



## Sitzungsvorlage

B 2022/610/5319  
öffentliche Sitzungsvorlage

### Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt      Frau Stefanie Schulze-Zurmussen  
Telefon                02522 / 72-464  
E-Mail                 stefanie.schulze-zurmussen@oelde.de

### **Bebauungsplan Nr. 143 "Weitkamp II" der Stadt Oelde**

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

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Termin</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	17.10.2022
Rat	Entscheidung	24.10.2022

### **Beschlussvorschlag**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

## Sachverhalt

Um den nachweislichen Bedarf an Flächen für die Wohnbebauung bereitstellen zu können, wurde bereits im September 2019 der Beschluss zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Neubaugebietes „Weitkamp II“ getroffen. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist die Änderung des Flächennutzungsplans sowie darauf aufbauend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Nach intensiver und zielgerichteter Abstimmung und Vorarbeit konnte ein erster Planentwurf des Bebauungsplans im April und Mai dieses Jahres der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt werden. Ergänzend hierzu wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt, um die Bedürfnisse und Anregungen interessierter Bürger\*innen zu erfragen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden zum Anlass genommen, den Planentwurf weitergehend zu entwickeln und den vorgetragenen Bedürfnissen anzupassen. Folgende wesentliche Planänderungen wurden gegenüber dem Vorentwurf vorgenommen:

- Aufgrund der verstärkten Nachfrage nach kleinteiligeren Wohnformen wie zum Beispiel Reihenhäusern und Kettenhäusern, so die Resonanz aus der Beteiligung, sollen diese Wohnformen im Nordwesten des Plangebietes, in dem Bereich waren zuvor zwei Mehrfamilienhäuser und Bungalows vorgesehen, ermöglicht werden. Das Wohnen in Hausgruppen ermöglicht eine kostengünstigere und flächensparendere Bauweise. Es wird eine ein- (Kettenhäuser) bzw. zweigeschossige (Reihenhäuser) Bauweise vorgeschrieben.
- Zur Sicherstellung der Errichtung günstigen Wohnraums wird festgesetzt, dass 50 % der bebauten Fläche der beiden südlichen Mehrfamilienhausgrundstücke mit Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zu bebauen sind (WA 5).
- Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens in Richtung Osten
- Aufnahme eines Entwässerungsgrabens entlang der Straße unmittelbar südlich des Kreisverkehrs
- Berücksichtigung der Ergebnisse der inzwischen vorliegenden immissionsschutztechnischen Gutachten (Lärm, Geruch), u. a. alleinige Erschließung für den motorisierten Verkehr des Neubaugebiets über den neu anzulegenden Kreisverkehr an der Wiedenbrücker Straße
- WA 6: Auf den acht Grundstücken (WA 6) sind nunmehr jeweils zehn Wohneinheiten zulässig (bisher sechs und acht). Im Grundstückskaufvertrag ist zu regeln, dass bei steigender Anzahl der Wohneinheiten eine Tiefgarage vorzusehen ist.
- Festsetzung zum Erhalt der Dunkelräume (artenschutzrechtliche Belange)
- Anpassung der Grünflächen-Festsetzungen (neu: Zweckbestimmung Parkfläche, Anpassung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen)
- Anpassung der Straßenplanung und Einfügung von Straßenendausbauhöhen
- Anpassung der Lärmpegelbereiche
- Aufnahme der Ausgleichsfläche auf den Planentwurf

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind der Plankarte (Anlage 1) zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde soll parallel zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde der Stadt Oelde erfolgen.

### Hinweis:

Für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde ist gemäß § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht lag bis zur Erstellung dieser Vorlage nicht vor. Die Ergebnisse des Umweltberichts sind vor Beginn der Offenlage in den Planentwurf nachzutragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der der Vorlage beigefügte Planentwurf (inkl. Begründung) daher noch anzupassen ist.

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

### **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 25.04.2022 bis einschließlich zum 15.05.2022 bei der Stadtverwaltung Oelde, im Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung (Zimmer 429) sowie im Bürgerbüro öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben veröffentlicht. Darüber hinaus hat am 03.05.2022 um 17.00 Uhr in der Aula der Gesamtschule (Bultstraße 20, 59302 Oelde) eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

### **1.) Bürgerversammlung vom 03. Mai 2022**

#### ***Niederschrift***

***über die Bürgerversammlung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Weitkamp II" und für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde***

*Termin*            *Dienstag, 3. Mai 2022*  
*Ort*                *Gesamtschule Oelde, Bultstraße 20, 59302 Oelde*  
*Beginn:*          *17.00 Uhr*  
*Ende:*            *17.45 Uhr*

#### ***Anwesende:***

##### *Von der Verwaltung:*

<i>Herr Meer,</i>	<i>Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung – Leitung</i>
<i>Frau Gröne,</i>	<i>Stadt Oelde, Klimaschutzmanagerin</i>
<i>Frau Klose,</i>	<i>Stadt Oelde, FD Liegenschaften</i>
<i>Herr Brandner,</i>	<i>Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung</i>
<i>Frau Schulze-Zurmussen,</i>	<i>Stadt Oelde, FD Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung</i>

Als Gäste:

Herr Krass,

Stadtwerke Ostmünsterland

sowie 39 Bürger

Herr Meer eröffnet die Bürgerversammlung. Er begrüßt die anwesenden Bürger:innen und stellt die o. g. Vertreter der Verwaltung der Stadt Oelde sowie Herrn Krass von den Stadtwerken Ostmünsterland vor. Im Nachgang präsentiert er kurz den weiteren Ablauf der Veranstaltung.

Herr Brandner stellt im Folgenden anhand einer Beamerpräsentation die Grundzüge der erforderlichen Bauleitplanung vor. Den Beginn bildet die Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes. Er weist darauf hin, dass dieser bereits rund drei Jahre alt sei und sich die Planungen aufgrund des voranschreitenden Planverfahrens in einigen Aspekten geändert haben. Die Grundzüge der Planung seien aber erhalten geblieben. Anschließend erläutert er den Entwurf des Flächennutzungsplans. In diesem Zusammenhang weist Herr Brandner darauf hin, dass sich die Änderungen des Flächennutzungsplans in erster Linie auf die Erweiterung der dargestellten Wohnbaufläche Richtung Osten, die Darstellung des neu geplanten Kreisverkehrs sowie die Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche beziehen.

In der sich anschließenden Darstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes erläutert Frau Schulze Zurmussen zunächst die Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs. Neben Aussagen zur Erschließung und Entwässerung des Gebietes werde ein besonderer Fokus auf die Grünstrukturen im Gebiet gelegt. Dazu soll der in Ost-West-Richtung verlaufende Kanal offengelegt werden und die alte Eiche im Zentrum des Quartiers erhalten bleiben. Vorgesehen sei eine Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, aber auch Grundstücke für Mehrfamilienhäuser seien vorgesehen. Im Folgenden fasst Frau Schulze Zurmussen die wichtigsten Festsetzungen und Vorgaben, wie die Eingrünung mit Hecken und die Vorgartengestaltung, des Bebauungsplans zusammen.

Frau Gröne erläutert kurz die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Photovoltaikpflicht auf Gebäuden.

Bezüglich des Anschlusses des Neubaugebiets an ein kaltes Nahwärmenetz stellt Herr Krass die Eckpunkte der Planung vor. Durch die Abwärme der etwa 1 km entfernten Kläranlage könne das gesamte Neubaugebiet mit Wärme (ca. 10 -15 °C) versorgt werden. Dazu erhalte jedes Gebäude im Gebiet einen Anschluss an das Nahwärmenetz und eine Wärmepumpe. Der Betrieb und die Stromlieferung für den Betrieb der Wärmepumpen würden durch die Stadtwerke Ostmünsterland erfolgen.

Frau Schulze Zurmussen weist im Anschluss auf verschiedene Hinweise und Empfehlungen auf der Planzeichnung, so z.B. das Bodenschutzgutachten, hin, welche bei der Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden sollten. Anschließend erläutert Herr Brandner kurz den vorgesehenen Zeitablauf und übergibt an Frau Klose vom Fachdienst Liegenschaften.

Sie erläutert, dass Aussagen zur Vermarktung bzw. zur Vergabe der Grundstücke, der Grundstücksflächen sowie der -preise erst im Frühsommer 2023 möglich seien. Voraussetzung dafür sei, dass keine Änderungen am Bebauungsplan mehr zu erwarten seien.

Herr Meer leitet mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Bürger:innen über.

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger</b>	<b>Antworten von der Verwaltung und von Herrn Krass</b>
<p><i>Vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur Dachbegrünung wird angefragt, ob die Errichtung eines Flachdaches zwingend vorgegeben werde.</i></p>	<p><i>Die Verwaltung verneint dies. Ein Zwang zur Errichtung eines Flachdaches bestehe nicht. Werde jedoch als Dachform das Flachdach gewählt, so sei dies zu begrünen.</i></p> <p><i>Ergänzend wird erläutert, dass es in den nächsten Jahren neue Standards für Neubauten geben soll. Ab dem 1. Januar 2023 soll der Effizienzhaus-Standard 55 verpflichtend für den Neubau kommen, ab dem 1. Januar 2025 soll für alle Neubauten der Standard eines KfW-Effizienzhauses 40 zur Pflicht werden. Zusätzlich soll ab dem 1. Januar 2025 jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden. Auch eine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen soll voraussichtlich die Regel werden. Die Förderungen werden sich entsprechend ändern; wie genau das aussehen werde, werde sich noch zeigen. Die vorgenommenen Festsetzungen zum Klimaschutz seien wichtige Aspekte der Planung und greifen gesetzlichen Vorgaben vor.</i></p>
<p><i>Es wird hinterfragt, ob bei der Heizung mit der Abwärme der Kläranlage sichergestellt werden kann, dass ganzjährig 100 % der benötigten Wärme bereitgestellt werden kann.</i></p>	<p><i>Herr Krass bestätigt dies. Die Wärmeversorgung könne ganzjährig, auch bei -20°, sichergestellt werden. Der Strom für die Wärmepumpen werde von den Stadtwerken geliefert. Die Stadtwerke Ostmünsterland blieben Eigentümer der Wärmepumpe und seien für den Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung verantwortlich; dies fordere der Fördergeber. Die Hauseigentümer müssen eine einmalige Pauschale von 14.000 € zahlen. Das System werde als „Wärmenetzsystem 4.0“ gefördert und sei günstiger als herkömmliche dezentrale Heizsysteme. Durch das Nahwärmenetz könne im gesamten Gebiet auf Gasleitungen verzichtet werden.</i></p>
<p><i>Es wird angefragt, ob es Beispiele für eine solche Wärmeversorgung aus anderen Kommunen gibt.</i></p>	<p><i>Herr Krass führt das Neubaugebiet „In de Brinke“ in Warendorf als Beispiel an. Dort werde die Wärme über Geothermie und nicht, wie in Oelde, über die Abwärme der Kläranlage bereitgestellt. Die Technik sei aber vergleichbar.</i></p>
<p><i>Es wird gefragt, ob sich der Anschluss an das Wärmenetz nur auf Ein- und</i></p>	<p><i>Herr Krass führt an, dass auch Mehrfamilienhäuser angeschlossen werden sollen.</i></p>

<i>Zweifamilienhäuser bezieht oder auch auf die Mehrfamilienhäuser?</i>	
<i>Es wird nachgefragt, ob die Planung im Hinblick auf die Bungalows und Einfamilienhäuser ökologisch sinnvoll sei?</i>	<i>Im Bereich der Einfamilienhäuser seien auch Doppelhäuser, jeweils mit zwei Wohneinheiten, zulässig. Für die Bungalows seien geringere Flächengrößen vorgesehen, um den Flächenverbrauch zu verringern. Bungalows seien bei Hauseigentümern, die Häuser nach dem Auszug der Kinder alleine bewohnen, eine nachgefragte Wohnform. Der nur noch wenig genutzte Wohnraum, bekannt als „empty nest“, könne durch junge Familien mit Kindern nachgenutzt werden.</i>
<i>Werden die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser durch private Bauherren oder Investoren vermarktet und entwickelt? Sind auch größere Wohnungen in den MFH vorgesehen für Familien?</i>	<i>Ob die Mehrfamilienhäuser durch private Bauherren oder durch Investoren gebaut werden, stehe ebenso wie die Wohnungsgrößen noch nicht fest.</i>
<i>Es wird nach den Grundstücksgrößen und den Vergabekriterien gefragt.</i>	<i>Die Vergabe soll zum Frühsommer 2023 beginnen. Bis dahin muss noch abgewartet werden, wie die Vergabe abgewickelt wird. In der Vergangenheit hatten junge Familien mit Kindern gute Chancen. Aber auch der aktuelle Wohnort, der Arbeitsplatz oder soziales Engagement könnten in die Vergabe der Grundstücke einbezogen werden. Den Bauinteressenten werde der Fragebogen mit den Kriterien zugesandt, die Entscheidung über die Vergabe treffe die Vergabekommission.</i>  <i>Die durchschnittliche Grundstücksgröße von Bungalow-Grundstücken belaufe sich auf ca. 250 – 300 m<sup>2</sup>, bei den Einfamilien- und Zweifamilienhäusern auf ca. 400 – 700 m<sup>2</sup> und bei den Mehrfamilienhäusern auf ca. 800 – 1.000 m<sup>2</sup>.</i>
<i>Es wird hinterfragt, ob der vorgestellte Zeitplan verlässlich sei. Das Projekt habe sich in den letzten Jahren deutlich in die Länge gezogen.</i>	<i>Da das Vorhaben mit der obersten Priorität bearbeitet werde, werde der Zeitplan als verlässlich angesehen. Unvorhersehbares könne natürlich immer auftreten.</i>
<i>Sind Bungalows auch auf großen Grundstücken möglich oder nur auf den Flächen im nördlichen Bereich?</i>	<i>Bungalows seien prinzipiell auf allen Grundstücken möglich, da keine zwingenden Vorgaben für Mindesthöhen vorgegeben seien. Es werden lediglich Höchstmaße vorgegeben.</i>
<i>Es wurden Tiny Houses erwähnt. Wird</i>	<i>Aufgrund einer Bürgeranfrage werde dieses</i>

<i>dieser Ansatz tatsächlich weiterverfolgt?</i>	<i>Thema in der Verwaltung diskutiert.</i>
<i>Es wird angefragt, ob man bei der Grundstücksvergabe einen Vorteil hat, wenn man noch kein Grundstück im Stadtgebiet besitzt.</i>	<i>Ein Ziel der Stadt sei es, junge Familien zu fördern. Es sei noch abzustimmen, wie Flächeneigentum Berücksichtigung finde.</i>
<i>Es wir kritisch gefragt, ob auch ein älteres Paar ohne Kinder eine Chance auf ein Grundstück habe.</i>	<i>Die genauen Vergabekriterien seien noch abzustimmen, die Entscheidung treffe die Vergabekommission.</i>
<i>Es wurde angesprochen, dass bei der Errichtung von Kellern besondere Vorgaben zu berücksichtigen sind. Können Sie dazu genaueres sagen?</i>	<i>Eine Vorgabe aus dem Baugrundgutachten sei z.B. die Vorgabe einer Mindestsockelhöhe von 0,2 m; dies wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Gutachten befinden sich zusätzliche Informationen, was beim Bau eines Kellers zu berücksichtigen sei. Die Einhaltung der Vorgaben werde empfohlen, Hintergrund sei der hohe Grundwasserstand im Gebiet. Das Gutachten sei im Internet einsehbar.</i>

*Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schließt Herr Meer um 17.45 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15. Mai 2022.*

*gez. Thorsten Meer*

*Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung – Leitung*

*gez. Joseph Brandner*

*Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung – Schriftführer*

*gez. Stefanie Schulze-Zurmussen*

*Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung – Schriftführerin*

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

## **Beschluss**

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

Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten. Die nachfolgende Frage/Anregung aus der Versammlung blieb unbeantwortet bzw. unterliegt noch der Abwägung:

### Ökologische Sinnhaftigkeit von Bungalows und Einfamilienhäusern

Anstelle der Wohnform Bungalow ist im relevanten Planbereich fortan die Wohnform Kettenhaus festgesetzt. Diese sollen nur in eingeschossiger Bauweise möglich sein, um möglichst jene Klientel zu erreichen, welches auch die zuvor festgesetzten Bungalows nachgefragt hätte. Die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ist weiterhin in unveränderter Anzahl vorgesehen, da gerade diese Bauform stark nachgefragt wird und auch nachhaltig umgesetzt werden kann.

Der Stellungnahme wird somit teilweise gefolgt.

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

## **2.) Stellungnahme mehrerer Bürger/innen vom 06.05.2021**

*Laut aktueller Planung ist eine Anbindung des neuen Wohngebietes Weitkamp II an die Straße Uthof vorgesehen.*



*Momentan wird die Straße Uthof, neben den Anwohnern der Straße selbst, wie folgt genutzt:*

- *Von Brachum Straße – sowohl in Richtung Innenstadt, als auch in Richtung Osten*

- Von Manger Straße – in Richtung Osten

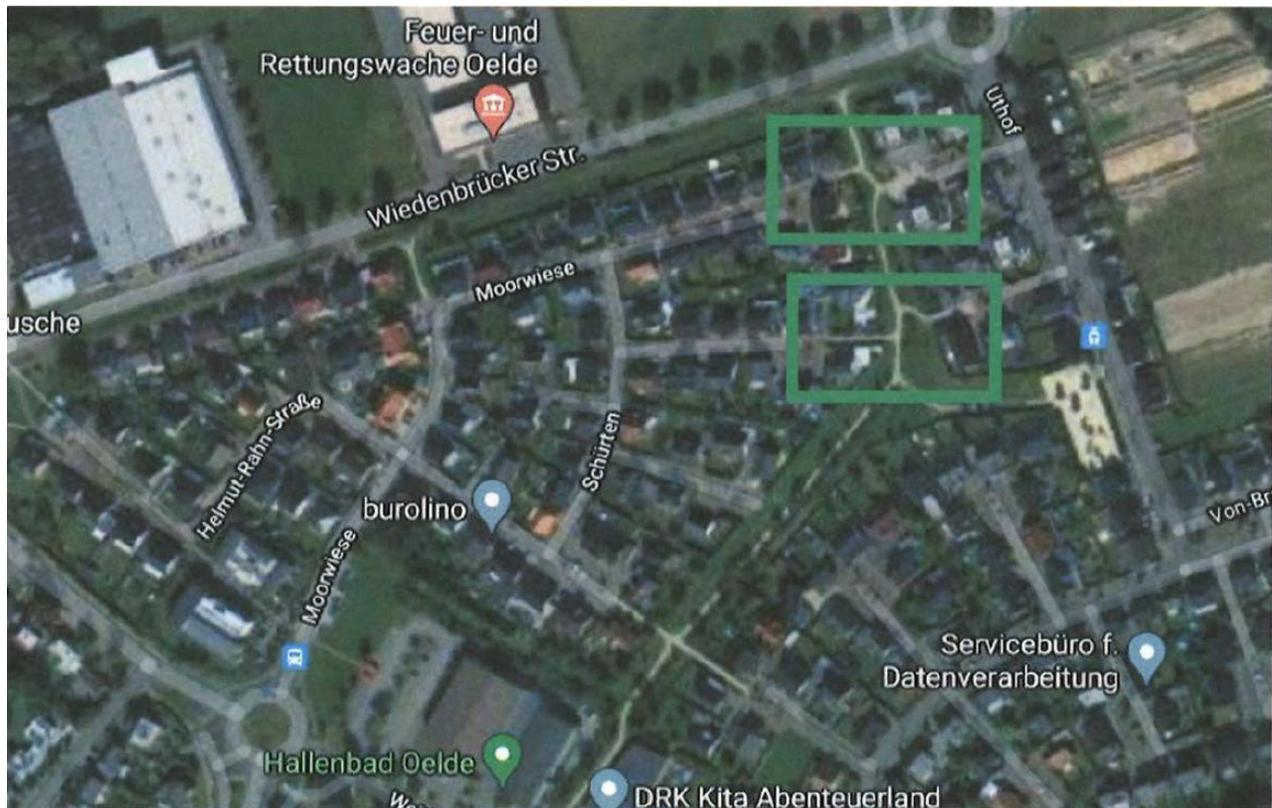
*Dadurch ergibt sich für uns bereits heute ein erheblicher Durchgangsverkehr, mit den bekannten Nachteilen eines hohen Verkehrsaufkommens.*

*Es kann angenommen werden, dass mit dem geplanten Anschluss des Gebiets Weitkamp II ein großer Teil des Verkehrs aus diesem Wohngebiet in Richtung Innenstadt über den Uthof laufen wird.*

*Weiterhin befinden sich eine Schulbushaltestelle und ein Spielplatz (Zugang auf gleicher Höhe wie die Haltestelle) in unserer Straße. Die Straße selbst ist aufgrund der Breite jeweils nur mit einem PKW zu befahren. Bereits heute nutzt eine Reihe von Autofahrern den ebenerdigen Fußweg als Ausweichspur in diesem Bereich. Es ist unsere Befürchtung, dass sich diese Situation bei einem sich weiter erhöhenden Verkehrsaufkommen verschärfen wird.*

*Wie, die unterzeichnenden des Uthofs, möchten Sie daher bitten, auf diese Straßenanbindung für Kraftfahrzeuge zu verzichten.*

*Wir würden es begrüßen, wenn analog zu den Straßen Moorwiese und Schürten, die ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Uthof liegen, bei denen aber auf eine Straßenanbindung an den Uthof verzichtet wurde, der Zugang für das Gebiet Weitkamp II zur Wiedenbrücker Straße unabhängig von unserer Straße erfolgen würde.*



*Danke für Ihr Verständnis, auch im Namen unserer Kinder.*

## **Beschluss**

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ war angedacht, die Fläche als verkehrliche Anbindung an die Erweiterungsfläche zu nutzen, die damalige Planung sollte also aufgegriffen werden. Ziel war es, dass der zusätzliche Verkehr auf verschiedene verkehrliche Anbindungen verteilt wird. Dies dient dem jeweiligen Anlieger und reduziert die zu fahrenden Entfernungen.

Das nun vorliegende Verkehrslärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung an die Straßen Uthof und Von-Brachum-Straße aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Anschluss des Neubaugebiets würde jedoch zu einer erheblichen Mehrbelastung führen. Um eine zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner zu vermeiden, sollen die beiden Zufahrten zum Bestandsgebiet durch Poller für den motorisierten Verkehr unzugänglich gemacht werden.

Das Gutachten geht von der höchstmöglichen Anzahl an Wohneinheiten und somit zusätzlichem Verkehr aus. Aus Erfahrung liegen die tatsächlich durchgeführten Fahrten deutlich unter den prognostizierten Fahrten im Gutachten. Sollte sich diese Annahme in der Zukunft bestätigen, könnte ein neues Gutachten auf Grundlage des tatsächlichen Verkehrs erstellt werden. Ein mögliches Resultat wäre die Öffnung der (beiden) Zufahrten für den motorisierten Verkehr.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **3.) Stellungnahme einer/s Bürgers/in vom 12.05.2022**

*Vielen Dank für das freundliche und informative Gespräch heute früh mit Ihnen und Ihrer Kollegin.*

*In dieser E-Mail fasse ich unsere Anregungen kurz zusammen.*

*Die drastischen Preissteigerungen der letzten Jahre erschweren es Familien Wohneigentum zu erwerben. Deswegen möchten wir folgende Vorschläge zum Bebauungsplan Weitkamp 2 in Oelde einbringen:*

- Baugrundstücke für Reihenhäuser würden mehr und bezahlbareren Wohnraum für Familien ermöglichen. Daher wünschen wir uns die Einplanung von Baugrundstücken für Reihenhäuser und deren Verkauf an Oelder Familien.*
- Die Stadt soll Einfluss darauf nehmen, dass in den geplanten Mehrfamilienhäusern familieneignete Eigentumswohnungen entstehen (z.B. Wohnungen mit 2 Kinderzimmer und Gartenanteil).*
- Die Stadt könnte beim Zusammenbringen von Interessenten für Doppelhaushälften und Reihenhäusern unterstützen, z.B. im Rahmen des Vergabeverfahrens*

## **Beschluss**

Aufgrund der vorgetragenen Anregung wurde im Nordwesten des Plangebiets ein Teilbereich für Reihen- sowie Kettenhäuser ausgewiesen. Die Errichtung von Doppelhäusern ist grundsätzlich möglich.

Der Wunsch nach Eigentumswohnungen wird nachvollzogen. Im Vorfeld der Planung wurden und werden Gespräche mit möglichen Interessent\*innen für die Mehrfamilienhausgrundstücke geführt. Im Zuge der Gespräche soll auf die Umsetzung von Eigentumswohnungen hingewirkt

werden. Eine Garantie für die Umsetzung kann zu jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gegeben werden.

Der Wunsch, Interessent\*innen für Doppelhaushälften und Reihenhäusern zusammenzubringen, wird nachvollzogen. Eine Umsetzung im Rahmen der Vergabe wird angestrebt.

Der Stellungnahme wird wie dargelegt gefolgt.

#### **4.) Stellungnahme einer/s Bürgers/in vom 13.05.2021**

*Als Anwohner der Von-Brachum Straße in 59302 Oelde sind wir unmittelbar von dem Bauvorhaben betroffen.*

*Aus unserer Sicht würde der Ausbau der Von-Brachum-Straße eine deutliche Verschlechterung der aktuellen Wohnsituation bedeuten.*

*Haben wir uns schlussendlich auch für den Kauf des Grundstückes aus dem Grund entschieden, dass dieses an einer ruhigen Sackgassenlage liegt, in welcher Kinder ungestört spielen können. Durch den Ausbau würde eine erhebliche Mehrbelastung (Geräusche, Gefahr für Kinder) auf Grund des Verkehrs entstehen.*

*Diese Mehrbelastung würde nicht nur für die Von Brachum Straße, sondern auch die umliegenden Straßen mit angrenzendem Spielplatz und der Kindertagesstätte von Bedeutung sein.*

*Aus unserer Sicht wäre als Verbindungsweg zum neuen Baugebiet ein Fußweg, wie es an vielen Stellen im Wohngebiet Weitkamp 1 bereits gelebt wird, ausreichend. Die Verkehrsanbindung könnte von der Rhedaer Straße erfolgen, wo ohnehin ein Kreisverkehr geplant ist. Die Zufahrt könnte als Rettungsweg mittels Poller freigegeben werden.*

*Auch die Bewohner des neuen Baugebietes würden von einer Sackgassenlage mit weniger Verkehr profitieren.*

*Wir bitten Sie uns bei weiteren Terminen und Entscheidungen bezüglich des Baugebietes mittels Email in Kenntnis zu setzen.*

*Bislang haben wir uns in der Stadt Oelde, welche ja eigentlich auf Bürgerbeteiligung und Transparenz setzt, sehr wohl gefühlt.*

*Wir hoffen, dass sie dazu beitragen können, dass das so bleibt.*

#### **Beschluss**

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ war angedacht, die Fläche als verkehrliche Anbindung an die Erweiterungsfläche zu nutzen, die damalige Planung sollte also aufgegriffen werden. Ziel war es, dass der zusätzliche Verkehr auf verschiedene verkehrliche Anbindungen verteilt wird. Dies dient dem jeweiligen Anlieger und reduziert die zu fahrenden Entfernungen.

Das nun vorliegende Verkehrslärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung an die Straßen Uthof und Von-Brachum-Straße aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Ein Anschluss des Neubaugebiets würde jedoch zu einer erheblichen Mehrbelastung führen. Um eine zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner zu vermeiden, sollen die beiden Zufahrten zum Bestandsgebiet durch Poller für den motorisierten Verkehr unzugänglich gemacht werden.

Das Gutachten geht von der höchstmöglichen Anzahl an Wohneinheiten und somit zusätzlichem Verkehr aus. Aus Erfahrung liegen die tatsächlich durchgeführten Fahrten deutlich unter den prognostizierten Fahrten im Gutachten. Sollte sich diese Annahme in der Zukunft bestätigen, könnte ein neues Gutachten auf Grundlage des tatsächlichen Verkehrs erstellt werden. Ein mögliches Resultat wäre die Öffnung der (beiden) Zufahrten für den motorisierten Verkehr.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## 5.) Stellungnahme einer/s Bürgers/in vom 15.05.2021

*Ich wünsche mir Bauplätze für Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, damit ich als Alleinerziehende mir auch eine eigene Wohnungsmöglichkeit leisten kann.*

### Beschluss

Aufgrund der vorgetragenen Anregung wurde im Nordwesten des Plangebiets ein Teilbereich für Reihen- und Kettenhäuser ausgewiesen.

Mehrfamilienhäuser sind bereits vorgesehen. Der Wunsch nach Eigentumswohnungen wird nachvollzogen. Im Vorfeld der Planung wurden und werden Gespräche mit möglichen Interessent\*innen für die Mehrfamilienhausgrundstücke geführt. Im Zuge der Gespräche soll auf die Umsetzung von Eigentumswohnungen hingewirkt werden. Eine Garantie für die Umsetzung kann zu jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht gegeben werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## 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 25.04.2022 bis 15.05.2022.

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>
Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	25.04.2022
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	25.04.2022
Stadt Rheda-Wiedenbrück	26.04.2022
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	26.04.2022

Stadt Ahlen	26.04.2022
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	27.04.2022
Ericsson-Services GmbH	28.04.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	28.04.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr/Straßenaufsichtsbehörde	04.05.2022
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	06.05.2022
Gelsenwasser AG	09.05.2022
Evangelische Kirche von Westfalen, Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	10.05.2022
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	10.05.2022
Kreis Gütersloh	13.05.2022
Vodafone West GmbH	19.05.2022
Die Autobahn GmbH des Bundes	19.05.2022
Landesbetrieb Wald und Holz	23.05.2022

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 26.04.2022**

*Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Ich gehe davon aus, dass Belange des Flugplatzes Bergeler nicht tangiert sind. Nötigenfalls sollten Sie mit dem Flugplatzbetreiber in Kontakt treten.*

**Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Landebahn wird in Abstimmung mit dem Betreiber verlegt um die erforderlichen Abstände einzuhalten. Der Betreiber des Flugplatzes Oelde-Bergeler wurde zusätzlich zur Stellungnahme aufgefordert. Von ihm wurden keine Belange oder Hinweise vorgetragen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**2.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 28.04.2022**

*Vielen Dank für die Unterlagen. Das Plangebiet kann aus unserer Sicht aus dem bestehenden Netz erweitert werden. Die Löschwasserentnahme für den Grundschutz wird mit 72 bis 96 cbm/h aus dem Leitungsnetz entnehmbar sein, an einem Tag mit mittleren Verbrauch.*

## **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass eine ausreichende Menge an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **3.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft) vom 02.05.2022**

*Mit dem o.g. Bebauungsplan/Flächennutzungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Unter Hinweis auf § 1a Baugesetzbuch, nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen ist, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist, bitte ich um entsprechende Prüfung und nachvollziehbare Darlegung des Ergebnisses (z. B. Prüfung von Alternativflächen) im Umweltbericht.*

*Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sofern zutreffend, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.*

## **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des nachweislichen Bedarfs an Wohnbauflächen wird im vorliegenden Fall dem Eingriff in den Naturhaushalt der Vorrang gegenüber einem Verzicht eingeräumt; eine ausschließliche Bedarfsdeckung durch ehemals genutzte Fläche ist nicht möglich.

Der Bodenschutz wird durch Einhaltung der Obergrenzen der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Es wird außerdem die Festsetzung hinzugefügt, wonach Stellflächen versickerungsoffen zu gestalten sind, eine Festsetzung zur Gestaltung unbebauter Flächen befindet sich – wie andere grünordnerische Festsetzungen – bereits auf der Planzeichnung.

Im zu erstellenden Umweltbericht inkl. der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden die angesprochenen Belange thematisiert. Die durch den Eingriff entstehenden Folgen sind zu beziffern und auszugleichen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **4.) Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 03.05.2022**

*Dem o. g. Planvorhaben stehen keine wesentlichen landwirtschaftlichen / agrar-strukturellen Bedenken entgegen, obwohl Ackerland überplant wird.*

*Umso bedeutsamer ist aus landwirtschaftlicher Sicht, dass Kompensationsmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen, z.B. im Wald, oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.*

*Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf die Agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann.*

#### **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde dem Vorhaben eine Fläche zugeordnet, die bereits vor dem Planverfahren hergerichtet worden ist. Eine zusätzliche Umwandlung von Agrarland erfolgte also nicht.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **5.) Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 05.05.2022**

*Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.*

*Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.*

*Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:*

- *Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.*
- *Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu*

- *Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*
- *Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.*
- *Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.*
- *Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungs-anträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:  
[www.deutsche-bahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung\\_von\\_Leitungen-1197952](http://www.deutsche-bahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952)*
- *Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.*
- *<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004>*

## **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Negative Auswirkungen auf den Bahnbetrieb, zukünftige Baumaßnahmen sowie auf Kabel/Leitungen werden nicht gesehen. Eine Kreuzung der Bahnstrecke ist ebenso nicht vorgesehen wie etwaige Vereinbarungen.

Die durch den Bahnbetrieb entstehenden Emissionen wurde gutachterlich bewertet und berücksichtigt.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **6.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) vom 11.05.2022**

*Das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen keine Bedenken.*

*Hinweise:*

1. *Der Themenbereich Altlasten wurde nicht bewertet. Hierfür ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.*
2. *Im Plangebiet (Kreisverkehr K12) befindet sich ein namenloses Gewässer (ELWAS: GSK3E). Es ist der §31 LWG i.V.m. § 38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen).*

## **Beschluss**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die zuständige Bodenschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Das Gewässer wird bei der Planung berücksichtigt und die bestehende Verrohrung erweitert. Das Gewässer ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **7.) Stellungnahme des Kreises Warendorf – Der Landrat vom 12.05.2022**

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

### **Gesundheitsamt:**

#### **Immissionsschutz Verkehrslärm**

*In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist der Hinweis enthalten, dass in den Lärmpegelbereichen, bei denen höhere Außenpegel als  $LM = 45 \text{ dB(A)}$  vorliegen und bei denen Wohn- und Schlafräume (auch Kinderzimmer) zur Lärmquelle ausgerichtet sind, mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden sollten, sofern keine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßen-/bahnabgewandten lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.*

*Da in Teilen des Lärmpegelbereichs III die nächtlichen Außengeräuschpegel über 45 dB liegen und damit ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich ist, wird empfohlen, die nächtliche 45 dB-Linie im Bebauungsplan darzustellen, damit künftige Bauherren erkennen können, in welchen Bereichen des Plangebiets nachts höhere Außengeräuschpegel als 45 dB zu erwarten sind.*

*Der tageszeitliche Orientierungswert für Mischgebiete in Höhe von 60 dB (DIN 18005), der für Außenwohnbereiche maßgeblich ist, wird in einigen Teilen des Plangebiets (Baukörper, welche unmittelbar an die Wiedenbrücker Straße angrenzen und weniger als elf Meter von der nördlichen Plangebietsgrenze entfernt sind) überschritten. Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm sollten offene Balkone und Loggien in diesen Bereichen vermieden bzw. durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden. Es wird empfohlen, dies in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.*

*Es wird angeregt, die tageszeitliche 60 dB-Linie im Bebauungsplan darzustellen. So ist für zukünftige Bauherren klar erkennbar, in welchen Bereichen Außenwohnbereiche uneingeschränkt möglich sind bzw. wo sie durch besondere bauliche Vorkehrungen zu schützen oder zu vermeiden sind.*

### **Untere Naturschutzbehörde:**

*Zu dem o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung:*

- 1. Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.*
- 2. Die Ausführungen des Büros ökon zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführte CEF-Maßnahme ist bereits umgesetzt und kann entsprechend als vorgezogene*

Maßnahme angesetzt werden.

Im Bebauungsplan wäre es sinnvoll festzusetzen, dass Dunkelräume bzw. besondere Leuchtmittel zu verwenden sind. Hier besteht die Möglichkeit diese Bereiche als Flächen gem. 9(1) Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festzusetzen.

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

### **Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:**

Nach Prüfung der Unterlagen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans unter Beachtung der nachfolgenden Auflage und Hinweisen (H):

1. Es ist eine Aufhöhung der Baugrundstücke bzw. eine Mindestsockelhöhe von 0,20 festgesetzt. Grundstücke, welche an den Gewässerrandstreifen zum Bergeler Bach grenzen, sind so zu profilieren, dass die jeweilige südliche Grundstücksgrenze der vorhandenen Geländehöhe des Gewässerrandstreifens entspricht. Eine Erhöhung der Oberfläche innerhalb des Gewässerrandstreifens ist verboten. Hierbei ist die südliche Grundstücksgrenze gleich Beginn Gewässerrandstreifen. (A)
2. Entlang der Wiedenbrücker Straße verläuft das namenlose Gewässer Nr. 3140, welches im Bereich des geplanten Kreisverkehrs überplant wird. Für die Verlegung des Gewässers ist ein wasserrechtliches Verfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. (H)
3. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept nicht aufgeführt. Dies ist spätestens zur Neuaufstellung der 7. Fortschreibung zu berücksichtigen. (H)
4. Die Unterhaltung des südlich des Plangebietes verlaufende Bergeler Bach obliegt grundsätzlich dem Wasser- und Bodenverband Oelde, jedoch unter Berücksichtigung der am 03.02.2004 getroffenen Vereinbarung. (H)

### **Rechtliche Grundlagen**

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz)
- LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz)
- Blaue Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer in NRW
- ZustVU Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz

### **Untere Bodenschutzbehörde:**

Das Thema Altlasten wird in einem Hinweis im Kapitel 6 des Begründungsentwurfes behandelt. Es ist zutreffend, dass das Plangebiet hier nicht im Zusammenhang mit dem Thema „Altlasten“ geführt wird. Zum Bodenschutz finden sich bislang keine konkreten Aussagen. Da als Folge der Planung natürliche Bodenfunktionen verloren gehen ist im Rahmen des noch ausstehenden Umweltberichtes detailliert auf das Thema Boden einzugehen.

### **Abteilung Straßenbau – Kreisstraßen**

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Die Anbindung an die Kreisstraße 12 mittels Kreisverkehr ist im weiteren Verfahren mit dem Kreis Warendorf abzustimmen.

### **Immissionsschutz:**

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

Von hier kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da das Geruchsgutachten noch nicht vorliegt.

*Ich weise darauf hin, dass für die Geruchsbeurteilung der Kläranlage die Bezirksregierung Münster zuständig ist.*

## **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gesundheitsamt:

- Da die nächtlichen Außengeräuschpegel gesamtflächig über 45 dB liegen, wird auf die Darstellung der nächtlichen 45 dB-Linie im Bebauungsplan Darstellung verzichtet.
- Durch eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens hat sich die 60 dB-Linie etwas weiter nach Süden verschoben. Diese wird wie angeregt dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass in jenen Bereichen, in denen der tageszeitliche Orientierungswert von 60 dB überschritten wird, zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm offene Balkone und Loggien in diesen Bereichen vermieden bzw. durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden sollten.

Untere Naturschutzbehörde:

Die Begründung wird bzgl. der Dunkelräume ergänzt. Der erwähnte Umweltbericht liegt zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vor.

Untere Wasserbehörde:

- Es wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach das Anfüllen im Grenzbereich zum Bergeler Bach wie dargelegt vorgegeben wird.
- Das Gewässer entlang der Wiedenbrücker Straße wird im Bebauungsplan dargestellt.
- Die Hinweise zur Aufnahme des Plangebietes in das Abwasserbeseitigungskonzept sowie zur Unterhaltung des Bergeler Bachs werden zur Kenntnis genommen und gefolgt. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich nicht.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Bodenschutz wird hinreichend im Umweltbericht thematisiert. Aufgrund des nachweislichen Bedarfs an Wohnbauflächen wird im vorliegenden Fall dem Eingriff in den Naturhaushalt der Vorrang gegenüber einem Verzicht eingeräumt.

Abteilung Straßenbau – Kreisstraßen:

Die Anbindung an die Kreisstraße 12 mittels Kreisverkehr wird im weiteren Verfahren mit dem Kreis Warendorf abgestimmt. Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ergibt sich nicht.

Immissionsschutz:

Das Geruchsgutachten liegt in der Zwischenzeit vor und belegt die Umsetzbarkeit des Vorhabens. Eine Geruchsbelästigung, welche das zulässige Maß überschreiten, ist nicht zu erwarten.

Der Stellungnahme wird wie dargestellt gefolgt.

## **8.) Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 13.05.2022**

*Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 25.04.2022 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.*

*Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauGB ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) 2 BauGB – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein - mit den Zielen der Planung vereinbar sind. Dadurch wäre die Möglichkeit gegeben, kleine, in die Wohnung integrierte Gewerbebetriebe im Sinne einer Nutzungsmischung im Quartier sowie vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung und der Zunahme der Home-Office-Angebote zuzulassen.*

### **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auch nicht störende Gewerbebetriebe sollen zukünftig ausnahmsweise zulässig sein.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **9.) Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbands Oelde vom 16.05.2022**

*Mit dem Ziel der Bereitstellung weiterer Flächen für die Wohnraumentwicklung soll der o.g. Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wird nördlich durch das Gewässer 3- 3140 begrenzt und südlich durch das Gewässer 3- 31 (Bergeler Bach). Aus Sicht des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes werden keine Bedenken vorgetragen, sofern folgende Auflagen (A) und Hinweise (H) Berücksichtigung finden:*

*Der Bebauungsplanentwurf sieht die Errichtung eines Kreisverkehrs an der K 12 vor. Südlich der K 12 verläuft bisher das Gewässer 3- 3140, das durch die vorliegende Planung überbaut wird, allerdings nicht im Plan dargestellt ist. Die Errichtung einer Anlage im und am Gewässer bedarf einer entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung (H).*

*Laut den bereitgestellten Unterlagen sollen im südlichen Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans die Grundstücke in der Flucht der bestehenden Grundstücke aus dem Baugebiet „Weitkamp“ enden. Hier ist auf ausreichende Abstände zum Gewässer und auf eine Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung zu achten (A).*

*Ich bitte um Prüfung, ob vermutlich bestehende baurechtliche Kompensationsverpflichtungen, die durch dieses Vorhaben ausgelöst werden, am Bergeler Bach umgesetzt werden können. Beim Bergeler Bach (Gewässer 3- 31) handelt es sich um ein berichtspflichtiges Gewässer im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (H).*

*Bei weiteren Fragen wenden Sie sich gerne an mich.*

## **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Das Gewässer 3- 3140 wird zukünftig bei der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan dargestellt.
- Zum Gewässer 3- 31 werden die erforderlichen Abstände bereits eingehalten.
- Eine Umsetzung von Kompensationsverpflichtungen am Bergeler Bach ist nicht möglich.

Der Stellungnahme wird wie dargestellt gefolgt.

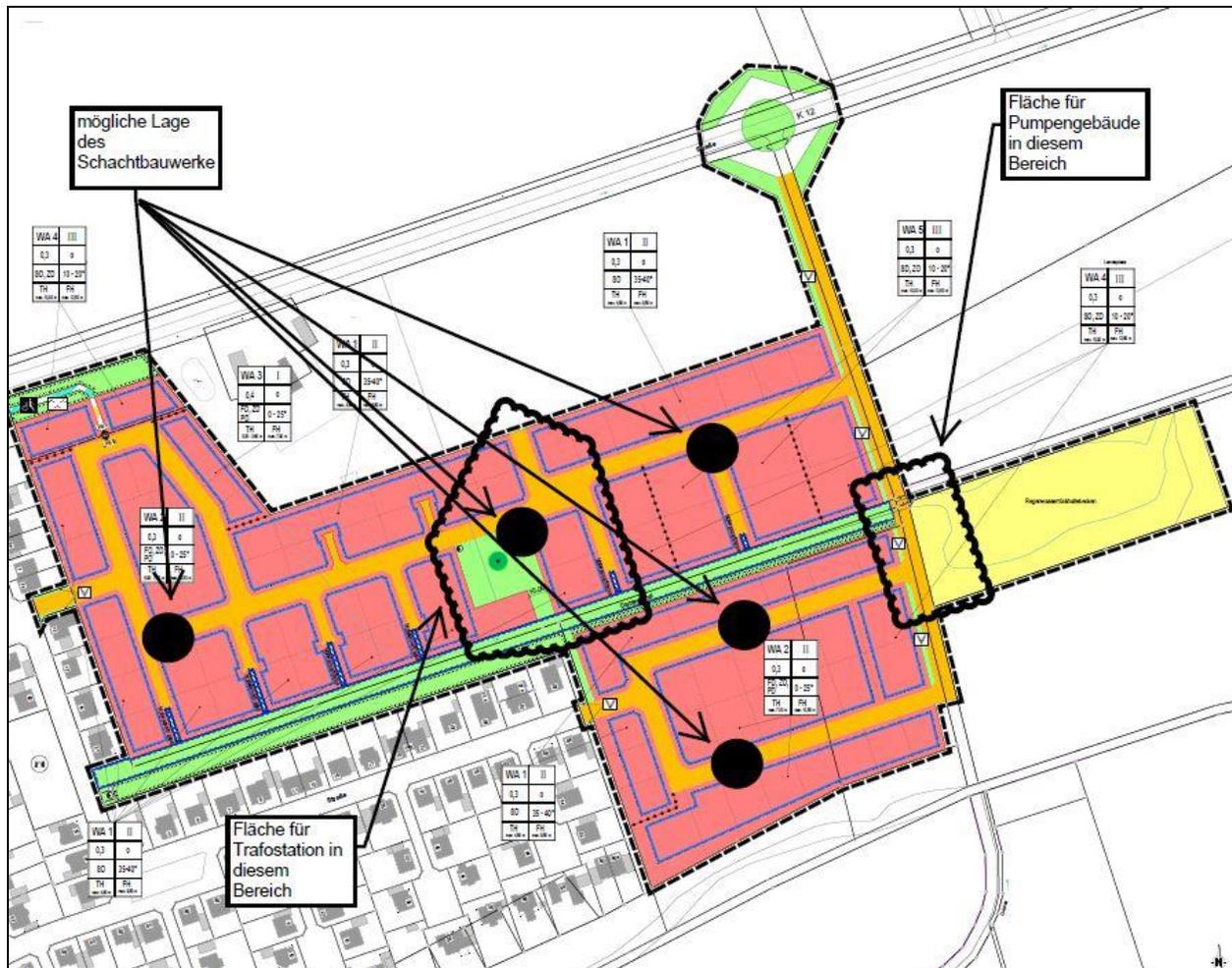
## **10.) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland vom 18.05.2022**

*Gegen die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.*

*Wir bitten um die Ausweisung einer Fläche für eine benötigte Trafostation. Außerdem wird eine Fläche zur Errichtung eines Pumpengebäudes für die kalte Nahwärmeleitung gebraucht, idealerweise im Bereich des Regenrückhaltebeckens.*

*Im Baugebiet selbst wird Platz für 5 unterirdische Schachtbauwerke zur Verteilung der kalten Nahwärmeleitungen gebraucht. Die maximale Leitungslänge der kalten Nahwärme darf von diesen Schächten bis zu den Häusern eine Länge von 150m nicht überschreiten. Einen Plan zu den Lagen des Flächenbedarfs haben wir angehängt.*

*Des Weiteren bitten wir um Berücksichtigung von ausreichendem Trassenraum (vor allem in Hinblick auf die zu verlegende kalte Nahwärmeleitung) und verweisen auf das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen.“*



Anm: Auszug aus Anhang zur Stellungnahme

## Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Ein Standort für die Trafostation ist bereits im Bereich der zu erhaltenden Eiche festgesetzt.
- Das Pumpengebäude wird nun nach Absprache mit den Stadtwerken Ostmünsterland am Standort der Kläranlage vorgesehen, die Festsetzung einer Fläche ist daher nicht weiter erforderlich.
- Schachtbauwerke sind nach aktualisierter Planung nicht weiter vorgesehen und nicht festzusetzen. Die Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen ist sicherzustellen.
- Bzgl. des Trassenraums findet ein laufender Austausch mit den Stadtwerken Ostmünsterland statt, ein Handlungsbedarf zur Anpassung des Bebauungsplans wird aktuell nicht gesehen.

Der Stellungnahme wird wie dargestellt gefolgt.

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

### **Beschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

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

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

### **Anlagen**

- Anlage 01 - Geltungsbereich
- Anlage 02 - Planentwurf
- Anlage 03 - Begründung
- Anlage 04 - Umweltbericht
- Anlage 05 - Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 06 - Dokumentation CEF-Maßnahme
- Anlage 07 - Verkehrslärmgutachten
- Anlage 08 - Geruchsgutachten - Kurz-Stellungnahme
- Anlage 09 - Geruchsgutachten
- Anlage 10 - Baugrunderkundung