



## **Sitzungsniederschrift**

Gremium	<b>Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung</b>
Sitzungstag	<b>Donnerstag, 07.04.2022</b>
Sitzungsbeginn	<b>17:30 Uhr</b>
Sitzungsende	<b>21:55 Uhr</b>
Sitzungsort	<b>Aula der Gesamtschule, Bultstraße 20 59302 Oelde</b>

### **Vorsitz**

Herr Norbert Austrup

### **Teilnehmende**

Herr André Drinkuth	
Herr Thorsten Fibbe	
Herr Peter Hellweg	
Frau Kerstin Horstmann	
Frau Barbara Köß	
Frau Hiltrud Krause	Vertreterin für Herrn Libor
Herr Dirk Leifeld	
Herr Sven Lilge	
Herr Ludger Lücke	Vertreter für Herrn Fertich
Herr Michael Poch	
Herr Niklas Ringhoff	
Herr Peter Sonneborn	
Frau Manuela Steuer	
Herr Markus Westbrock	
Herr Florian Westerwalbesloh	Vertreter für Herrn Twittmann
Herr Ludger Wiesch gen. Borchert	Vertreter für Herrn Haferkemper

### **Verwaltung**

Frau Heike Beckstedde  
Frau Heike Ewers  
Herr Michael Jathe

Frau Elena Lansing  
Herr André Leson  
Herr Thorsten Meer  
Herr Thorsten Merschmann  
Frau Katrin Philipp  
Herr Albert Reen  
Frau Karin Rodeheger

### **Schriftführerin**

Frau Stefanie Schröder

### **Gäste**

Herr Rolf Berlemann  
Herr Roland Hahn  
Herr Ingo Rausch  
Frau Anne Linnemannstöns

Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG  
Tageszeitung "Die Glocke"  
Die Netzwerkpartner  
DANNE LINNEMANNSTÖNS  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

### **Es fehlten entschuldigt**

### **Teilnehmende**

Herr Björn Berkenkötter  
Herr Antonius Brinkmann  
Herr Alexander Fertich  
Herr Peter Haferkemper  
Herr Meik Libor  
Herr Horst Schnieder  
Herr Michael Twittmann

wird vertreten durch Herrn Lücke  
wird vertreten durch Herrn Wiesch  
wird vertreten durch Frau Krause

wird vertreten durch Herrn Westerwalbesloh

# Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einwohnerfragestunde</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Freizeitanlage am Bergelerweg)</b> <b>A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</b> <b>B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung</b> <b>C) Feststellungsbeschluss</b> B 2022/610/5153	<b>5 – 12</b>
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde</b> <b>A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</b> <b>B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung</b> <b>C) Satzungsbeschluss</b> B 2022/610/5154	<b>12 – 20</b>
<b>4.</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" der Stadt Oelde</b> <b>A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2022/610/5137	<b>20 – 32</b>
<b>5.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 155 "In der Geist" der Stadt Oelde</b> <b>A) Aufstellungsbeschluss</b> <b>B) Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit</b> B 2022/610/5146	<b>32 – 34</b>
<b>6.</b>	<b>Antrag der CDU-Fraktion: Baugebiet "Am Weitkamp II"</b> M 2022/610/5169	<b>34 – 35</b>
<b>7.</b>	<b>Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom 22.06.2020</b> B 2022/600/5160	<b>35 – 36</b>

<b>8.</b>	<b>Aktueller Sachstand Glasfaserausbau in Oelde</b> M 2022/III/5161	36 – 37
<b>9.</b>	<b>Verschiedenes</b>	37
<b>9.1.</b>	<b>Mitteilungen der Verwaltung</b>	37 – 39
<b>9.2.</b>	<b>Anfragen an die Verwaltung</b>	40

Herr Austrup eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung und begrüßt die Ausschussmitglieder, Frau Bürgermeisterin Karin Rodeheger, Herrn Stadtbaurat André Leson, die Verwaltungsmitarbeiter/innen, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“ sowie die interessierten Bürger/innen. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde. Anregungen zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen. Er stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.

Herr Austrup teilt mit, dass Herr Fertich durch Herrn Lücke, Herr Twittmann durch Herrn Westerwalbesloh, Herr Libor durch Frau Krause und Herr Haferkemper durch Herrn Wiesch vertreten werden.

## Öffentliche Sitzung

### 1. Einwohnerfragestunde

Ein Bürger / Anwohner der Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße äußert sich zum Vorhaben – Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ der Stadt Oelde. Er bemängelt die Verkehrsanbindung der geplanten Tiefgarage an die Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße. Seiner Meinung nach sei die Straße für den zusätzlichen Verkehr nicht ausgelegt. Bereits jetzt werde die Straße durch parkende Autos belastet. Mit der Realisierung von 14 Wohneinheiten sowie Verkehr für den Bäcker werde die Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße erheblich mit zusätzlichem Verkehr belastet. Schon aktuelle sei nur ein Abbiegen stadteinwärts zulässig. Dies führe dazu, dass die Anwohner komplett die Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße befahren müssten, um bei der Pizzeria Richtung Autobahn abbiegen zu können. Ebenso sei in den Sommermonaten der Rad- und Fußgängerverkehr enorm, was die Straße zusätzlich belasten würde. Bereits jetzt sei die Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße ein Nadelöhr, was sich durch den Neubau der 3 Häuser noch intensivieren würde. Er bittet die Planung zu überdenken und die Stellplätze für den Bäcker wie bisher an die Straße „In der Geist“ zu verlegen und verträgliche Lösungen zu finden.

Herr Austrup bedankt sich für die Anregung und teilt mit, dass hierauf bei dem Tagesordnungspunkt eingegangen werde.

Weitere Fragen erfolgen nicht.

### 2. **40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Freizeitanlage am Bergelerweg)**

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

**B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

**C) Feststellungsbeschluss**

B 2022/610/5153

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

## **A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

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

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis einschließlich zum 05.04.2021 bei der Stadtverwaltung Oelde im Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) sowie im Bürgerbüro öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben veröffentlicht. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie in diesem Zeitraum nicht zu verantworten.

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

### **A2) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2021 bis 05.04.2021.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme eingegangen am</b>
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	05.03.2021
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	05.03.2021
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen Immobilien	11.03.2021
Gemeinde Beelen: Fachbereich Bauen und Wohnen	16.03.2021
IHK Nord Westfalen	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	18.03.2021
Gemeinde Langenberg	18.03.2021
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	18.03.2021
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	23.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 Abfallwirtschaft	24.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	24.03.2021
Evangelische Kirche von Westfalen, Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	25.03.2021
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	26.03.2021
Vodafone NRW GmbH Abteilung: Zentrale Planung	26.03.2021
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	31.03.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	31.03.2021
Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	31.03.2021

Stadt Beckum, Bauamt Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.03.2021
Bischöfliches Generalvikariat	06.04.2021
Sonderlandeplatz Oelde-Bergler (nach Absprache verkürzte 2-wöchige Frist)	31.08.2021

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

### **1.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr vom 05.03.2021**

*Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen. Dabei gehe ich davon aus, dass Belange des Flugplatzes Bergeler nicht betroffen werden. Ich rege daher an, den Betreiber zu informieren.*

#### **Beschluss:**

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Betreiber des Flugplatzes Oelde-Bergeler wurde nach Absprache mit einer Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme aufgefordert. Von ihm wurden keine Belange oder Hinweise vorgetragen.

### **2.) Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen – Regionalforstamt Münsterland vom 08.03.2021**

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

#### Hinweis:

*Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke.*

#### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wallhecke bzw. der Gewässerrandstreifen auf dem angrenzenden Grundstück (Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353) zwischen dem Bergeler Bach und dem Plangebiet dient ebenfalls als Kompensationsmaßnahme K56/M. Da die Wallhecke außerhalb des Plangebiets liegt, bleibt diese unverändert bestehen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit von vorkommenden Arten innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten ist.

### **3.) Stellungnahme der Ericsson Services GmbH Richtfunk – Trassenauskunft vom 10.03.2021**

*Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.*

*Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.*

*Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.*

*Richten Sie diese Anfrage bitte an:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Ziegelleite 2-4*

*95448 Bayreuth*

*richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de*

*Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.*

**Beschluss:**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Verfahren bereits beteiligt und hat keine Einwände erhoben.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

**4.) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oelde vom 11.03.2021**

*Im Umfeld des Geltungsbereichs des o. g. Vorhabens befinden sich die Gewässer 3-31 (Bergeler Bach) sowie das Gewässer 3-317, die sich in der Unterhaltungsverpflichtung des Wasser- und Bodenverbandes Oelde befinden. Aus den bereitgestellten Unterlagen geht jedoch hervor, dass zu beiden Gewässern ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird. Die Zugänglichkeit zum Gewässer, auch mit größeren Maschinen wie etwa Baggern oder anderen Baufahrzeugen muss aber dauerhaft erhalten bleiben (A). Sofern die genannten Auflagen (A) und Hinweise (H) Berücksichtigung finden, werden seitens des Wasser- und Bodenverbandes Oelde keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben vorgebracht.*

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, besitzt für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans aber keine Relevanz. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ werden Maßnahmen zur Umsetzung der Auflage konkretisiert.

**5.) Stellungnahme des Kreises Warendorf – Der Landrat vom 30.03.2021**

*Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Anmerkungen:*

Amt für Umweltschutz:

- 1. Nach Prüfung der Unterlagen wird der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes inhaltlich zugestimmt. Ich weise darauf hin, dass es sich bei dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353 um eine Fläche handelt, welche sowohl als Gewässerrandstreifen des Bergeler Bachs als auch als Kompensationsmaßnahme K56/M1 fungiert.*

Amt für Planung und Naturschutz:

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

**Beschluss:**Amt für Umweltschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, besitzt für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans aber keine Relevanz. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ wird der Umgang mit den Gewässern erläutert.

Amt für Planung und Naturschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



## 6.) Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold: Dezernat 33 vom 25.03.2021

*Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), Grundwasserschutz, Hochwasserschutz und kommunales Abwasser geprüft.*

*Die von der Bezirksregierung Detmold zu vertretenden Belange im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Detmold sind nicht betroffen. Es wird auf die Zuständigkeit der Bezirksregierung Münster für den Kreis Warendorf verwiesen.*

### **Beschluss:**

Die Bezirksregierung Münster wurde im Verfahren bereits beteiligt und hat keine Einwände erhoben.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

## **B) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **B1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich zum 27.02.2022 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) sowie im Bürgerbüro öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie bisher nicht zu verantworten.

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

### **B2) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2022 bis 27.02.2022.

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

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme eingegangen am</b>
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen Immobilien	24.01.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	24.01.2022
Gemeinde Langenberg	24.01.2022
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	24.01.2022

Bischöfliches Generalvikariat Münster	25.01.2022
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	25.01.2022
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	25.01.2022
Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Fachbereich Planen Bauen Umwelt	27.01.2022
Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	28.01.2022
Wasserversorgung Beckum GmbH	28.01.2022
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	31.01.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr	01.02.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	04.02.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 Abfallwirtschaft	04.02.2022
Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e. V.	07.02.2022
Kreis Gütersloh: Abteilung Umwelt – Klimaschutz und Planung	08.02.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	09.02.2022
IHK Nord Westfalen	15.02.2022
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung, Rheda-Wiedenbrück	18.02.2022
Evangelische Kirche von Westfalen – Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	21.02.2022
Die Autobahn GmbH des Bundes	21.02.2022
Kreis Warendorf – Der Landrat	22.02.2022
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	25.02.2022
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	25.02.2022

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

### **1.) Stellungnahme des Fernstraßen-Bundesamtes vom 24.01.2022**

*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 Autobahn GmbH des Bundes wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwände erhoben.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

**2.) Stellungnahme der Ericsson Services GmbH Richtfunk – Trassenauskunft vom 31.01.2022**

*Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.*

*Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.*

*Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.*

*Richten Sie diese Anfrage bitte an:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Ziegelleite 2-4*

*95448 Bayreuth*

*richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de*

*Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.*

**Beschluss:**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits beteiligt und hat keine Einwände erhoben. In der anschließenden Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Deutsche Telekom Technik GmbH von einer Stellungnahme abgesehen.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

**C) Feststellungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung einschließlich Umweltbericht zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurden, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss:

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7, 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) die 40. Änderung des Flächennutzungsplans (Feststellungsbeschluss) der Stadt Oelde. Die beiliegende Begründung (Anlage 3) mit Umweltbericht ist gemäß § 5 Absatz 5 BauGB Teil dieses Beschlusses. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigung durch die Bezirksregierung Münster. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

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

## **Beschluss**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

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

- 3. Bebauungsplan Nr. 148 "Freizeitanlage am Bergelerweg" der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**  
**B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**  
**C) Satzungsbeschluss**  
 B 2022/610/5154

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

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

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis einschließlich zum 05.04.2021 bei der Stadtverwaltung Oelde im Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) sowie im Bürgerbüro öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben veröffentlicht. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie in diesem Zeitraum nicht zu verantworten.

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.03.2021 bis 05.04.2021.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme eingegangen am</b>
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	05.03.2021
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	05.03.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen	08.03.2021

der Bundeswehr	
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Außenstelle Essen Immobilien	11.03.2021
Gemeinde Beelen: Fachbereich Bauen und Wohnen	16.03.2021
Wasserversorgung Beckum GmbH	16.03.2021
IHK Nord Westfalen	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	17.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	18.03.2021
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	18.03.2021
Gemeinde Langenberg	22.03.2021
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	23.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 Abfallwirtschaft	24.03.2021
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	24.03.2021
Evangelische Kirche von Westfalen, Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	25.03.2021
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	26.03.2021
Vodafone NRW GmbH Abteilung: Zentrale Planung	26.03.2021
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	31.03.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	31.03.2021
Stadt Beckum, Bauamt Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.03.2021
Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	01.04.2021
Bischöfliches Generalvikariat	06.04.2021
Sonderlandeplatz Oelde-Bergeler (nach Absprache verkürzte 2-wöchige Frist)	31.08.2021

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

### **1.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr vom 05.03.2021**

*Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken vorgetragen. Dabei gehe ich davon aus, dass Belange des Flugplatzes Bergeler nicht betroffen werden. Ich rege daher an, den Betreiber zu informieren.*

#### **Beschluss:**

Dem Hinweis wurde gefolgt. Der Betreiber des Flugplatzes Oelde-Bergeler wurde nach Absprache mit einer Frist von 14 Tagen zur Stellungnahme aufgefordert. Von ihm wurden keine Belange oder Hinweise vorgetragen.

### **2.) Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen – Regionalforstamt Münsterland vom 08.03.2021**

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

Hinweis:

*Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke.*

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wallhecke bzw. der Gewässerrandstreifen auf dem angrenzenden Grundstück (Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353) zwischen dem Bergeler Bach und dem Plangebiet dient ebenfalls als Kompensationsmaßnahme K56/M. Da die Wallhecke außerhalb des Plangebiets liegt, bleibt diese unverändert bestehen. Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Betroffenheit von vorkommenden Arten innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten ist.

**3.) Stellungnahme der Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen vom 09.03.2021**

*Im Bereich des Bergelerweges und des Weitkampweges verkehren die Buslinien 472 und 475 der RVM. Wir bitten dieses zu berücksichtigen und uns frühzeitig zu informieren, falls es im Zuge der Baumaßnahmen zu Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs kommen sollte.*

**Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, besitzt für das Bauleitplanverfahren aber keine Relevanz. Der Hinweis zur Verkehrssicherheit ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu thematisieren und wird an den Projektplaner des Bauvorhabens weitergeleitet.

**4.) Stellungnahme der Ericsson Services GmbH Richtfunk – Trassenauskunft vom 10.03.2021**

*Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.*

*Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.*

*Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom in Ihre Anfrage ein.*

*Richten Sie diese Anfrage bitte an:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Ziegelleite 2-4*

*95448 Bayreuth*

*richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de*

*Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.*

**Beschluss:**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Verfahren bereits beteiligt und hat keine Einwände erhoben.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

## **5.) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oelde vom 11.03.2021**

*Im Umfeld des Geltungsbereichs des o. g. Vorhabens befinden sich die Gewässer 3-31 (Bergeler Bach) sowie das Gewässer 3-317, die sich in der Unterhaltungsverpflichtung des Wasser- und Bodenverbandes Oelde befinden. Aus den bereitgestellten Unterlagen geht jedoch hervor, dass zu beiden Gewässern ein ausreichend großer Abstand eingehalten wird. Die Zugänglichkeit zum Gewässer, auch mit größeren Maschinen wie etwa Baggern oder anderen Baufahrzeugen muss aber dauerhaft erhalten bleiben (A). Sofern die genannten Auflagen (A) und Hinweise (H) Berücksichtigung finden, werden seitens des Wasser- und Bodenverbandes Oelde zunächst keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben vorgebracht. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Prüfung des Umweltberichts möglich, der derzeit noch nicht vorliegt.*

### **Beschluss:**

Sowohl an der südlichen Grenze entlang des namenlosen Gewässers Nr. 317 als auch an der westlichen Grenze entlang des Bergeler Bachs wird ein 5 m breiter Grünstreifen als Wiese festgesetzt. So wird die Zugänglichkeit der Gewässer auch zukünftig gesichert. Der Hinweis wird an den Projektplaner des Bauvorhabens weitergeleitet.

## **6.) Stellungnahme des Kreises Warendorf – Der Landrat vom 30.03.2021**

*Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Anmerkungen:*

### 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 zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sowie der Umweltbericht zu erarbeiten sind.*

### Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

*Nach Prüfung der Unterlagen wird dem Bebauungsplan inhaltlich zugestimmt.*

*Es handelt sich bei dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353 um eine Fläche, welche sowohl als Gewässerrandstreifen des Bergeler Bachs als auch als Kompensationsmaßnahme K56/M fungiert. Bei dem in der Begründung aufgeführten südlich verlaufenden „grabenartig ausgebauten Gewässer“ handelt es sich um das namenlose Gewässer Nr. 317. Der Verweis unter Kap. 4.3 auf § 51a (1) LWG NW ist veraltet. Das Landesgesetz wurde 2016 neu aufgestellt.*

### Rechtliche Grundlagen

*WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)*

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

*Blaue Richtlinie Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW*

*ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz*

### Untere Bodenschutzbehörde:

*Der Planung wird unter Vorbehalt zugestimmt, da der Umweltbericht noch nicht fertig ist und erst im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt wird.*

Immissionsschutz:

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

*Derzeit kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da das angekündigte Schallgutachten (siehe Ziffer 4.6 im Begründungstext) erst zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB vorliegt. Erst nach Vorlage eines umfassenden Schallgutachtens (unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus dem nördlich gelegenen Jahnstadion) auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) kann von hier aus abschließend Stellungnahme bezogen werden.*

**Beschluss:**Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Beschluss zur Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Oelde vom 11.03.2021 wird der Umgang mit den Gewässern erläutert. Der Verweis auf das Landesgesetz wird überarbeitet.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Immissionsschutz:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da der Bebauungsplan „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ festsetzt, findet die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung keine Anwendung. Die erste Einschätzung des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung unter Ausschluss der Skatenutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unproblematisch ist. Der finale Nachweis, dass die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen (s. Kap. 4.6 der Begründung).

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

### **B1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2022 bis einschließlich zum 27.02.2022 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429) sowie im Bürgerbüro öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie bisher nicht zu verantworten.

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

### **B2) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2022 bis 27.02.2022.



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

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme eingegangen am</b>
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen Immobilien	24.01.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	24.01.2022
Gemeinde Langenberg	24.01.2022
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	24.01.2022
Bischöfliches Generalvikariat Münster	25.01.2022
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	25.01.2022
Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB III.2-61 – Stadtplanung	25.01.2022
Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Fachbereich Planen Bauen Umwelt	27.01.2022
Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	28.01.2022
Wasserversorgung Beckum GmbH	28.01.2022
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	31.01.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 Luftverkehr	01.02.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz	04.02.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 Abfallwirtschaft	04.02.2022
Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland e. V.	07.02.2022
Kreis Gütersloh: Abteilung Umwelt – Klimaschutz und Planung	08.02.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr	09.02.2022
IHK Nord Westfalen	15.02.2022
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung, Rheda-Wiedenbrück	18.02.2022
Evangelische Kirche von Westfalen – Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	21.02.2022
Die Autobahn GmbH des Bundes	21.02.2022
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	25.02.2022
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	25.02.2022

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

### **1.) Stellungnahme des Fernstraßen-Bundesamtes vom 24.01.2022**

*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 Autobahn GmbH des Bundes wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Einwände erhoben.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

### **2.) Stellungnahme der Ericsson Services GmbH Richtfunk – Trassenauskunft vom 31.01.2022**

*Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.*

*Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.*

*Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.*

*Richten Sie diese Anfrage bitte an:*

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Ziegelleite 2-4*

*95448 Bayreuth*

*richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de*

*Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.*

#### **Beschluss:**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits beteiligt und hat keine Einwände erhoben. In der anschließenden Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Deutsche Telekom Technik GmbH von einer Stellungnahme abgesehen.

Dem Hinweis wird somit gefolgt.

### **3.) Stellungnahme des Kreises Warendorf – Der Landrat vom 22.02.2022**

*Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:*

*Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:*

*Bitte der zuständigen Behörde folgendes mitteilen:*

*Grundsätzlich stimme ich dem B-Plan Nr. 148 zu. Ich rege jedoch an, dass die "Grünstreifen" entlang der Gewässer als Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Nr. 16 a und nicht als Grünflächen deklariert werden, da es sich um Gewässerrandstreifen handelt.*

Untere Bodenschutzbehörde:

*Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt.*

**Beschluss:**

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Im Allgemeinen ist ein Gewässerrandstreifen im Innenbereich nach § 30 BauGB mit einer Breite von 5 m zu entwickeln. Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf gilt: Wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, wird ein 5 m breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ als Abstandsfläche entlang des Bergeler Bachs und des grabenartig ausgebauten Gewässers parallel zum südlich verlaufenden Bergelerweg als Grünfläche festgesetzt. Dadurch wird die Zugänglichkeit zu den beiden Gewässern gewährleistet und eine Überbaubarkeit ausgeschlossen.

Entlang des Bergeler Bachs erfüllt das Flurstück 353, Flur 112, Gemarkung Oelde, bereits die Funktion des Gewässerrandstreifens. Eine zusätzliche Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Bergeler Bachs ist folglich nicht erforderlich. Dieser erhält durch die angrenzende Ausweisung des 5 m breiten Grünstreifens mit der Zweckbestimmung „Wiese“ eine zusätzliche ökologische Aufwertung.

Entlang des südlichen grabenartig ausgebauten Gewässers überlappt der 5 m breite Gewässerrandstreifen in Teilen die festgesetzte Grünfläche. Hier wird unter anderem durch die Zweckbestimmung „Wiese“ unter Berücksichtigung des Erhalts der Bestandsbäume und Festlegung einer zweimaligen Mahd im Jahr, der vorhandene Lebensraum für Pflanzen und Tiere ökologisch gesichert und aufgewertet. Folglich übernimmt der Grünstreifen für den Bereich, in dem der Gewässerrandstreifen in den Geltungsbereich hineinragt, die Funktion eines Gewässerrandstreifens und sichert außerdem eine zusätzliche ökologische Funktion. Aus diesen Gründen wird von der Anregung abgesehen.

**C) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurden, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss:

**Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den Bebauungsplan Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7, 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) als Satzung. Die beiliegende Begründung mit Umweltbericht (Anlagen 3 und 4) ist gemäß § 9 Absatz 8 in Verbindung mit § 2 a BauGB Teil dieses Beschlusses. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan Nr. 148 „Freizeitanlage am Bergelerweg“ der Stadt Oelde mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

Herr Leson teilt mit, dass der Förderantrag sowie der Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn gestellt worden seien. Die Teilbaugenehmigung liege bereits vor. Sobald die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn vorliegt, dann mit der weiteren Ausführungsplanung und Ausschreibung begonnen werden. Geplanter Baubeginn sei derzeit September 2022.

## **Beschluss**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

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

- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" der Stadt Oelde**  
**A) Entscheidung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 B 2022/610/5137

Herr Meer verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage. Er informiert, dass ein Treffen mit den Anliegern stattgefunden habe. Von den Anwohnern wurden die Gebäudehöhen und Abstände bemängelt. Im Rahmen eines Gespräches konnte der Investor dazu bewegt werden, die Grenzabstände der Gebäude im Sinne der Anlieger noch etwas zu vergrößern.

Herr Leifeld erkundigt sich nach der Dachbegrünung für die drei Gebäude.

Herr Meer antwortet, dass dort Satteldächer festgesetzt werden. Diese schließen eine Dachbegrünung aus. Der Investor beabsichtige aber eine PV-Anlage zu installieren.

## **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 § 13 a 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 jüngerer 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.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Anwohner</b>	<b>Antworten von Frau Lansing sowie den Herren Brandner, Nachtigall und Venker</b>
Bemängelt wird die Einschränkung der Nutzung der PV-Energie durch die heran-	Es wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung der Dachflächen zum Zwecke der

rückende, hoch aufragende Bebauung.	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 Neuvorhaben 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 schalldämmte 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 anmiete, 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:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
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 Grundschutz 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 Abablagerungen, 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 der 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.

## **Beschluss**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Die Beschlüsse zu A) und B) erfolgten einstimmig.**

**5.      Bebauungsplan Nr. 155 "In der Geist" der Stadt Oelde**  
**A) Aufstellungsbeschluss**  
**B) Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit**  
 B 2022/610/5146

Herr Meer verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage. Er erklärt, dass durch die Tiefgarage der Straßenraum durch parkende Pkw entlastet werde und zudem weniger Parksuchverkehr entstehe. Seiner Meinung nach, sei die zusätzlich verkehrliche Belastung der Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße zumutbar.

Frau Steuer erkundigt sich, wie viele Wohneinheiten entstehen sollen und was mit dem Nahversorger gemeint sei.

Herr Meer antwortet, dass dort 14 Wohneinheiten entstehen sollen. Als Nahversorger soll der jetzige Bäcker wieder integriert werden.

Frau Steuer fragt, ob der Café-Betrieb beibehalten werden soll. Dann müsste auch der Verkehr für das Café berücksichtigt werden.

Herr Meer bestätigt dies.

Herr Ringhoff erkundigt sich, ob die Kunden der Bäckerei in die Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße zum Parken einfahren müssen.

Herr Meer erklärt, dass der 1. Entwurf dies so vorsehe.

Herr Ringhoff beklagt, dass dann jeder Kunde einmal „um den Pudding“ fahren müsste, wenn er wieder Richtung BAB möchte und hinterfragt, ob dies nicht anders lösbar sei.

Herr Meer antwortet, dass dies im Planverfahren abzustimmen sei und es sich zunächst um einen ersten Entwurf handle.



Herr Hellweg merkt an, dass es immer wieder zu Begegnungsverkehr komme und durch die parkenden Autos keine Ausweichmöglichkeit bestehe. Durch die parkenden Autos am Seitenrand führe das Ausfahren aus der Tiefgarage seiner Meinung nach zum heillosen Chaos. Er erkundigt sich, ob eine Einbahnstraßenregelung von Nord nach Süd möglich sei.

Herr Leson erklärt, dass man ganz am Anfang der Planung stehe. Das verkehrliche Problem sei der Verwaltung bewusst. Dennoch sei die Straße mit einer Breite von 5 m nicht gerade schmal, sodass auch der Querschnitt der Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße einen gewissen zusätzlichen Verkehr aufnehmen könne. Es sei ein Verkehrsgutachten erforderlich. Die Verwaltung prüfe ebenfalls die Anordnung der Stellplätze von der Straße „In der Geist“. Seiner Meinung nach mache die Einbahnstraßenregelung wenig Sinn, da der komplette Verkehr dann immer durch die gesamte Straße geleitet werde. Die verkehrlichen Punkte werden in dem Bauleitplanverfahren erörtert und abgearbeitet. Sobald ein Verkehrsgutachten vorliege, können weitere Aussagen getroffen werden.

Frau Köß teilt mit, dass sie dem Verfahren zustimmen werde, da Wohnraum, insbesondere Eigentumswohnungen fehlen. Sie bittet bei der Tiefgarage auch Stellplätze für E-Bikes zu berücksichtigen. Durch E-Bikes könne der Individualverkehr entlastet werden.

Herr Leson bestätigt die Berücksichtigung von Stellplätzen für E-Bikes und Fahrräder. Hierfür gebe es ja auch Vorgaben in der Stellplatzsatzung. Er stimmt Frau Köß zu, dass Wohnraum in Oelde fehle und betont, dass die Nachverdichtung gefördert werden müsse.

Frau Rodeheger informiert, dass die Anwohner Bedenken zum Verkehr geäußert haben. Die Herausforderung sei, den Verkehr dort in den Griff zu bekommen. Dies werde in dem laufenden Verfahren geprüft und geregelt. Die Nachverdichtung an dieser Stelle sei wünschenswert und die Schaffung von neuem Wohnraum besonders wichtig.

## **Beschluss**

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

### **A) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08. August. 2020 (BGBl. I S. 1728), das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ einzuleiten.

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

### **Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ der Stadt Oelde.**

Die Flächen des Bebauungsplans sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers – dieses beinhaltet Wohnbebauung und einen Nahversorger – einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,26 ha. Der Geltungsbereich liegt südlich der „Friedrich-Wilhelm-Weber-

Straße“ und östlich der Straße „In der Geist“ und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

## **B) Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung der Öffentlichkeit) gemäß § 13 Abs. 3 BauGB. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Zugleich soll den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange innerhalb einer angemessenen Frist die Möglichkeit zur Äußerung eingeräumt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit soll, sofern die COVID-19-Pandemie dies zulässt, eine Bürgerversammlung stattfinden.

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

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

## **6. Antrag der CDU-Fraktion: Baugebiet "Am Weitkamp II"** M 2022/610/5169

Herr Drinkuth teilt mit, dass die CDU-Fraktion eine Beschleunigung / Priorisierung der Erschließung des Baugebietes „Am Weitkamp“ beantragt habe. Die Nachfrage an Baugrundstücken in Oelde sei enorm. Die letzten Baugebiete seien schnell gefüllt worden, sodass es wichtig sei, den Bauwilligen schnell neue Grundstücke zur Verfügung zu stellen, denn viele junge Familien wollen trotz hoher Baukosten ein Eigenheim errichten. Somit müsste es in Oelde alle 4-5 Jahre ein neues Baugebiet geben. Dass das Baugebiet frühestens Ende 2023 an den Baustart gehe, habe die Fraktion veranlasst, darüber nachzudenken, ob eine Beschleunigung möglich sei. Er erklärt, dass es durch die ökologischen Festsetzungen und den Abstimmungsprozess dazu zu Verzögerungen gekommen sei und räumt ein, dass die Politik hierfür mit verantwortlich sei. Herr Drinkuth bedankt sich für die Beantwortung der Fragen in der Vorlage. Demnach sei nachvollziehbar, dass das Baugebiet bereits oberste Priorität habe und erforderliche Sanierungsmaßnahmen hintenangestellt worden seien. Wünschenswert wäre jedoch ein Baubeginn im Herbst 2023.

Frau Rodeheger erklärt, dass das Baugebiet bei der Verwaltung oberste Priorität habe, jedoch eine gewisse Zeit für das Bauleitplanverfahren, die Erschließungsplanung und die bauliche Umsetzung der Erschließung benötigt werde. Der Zeitplan sei bereits eng getaktet und eine weitere Beschleunigung nicht möglich. Wichtig sei es, überhaupt neuen Wohnraum zu schaffen.

Herr Westerwalbesloh verdeutlicht, dass die Verwaltung auf Hochtouren an dem Baugebiet arbeite. Es sei schade, dass die Verwaltung dies niederschreiben musste. Er hält es für unverständlich, die Verwaltung mit einem solchen Antrag zu belasten, denn jeder weiß, was die Mitarbeiter/innen der Verwaltung insbesondere im Baubereich aufgrund der Vielzahl der Projekte gerade leisten. Dieser Antrag sei ein „reiner Show-Antrag“ der CDU im Hinblick auf die Wahlen.

Frau Köß stimmt Herrn Westerwalbesloh zu. Mit dem Antrag der CDU führe diese Wahlkampf und möchte mit Blick auf die Landtagswahlen bei den Bürgern/innen gut dastehen. Die CDU

reklamiere so für sich eine Bresche zu schlagen, die längst geschlagen sei. Sie äußert verärgert, dass die ökologischen Punkte mit Blick auf den Klimaschutz zwingend erforderlich sein und nicht als Gründe für die Verzögerung vorgeschoben werden dürften. In Zeiten des Klimawandels müssten ökologische Anforderungen selbstverständlich werden, so Frau Köß. Sie sei von der CDU enttäuscht und teilt mit, dass sie keinen Beschluss fassen werde.

Frau Steuer erkundigt sich, ob eine Sanierung / Neubau der Kläranlage für das Nahwärmenetz problematisch sei.

Herr Leson verneint dies. Da der Wärmetauscher im Ablaufbereich installiert werde, sei die Nahwärmeversorgung sowohl bei einer Sanierung als auch bei einem Neubau gewährleistet.

Herr Drinkuth weist darauf hin, dass man die Vorlage auch lesen sollte und es sich um eine Anfrage der CDU handle und kein Beschluss zu fassen sei. Die CDU habe lediglich die Verwaltung gebeten einige Fragen zu beantworten. Er verdeutlicht, dass es sich um keinen Wahlkampfantrag handle und die CDU das Verfahren für die vielen Bauwilligen gerne beschleunigen möchte. Die erhaltenen Antworten seien auch hilfreich für die Bauwilligen

Herr Westbrook äußert, dass alle an dem gleichen Strang ziehen sollten und die Verwaltung arbeiten lassen sollten, denn schließlich wollen alle Fraktionen das Projekt voranbringen.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## **7. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom 22.06.2020** B 2022/600/5160

Herr Leson berichtet:

Die Stellplatzsatzung wurde mit Beschluss des Rates vom 22. Juni 2020 nach den Grundsätzen der §§ 48 Abs. 3, 86 Abs. 1 Nr. 20 sowie 89 Abs. 1 Nr. 4 der damals gültigen Landesbauordnung vom 14.04.2020 beschlossen.

Inzwischen wurde die Rechtsgrundlage des § 48 Abs. 3 aufgehoben, sodass sich die Grundsätze gemeindlicher Satzungsbefugnisse ausschließlich nach den Vorschriften der §§ 86 und 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) richten.

Daher werde empfohlen, den Normkopf der Satzung in Form einer 1. Änderungssatzung wie nachfolgend aufgeführt zu ändern:

### **1. Änderungssatzung zur Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom 23. Juni 2020**

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW 1994 S. 666) und des § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2021 (GV NRW S. 822), in Kraft getreten am 02. Juli 2021, hat der Rat der Stadt

Oelde die Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom 23. Juni 2020 in seiner Sitzung am 02.05.2022 wie folgt geändert:

## § 1

### **Der Normenkopf der Stellplatzsatzung erhält folgende Fassung:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 02.05.2022 aufgrund der §§ 86 Abs. 1 Nr. 20, 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 30. Juni 2021 (GV NRW S. 822), in Kraft getreten am 02. Juli 2021,

und

des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV NRW S. 1353), in Kraft getreten am 01. Januar 2022, folgende Satzung beschlossen:

## § 2

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Beschluss**

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

Der Rat der Stadt Oelde beschließt die Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Oelde in Form der 1. Änderungssatzung.

### **8. Aktueller Sachstand Glasfaserausbau in Oelde** M 2022/III/5161

Herr Reen informiert, dass der Ausbau des Glasfasernetzes auf dem Gebiet der Stadt Oelde innerhalb der Bauprojekte erfolge:

1. geförderter Ausbau der Außenbereiche, Gewerbegebiete, Schulen
2. privatwirtschaftlicher Ausbau der Deutschen Glasfaser

Beide Projekte werden vollumfänglich durch die Deutsche Glasfaser umgesetzt.

Im Projekt der kreisweiten Förderkulisse hat die Deutsche Glasfaser im europaweiten Vergabeverfahren den Zuschlag bekommen.

Im Projekt des privatwirtschaftlichen Ausbaus hatte die Deutsche Glasfaser mit der Stadt Oelde den Ausbau der übrigen Bereiche vereinbart, sofern für das Unternehmen die Wirtschaftlichkeit des Projektes erkennbar wurde.

Die entsprechenden Nachfragebündelungen in den Ortsteilen, aber auch in der Kernstadt Oelde haben weitestgehend zum Erfolg geführt, sodass die Ausbauarbeiten innerhalb der entsprechenden Ausbaupolygone (Baubezirke) umgesetzt werden können.

Nach Auskunft von Herrn Reen seien 98 % abgedeckt.

Herr Reen erklärt, dass die Tiefbauarbeiten an vielen Stellen nicht ordentlich und zufriedenstellend ausgeführt worden seien. Folglich werden alle Straßen kontrolliert. Er bedankt sich bei Herrn Tzyschakoff und dem beauftragten Ing.-Büro, die die Tiefbauarbeiten abnehmen und die Nach-/Ausbesserungsarbeiten veranlassen und überwachen

Abschließend informiert Herr Reen, dass mit der Deutschen Glasfaser eine Gewährleistungspflicht von 4-5 Jahren ausgehandelt werden konnte. Für Folgeschäden sei dann die Deutsche Glasfaser verantwortlich.

Herr Drinkuth teilt mit, dass er ein Schreiben der Deutschen Glasfaser über den Abschluss aller Arbeiten erhalten habe und erkundigt sich, ob dies nur für bestimmte Polygone gelte.

Herr Reen bestätigt dies.

Frau Steuer erkundigt sich, wann die Nacharbeiten durchgeführt werden.

Herr Reen erläutert, dass noch nicht in allen Straßen die Endabnahme erfolgt sei und durchaus noch Nacharbeiten zeitnah erforderlich seien. Genauer könnten diese jedoch aktuell nicht terminiert werden.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Ausführungen zum aktuellen Ausbaustand des Glasfasernetzes auf dem Gebiet der Stadt Oelde zur Kenntnis.

## **9. Verschiedenes**

### **9.1. Mitteilungen der Verwaltung**

#### 9.1.1 Lambertusschule

Herr Merschmann informiert, dass die OGS saniert werde. Bezugsfertig soll die OGS nach den Herbstferien sein. Die Entwurfsplanung für das Abdach zwischen Schul- und OGS Gebäude sei fertiggestellt. Nun sei die finale Abstimmung mit der Schule notwendig.

#### 9.1.2 Von-Ketteler-Schule Oelde

Der zusätzliche Notausgang der Turnhalle sowie die Teilpflasterung (ggf. Asphalt) des Schulhofes und vor der OGS erfolgen im 4. Quartal 2022, so Herr Merschmann.

#### 9.1.3 Edith-Stein-Schule

Herr Merschmann teilt mit, dass in den Sommer- und Herbstferien das Foyer saniert/umgebaut und brandschutztechnisch ertüchtigt werde.

#### 9.1.4 Albert- Schweizer-Schule

Derzeit erfolgen nach Auskunft von Herrn Merschmann die Vorabstimmungen für die Erweiterung der Verwaltung und der OGS.

#### 9.1.5 Von-Ketteler-Schule-Lette

Herr Merschmann berichtet, dass derzeit der OGS-Anbau durchgeführt werde. Die Lieferung der Aluminiumfenster verzögert sich und erfolgt voraussichtlich nach Ostern. Hierdurch habe sich ein Zeitverzug der Baumaßnahme eingestellt. Die Elektro Rohinstallationen seien bereits fertiggestellt. Des Weiteren werde während der Osterferien eine Einblasdämmung am Bestandsgebäude eingeblasen.

#### 9.1.6 Thomas-Morus-Gymnasium

Herr Merschmann informiert, dass in den Osterferien der Rückbau der Trennwände, die Markierung für die Fahrradstellplätze sowie der Austausch der Leuchtmittel auf LED in der Sporthalle erfolgen soll. Der zweite Bauabschnitt für die Außenanlagen sei für Mitte Mai bis Ende August geplant.

#### 9.1.7 Gesamtschule

Die Turnhalle der Oberstufe werden saniert, so Herr Merschmann. Die Turnhallenschließung erfolge ab dem 16.05.2022. Es werden u. a. die Hallenheizung, der Schwingboden, Sanitäranlagen erneuert, zusätzliche Lagerflächen, Beh.- WC und Umkleide geschaffen.

Weiter werde das Vordach am Haupteingang, Innengeländer, Fluchttreppe Oberstufe erneuert. Die Maßnahmenumsetzung erfolge in den Sommerferien. Zudem soll die Pflasterung und Wiederherstellung Pausendach (Punktfundamente) Unterstufen erfolgen, so Herr Merschmann.

#### 9.1.8 Jahnstadion

Derzeit erfolgen die Kostenschätzung der TGA für den Förderantrag sowie die Anpassung der Räumlichkeiten „Technik“.

#### 9.1.9 Feuerwehrgerätehaus Stromberg

Herr Merschmann teilt mit, dass fünf 10 KV Leitungen verlegt worden seien. Aktuell erfolge die Verlegung der Niederspannung. Mit dem Rohbau soll voraussichtlich in der 15./16. Kalenderwoche begonnen werden.

#### 9.1.10 Wohncontainer Am Ruthenfeld

Aufgrund der aktuellen Flüchtlingskrise aus der Ukraine wurden 10 Containereinheiten beschafft. Die Lieferung erfolgt voraussichtlich in ca. 4 Wochen. Aktuell werden die Anschlüsse durch den BBH verlegt, so Herr Merschmann.

#### 9.1.11 Alte Overbergschule

Herr Merschmann informiert, dass derzeit die Herrichtung des Dachgeschosses für mögliche Flüchtlingsunterbringung erfolge.

#### 9.1.12 Lambertuskindergarten

Aktuell erfolgen laut Herrn Merschmann die Restarbeiten Mauer- und Durchbrucharbeiten mittels BBH. Die Installation der PV-Anlage sei für Juli vorgesehen. Die Außenanlagen sollen im Mai hergestellt werden.

#### 9.1.13 Kanal- und Straßenbaumaßnahme Am Rosendahl / Lange Wende

Herr Leson berichtet, dass aktuell rd. 150 m Mischwasserkanal verbaut worden seien. Die Hausanschlüsse werden gleich mit erneuert. Die Straßenbauer beginnen nach Ostern mit dem Setzen der Rahmen.

#### 9.1.14 Erschließung Baugebiet Tienenbach II – Sünninghausen

Die Schmutz- u. Regenwasserkanäle seien bereits verlegt, so Herr Leson. Aktuell werden Versorgungsleitungen gelegt. Das Regenrückhaltebecken werde nun vergrößert. Der Einbau der Asphalttragschicht sei für Ende April geplant.

#### 9.1.15 Renaturierung Maibach

Der Wiederbeginn der Arbeiten erfolge direkt nach Ostern, so Herr Leson. Das ausführende Unternehmen musste aufgrund von Corona die Arbeiten zweitweise einstellen. Zunächst erfolge das Entfernen des Rahmenprofils Paula-Schwichtenhövel-Straße sowie das Einbringen von Totholz ins Gewässerprofil und die Fertigstellung der letzten Landschaftsarbeiten.

Herr Fibbe erkundigt sich, ob und wann der Bereich zum Sportplatz abgesperrt werde, da er dort schon einige Kinder aus dem Matschboden gezogen habe.

Herr Leson antwortet, dass die Absperrung zeitnah erfolgen soll.

#### 9.1.16 Pumpwerk und Druckleitung Lette

Herr Leson informiert, dass die Genehmigung der Kanalnetzanzeige von der Bezirksregierung Münster noch nicht erteilt (eingereicht Oktober 2021) worden sei. Der Bauantrag sei bereits eingereicht und die Ausschreibung sei soweit möglich vorbereitet. Die Ausschreibung könne jedoch erst mit der Genehmigung durch die Bezirksregierung erfolgen.

#### 9.1.17 Baumfällung Axthausener Weg / Rhedaer Straße

Herr Leson teilt mit, dass am Axthausener Weg ein Baum im Sichtdreieck stehe und den Blick auf den Radweg (Schulweg) hindere. Folglich werde aus Sicherheitsgründen der Baum zeitnah gefällt. Er betont, dass man sich die Entscheidung zur Fällung des Baums nicht leichtgemacht habe, aber die Sicherheit Vorrang habe und verweist auf einen Fall in Wadersloh, bei dem die Kommune nach einem Unfall verantwortlich gemacht worden sei, weil das Sichtdreieck nicht freigehalten worden sei.

Frau Köß erkundigt sich, ob in dem Bereich eine Ersatzpflanzung möglich sei.

Herr Leson erklärt, dass ohnehin ein Baum nachgepflanzt werde, ob an der Stelle der anderweitig sei noch zu prüfen.

### **Beschluss**

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

## 9.2. Anfragen an die Verwaltung

Herr Hellweg merkt an, dass vermehrt unschöne Werbeplakatständer an Häusern in Oelde zu finden seien. Seiner Meinung nach seien diese unästhetisch und passen nicht zum Stadtbild von Oelde. Er hinterfragt, ob man dagegen angehen könnte.

Herr Leson stimmt Herrn Hellweg zu. Die Verwaltung würde gerne die katastrophalen Plakatständer verhindern, hat aber keine Möglichkeiten, sofern baurechtlich alles eingehalten werde.

Herr Westbrock merkt an, dass die Durchfahrt der Straßen Zur Marburg, Auf dem Berge und Nottbeck seit einigen Wochen verboten sei und nur noch für Anlieger frei seien, allerdings noch ein Hinweisschild „Stromberg“ auf Rheda-Wiedenbrücker Gebiet stehe. Dies führe dazu, dass die Straßen weiterhin als Abkürzung oder Autobahnzubringer genutzt werden. Er erkundigt sich, wann der Kreis Gütersloh reagiere und das Schild entferne.

Herr Leson antwortet, dass der Kreis Gütersloh bereits erneut aufgefordert worden sei, dieses zu entfernen und das voraussichtlich zeitnah erfolgen werde.

Frau Köß bemängelt die Radwegsituation an der Warendorfer Straße. Die rote Farbe sei stark verblasst, sodass vor allem bei Nässe nicht erkennbar sei, dass es sich um einen getrennten Rad- und Fußweg handle. Immer wieder laufen die Fußgänger/innen, oft unwissentlich über den Radweg, was das Gefahrenpotenzial erhöhe. Sie bedauert, dass die Markierungen nicht erneuert worden sei. Ihrer Meinung nach müsse die Situation dort für die Radfahrer/innen und Fußgänger/innen verbessert werden.

Herr Leson erklärt, dass es sich um einen getrennten Rad- und Fußweg handle. Eine zusätzliche Markierung, die den Rad- und Fußweg trennt, sei seiner Meinung nach nicht erforderlich, zumal auch Schilder auf den getrennten Rad- und Fußweg hinweisen. Dies sei auch eine Kostenfrage. Das Verblässen der roten Pflastersteine des Radweges sei völlig normal. Er sagt aber eine Prüfung zu.

Herr Drinkuth teilt mit, dass es immer einer Wahrnehmungsfrage sei. Seiner Meinung nach gebe es in Oelde durchaus kritischere Situationen für Radfahrer/innen, wie in der Lindenstraße oder der Straße „Zum Sundern“.

Herr Westbrock erkundigt sich nach dem geplanten Minikreisel an der Aral-Tankstelle.

Herr Leson antwortet, dass es sich um eine Maßnahme des Kreis Warendorfs handle und der Kreisel nach Auskunft des Kreises Warendorf noch in diesem Jahr errichtet werden soll.

Herr Austrup schließt die öffentliche Sitzung um 18.42 Uhr und gibt eine kurze Pause bekannt.

gez. Norbert Austrup  
Vorsitzender

gez. Stefanie Schröder  
Schriftführerin