus III um sogenannte Dauerpflegeplätze handelt, sind die Richtwerte gemäß Ziffer 6.1g TA Lärm heranzuziehen. Bei wohnähnlicher Unterbringung könne die Richtwerte für WA-Gebiete zum Ansatz gebracht werden.

Hinweis

Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegt mir derzeit nicht vor. Erforderlichenfalls werde ich diese umgehend nachreichen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Bezüglich der abwassertechnischen Erschließung wurde die Bezirksregierung Münster zur Stellungnahme aufgefordert, diese hat keine Bedenken vorgebracht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Abschlussbericht liegt inzwischen vor und die Eintragung des Altstandortes wurde gelöscht.

Immissionsschutz:

Das Schallgutachten wurde durch einen sachverständigen Gutachter erstellt, dieser hat die Korrektheit der Annahmen bestätigt.

Nach Rücksprache mit dem Vorhabenträger sei die Art der baulichen Nutzung das Wohnen, die Werte für „Allgemeine Wohngebiete“ seien anzusetzen. Nach Rücksprache mit dem Kreis Warendorf seien diese Aussagen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hinreichend. Im Baugenehmigungsverfahren ist durch den Vorhabenträger detaillierter auszuführen, dass es sich um Wohngemeinschaften und nicht um reine Pflegeplätze handelt. Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ 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. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

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

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich
- Anlage 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Entwurf
- Anlage 3 - Vorhaben und Erschließungsplan, Entwurf
- Anlage 4 - Begründung, Entwurf
- Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung
- Anlage 6 - Schallgutachten als Bestandteil der Begründung
- Anlage 7 - Exemplarische Darstellung des Sonnenverlaufs