



## **Sitzungsniederschrift**

**Gremium**     **Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen  
und Digitalisierung**

**Datum**       **Montag, 17.10.2022**

**Beginn**      **17:30 Uhr**

**Ende**         **21:10 Uhr**

**Ort**          **Aula der Gesamtschule, Bultstraße 20  
59302 Oelde**

### **Vorsitz**

Herr Norbert Austrup

### **Teilnehmende**

Herr André Drinkuth

Herr Thorsten Fibbe

Herr Peter Haferkemper

Herr Peter Hellweg

Frau Kerstin Horstmann

Frau Barbara Köß

Frau Hiltrud Krause

Vertreterin für Herrn Lilge

Herr Dirk Leifeld

Herr Meik Libor

Herr Michael Poch

Herr Niklas Ringhoff

Herr J.-Francisco Rodriguez Ramos

Vertreter für Herrn Twittmann

Herr Peter Sonneborn

Frau Manuela Steuer

Herr Markus Westbrock

### **Verwaltung**

Herr Markus Berheide  
Herr René Bushuven  
Herr Volker Combrink  
Herr André Leson  
Herr Thorsten Meer  
Frau Karin Rodeheger

### **Schriftführerin**

Frau Stefanie Schröder  
Frau Madita Stelten

### **Gäste**

Herr Klaus Alt  
Herr Martin Beckhoff  
Herr Nicolai Husemann  
Herr Pascal John  
Herr Roland Hahn

Hydro-Ingenieure GmbH  
Hydro-Ingenieure GmbH  
Hydro-Ingenieure GmbH  
Hydro-Ingenieure GmbH  
Tageszeitung "Die Glocke"

### **Es fehlten entschuldigt**

### **Teilnehmende**

Herr Björn Berkenkötter  
Herr Antonius Brinkmann  
Herr Alexander Fertich  
Herr Sven Lilge  
Herr Horst Schnieder  
Herr Michael Twittmann

vertreten durch Frau Krause

vertreten durch Herrn Rodriguez

# Inhaltsverzeichnis

<b>Öffentliche Sitzung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Einwohnerfragestunde</b>	5
<b>2.</b>	<b>Standortentscheidung Kita "Die Langstrümpfe"</b> B 2022/610/5248/1	5
<b>3.</b>	<b>Ergebnis Machbarkeitsstudie Ertüchtigung der Kläranlage</b> M 2022/661/5316	6 – 10
<b>4.</b>	<b>Fortschreibung des Zentrenkonzepts</b> B 2022/610/5312	10 – 12
<b>5.</b>	<b>36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Weitkamp II)</b> <b>A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2022/610/5320	12 – 23
<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 143 "Weitkamp II" der Stadt Oelde</b> <b>A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit</b> <b>B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung</b> B 2022/610/5319	24 – 45
<b>7.</b>	<b>45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik)</b> <b>A) Aufstellungsbeschluss</b> <b>B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</b> B 2022/610/5321	45 – 46
<b>8.</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ der Stadt Oelde</b> <b>A) Aufstellungsbeschluss</b> <b>B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung</b> B 2022/610/5322	46 – 48
<b>9.</b>	<b>Verschiedenes</b>	48
<b>9.1.</b>	<b>Mitteilungen der Verwaltung</b>	48 – 50
<b>9.2.</b>	<b>Anfragen an die Verwaltung</b>	50



Herr Austrup eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung und begrüßt die Ausschussmitglieder, Herrn Stadtbaurat André Leson, die Verwaltungsmitarbeiter\*innen, die Herren Alt, Beckhoff, John und Husemann von der Hydro-Ingenieure GmbH, Herrn Hahn von der Tageszeitung „Die Glocke“ sowie die interessierten Bürger\*innen. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass das Gremium beschlussfähig ist.

Weiter teilt er mit, dass fraktionsübergreifend in Abstimmung mit der Verwaltung entschieden worden sei, den TOP 2 zur Standortentscheidung der Kita „Die Langstrümpfe“ von der Tagesordnung abzusetzen, da innerhalb der Fraktionen noch weiterer Diskussionsbedarf bestehe.

Herr Austrup stellt den Antrag, den TOP 2 – Standortentscheidung Kita „Die Langstrümpfe“ von der Tagesordnung abzusetzen, zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung beschließt einstimmig, den Tagesordnungspunkt abzusetzen.

Herr Rodriguez begrüßt ausdrücklich die Verschiebung der Standortentscheidung für eine Kita, zumal der von der SPD-Fraktion vorgeschlagene Standort auf der Freifläche gegenüber des Haupteingangs am Vier-Jahreszeiten-Park bei der Standortentscheidung nicht berücksichtigt worden sei. Er bittet die Verwaltung, diesen Standort bei der weiteren Prüfung zu berücksichtigen. Dies gelte ebenso für den möglichen Standort einer Kita auf dem Overberggelände, so Herr Rodriguez.

Herr Leson weist darauf hin, dass der Standort am Overberggelände bereits in der Referenzvorlage berücksichtigt worden sei. Den weiteren möglichen Standort gegenüber des Vier-Jahreszeiten-Parks werde die Verwaltung mit aufnehmen.

Herr Leifeld teilt mit, dass er bei den Tagesordnungspunkten zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ befangen sei, da er an der Planung beteiligt ist.

## Öffentliche Sitzung

### 1. Einwohnerfragestunde

Anfragen von Einwohner\*innen erfolgen nicht.

### 2. Standortentscheidung Kita "Die Langstrümpfe" B 2022/610/5248/1

Der TOP wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

### **3. Ergebnis Machbarkeitsstudie Ertüchtigung der Kläranlage** M 2022/661/5316

Herr Leson informiert, dass sich die Ausschussmitglieder heute ausführlich mit der kommunalen Pflichtaufgabe der Abwasserreinigung befassen müssen. Auf den ersten Blick ein Thema, das eher wenig mit aktiver Stadtentwicklung zu tun habe, was in diesem Ausschuss vor allem im Rahmen von Bauleitplanverfahren ein Schwerpunktthema sei.

Auf den zweiten Blick sei aber festzustellen, dass eine funktionierende und weitsichtig geplante Abwasserreinigung die Grundvoraussetzung für jede weitere Stadtentwicklung sei, da ansonsten das Abwasser aus neuen Wohn- und Gewerbegebieten überhaupt nicht mehr aufgenommen werden kann und damit eine Stadtentwicklung planerisch und baulich komplett blockiert werde.

Insofern habe es in jedem Fall doch seine Berechtigung, dass heute viele Details zu diesem Thema zu hören seien, immer vor dem Hintergrund, eine positive Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Außerdem sei eine optimal funktionierende Abwasserreinigung auch aktiver Umweltschutz, was in der heutigen Zeit unbestritten wichtiger denn je geworden sei.

Die Oelder Kläranlage wurde vor ca. 50 Jahren errichtet und vor etwa 30 Jahren ertüchtigt. Danach habe sie viele Jahre ihren Dienst versehen, sei jetzt aber an einem Stand angekommen, der ein Handeln erfordere, da die Ausbaupkapazität schon heute deutlich überschritten sei und gleichzeitig noch erhebliche Flächen mit Wohn- und Gewerbegebieten entwickelt werden sollen.

Es gelte die Frage zu beantworten, ob eine umfangreiche Sanierung und Erweiterung des Bestandes möglich und sinnvoll sei, oder ob ein Neubau „auf der grünen Wiese“ unter Abwägung aller Aspekte empfehlenswerter sei.

Da man sich diese Frage in Oelde nur einmal in vielen Jahrzehnten stelle, habe die Stadt Oelde einen kompetenten Partner gesucht, der viele Referenzen in diesem Bereich mitbringe und daher auch das Ausschreibungsverfahren für diese Studie für sich entschieden habe.

Im vergangenen dreiviertel Jahr habe sich die Verwaltung gemeinsam mit der Hydro-Ingenieure GmbH aus Düsseldorf intensiv mit dieser Thematik befasst. Wie intensiv und mit welchem Ausgang, das werde das Ingenieurbüro gleich selber vorstellen.

Der Verwaltung sei sehr wohl bewusst, dass diese Studie und die ausgesprochene Empfehlung auch mit einer „großen Zahl“ endet und dass die Fraktionen Zeit benötigen, sich mit den Ergebnissen zu befassen. Daher soll die Studie heute zunächst „nur“ vorgestellt werden. Weitergehende Beschlüsse zu dieser Thematik seien erst im nächsten Sitzungsturnus vorgesehen.

Herr Leson übergibt das Wort an Herrn Alt und Herrn Beckhoff vom Ingenieurbüro, die die Machbarkeitsstudie vorstellen werden.

Herr Alt stellt sich und seine Kollegen Herrn Beckhoff, Herrn John und Herrn Husemann kurz vor. Sie hätten gemeinsam die Studie für Oelde erarbeitet. Diese werde nun ausführlich von

Herrn Alt und Herrn Beckhoff vorgestellt. Die Ausführungen der Klärstudie sind aus der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Herr Alt erläutert zunächst die Zielführung und Randbedingungen.

Herr Beckhoff erklärt die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die einzelnen Varianten im Vergleich.

Weiter informiert Herr Alt über die Spurenstoffelimination.

Nachfolgend stellt Herr Beckhoff den Wirtschaftlichkeitsvergleich und die Investitionskosten vor.

Abschließend erläutert Herr Alt die mögliche Förderfähigkeit einzelner Varianten und das weitere Vorgehen. Folglich sollen die Ergebnisse der Studie zunächst der Bezirksregierung Münster vorgestellt werden. Dann solle eine Pilotierung für den Membranbioreaktor (MBR) für 12 Monate durchgeführt werden. Diese Ergebnisse müssten dann geprüft und abschließend in einer Gesamtkonzeption endgültig festgelegt werden. Die Klärung einer möglichen Förderung sollte zügig angegangen werden, da diese eine erhebliche Rolle spiele, so Herr Alt. Seiner Meinung nach sei die MBR-Technik für die Kläranlage in Oelde eine zukunftsfähige Lösung.

Herr Austrup bedankt sich bei Herrn Alt und Herrn Beckhoff für die ausführliche Darstellung der Machbarkeitsstudie zur Ertüchtigung der Kläranlage.

Herr Ringhoff bedankt sich auch für den ausführlichen Vortrag. Er erkundigt sich, ob im Falle eines Neubaus die jetzige Kläranlage zurückgebaut werde. Zudem fragt er nach dem Stromverbrauch und wie viel Strom selbst erzeugt werde.

Herr Alt antwortet, dass 50 – 60 % Strom über die Schlammfäulung gewonnen werden, sodass ca. 40 % Strom einzukaufen seien.

*Anmerkung der Verwaltung. Die Kläranlage hat einen Verbrauch von 1,2 Mio. KWh, wovon 40 % selbst produziert werden.*

Herr Ringhoff errechnet einen Zukauf von 420 KW/h.

Herr Alt erklärt, dass mit PV-Anlagen auf den Freiflächen auch eigener Strom erzeugt werden könne und man dadurch autark werden könne.

Herr Beckhoff teilt mit, dass bei einem Neubau der Rückbau der Kläranlage erfolgen könne und somit wieder eine Freifläche entstehen könnte. Hierzu sei unter anderem eine Verfüllung der Bauwerke notwendig. Der komplette Rückbau sei aber abhängig davon, für welche Variante sich Oelde entscheide.

Frau Steuer bedankt sich für den detaillierten Vortrag und erkundigt sich nach dem Puffer der Kläranlage, da viel Volumen für Gewerbe/Industrie benötigt werde.

Herr Alt erklärt, dass ein Puffer von 10 % eingeplant sei.

Herr Leson ergänzt, dass man für die Auslegung von einer normalen gewerblichen Entwicklung ausgegangen sei. Eine genaue Prognose, welche Arten von Gewerbe sich zukünftig ansiedeln,

sei quasi unmöglich. Für die Anzahl der angeschlossenen Einwohner habe man einen kleinen Puffer vorgesehen. Diese sei aus diversen Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung auch besser vorhersehbar. In Summe habe man dann einen Puffer von 10 % bei der Gesamtauslegung vorgesehen, um eine gewisse Betriebssicherheit gewährleisten zu können und um nicht nach kurzer Zeit bereits wieder an der Auslastungsgrenze anzukommen.

Frau Steuer merkt an, dass vor einigen Jahren die Belastung mit Medikamentenrückständen im Abwasser in Oelde sehr hoch gewesen sei und derzeit in der Bewertungsmatrix der Studie nur bei 15 % liege. Folglich fragt sie, ob eine 4. Reinigungsstufe demnach überhaupt notwendig sei.

Herr Alt erläutert die Notwendigkeit der 4. Reinigungsstufe, da Oelde mit dem Axtbach ein stark abwasserbeeinflusstes Gewässer habe.

Herr Leson fügt hinzu, dass die Überwachungswerte für die Einleitung des Wassers in den Axtbach bereits mehrfach gedrosselt worden seien und es zum Beispiel bereits einen Grenzwert für Chlorid gebe. Demnach sei die 4. Reinigungsstufe für eine zukunftssichere Kläranlage in jedem Fall zu empfehlen.

Frau Steuer bittet darum, die Klärstudie zur Verfügung zu stellen.

Herr Leson sagt dies zu.

Frau Köß bedankt sich ebenfalls für den ausführlichen Vortrag. Sie stellt die Frage, wie zukünftig dimensioniert werde, denn für die Erweiterung der Kläranlage fielen nur 5 % auf die Bevölkerung und 35 % auf Gewerbe/Industrie. Bei einem weiteren Gewerbezuwachs in der AUREA würde ein großer Teil der Abwasserklärung auf AUREA entfallen. Sie bittet dies finanziell aufzuschlüsseln. Zudem erkundigt sie sich nach der Finanzierung.

Frau Rodeheger teilt mit, dass es sich bei den vorhandenen Gewerbebetrieben in der AUREA derzeit um abwasserunproblematische Betriebe handle. Als Grundlage für die Erweiterung seien normale Berechnungsmodalitäten als reine Rechnungsgrößen zur Grundlage genommen worden, da völlig unklar sei, welche Unternehmen sich noch ansiedeln könnten. Sie verdeutlicht auch, dass die Erweiterung der Kapazität der Kläranlage sowohl für Wohn-, als auch Gewerbegebiete ausgelegt sei.

Frau Köß merkt an, dass bei Baugebieten eine getrennte Kanalführung von Schmutz- und Regenwasser realisiert werde.

Herr Leson bestätigt, dass in neuen Baugebieten keine neuen Mischwasserkanäle mehr gebaut werden. Er weist darauf hin, dass Gewerbebetriebe einen größeren Anteil an Schmutzwasser aufweisen. Für jeden Neuanschluss an das Kanalnetz sei ein Anschlussbeitrag erforderlich. Dieser werde flächenbezogen berechnet und für Gewerbebetriebe mit entsprechenden Aufschlägen versehen. Folglich werde die Bereitstellung der Infrastruktur über die Kanalanschlussbeiträge refinanziert, so Herr Leson.

Frau Köß weist auf die Schädlichkeit von Mikroplastik hin. Sie erkundigt sich, ob es möglich sei, Mikroplastik aus dem Wasser herauszufiltern.



Herr Alt erläutert, dass man bei Mikroplastik im Kleinstbereich sei und dies größtenteils durch konventionelle Kläranlagen hindurchgehe. Bei der Membrantechnik sei es dagegen aber möglich, Mikroplastik zu eliminieren.

Frau Köß bittet dies mit aufzunehmen, da Mikroplastik zu eliminieren ein wichtiger Faktor sei. Sie erkundigt sich nach den Kosten für eine PV-Anlage, um eigene Energie für das Klärwerk zu erzeugen.

Herr Alt teilt mit, dass sowohl über Wärmetauscher im Abwasser als auch mit einer PV-Anlage eigene Wärme und eigener Strom für die Kläranlage erzeugt werden könne. Die Kosten hierfür müssten nachgereicht werden.

Herr Rodriguez teilt mit, dass die Membrantechnik ein sehr gutes Verfahren sei, allerdings die Membranen auch stark verschmutzt werden und sich diese irgendwann zusetzen. Bei der Reinigung werden oftmals starke Chemikalien verwendet, was für die Umwelt schädlich sei. Er hinterfragt den Lebenszyklus der Membranen und erkundigt sich nach den Kosten der Reinigung sowie nach der Betriebsdauer.

Herr Alt antwortet, dass die Betriebsdauer aufgrund aktueller Erfahrungen mittlerweile zwischen 8 – 12 Jahren liege. Eine belastbare Größenordnung seien 10 Jahre. Für die Reinigung der Membranen werde Wasserstoffperoxid verwendet. Dazu werden die Membranen aus dem Reaktor entnommen und in dafür vorgesehenen Behältnissen gereinigt. Das sei somit für die Membranen und die Umwelt unschädlich, so Herr Alt.

Frau Horstmann fragt, ob für das geplante Nahwärmenetz durch den Umbau/Neubau der Kläranlage ausreichend Wärme zur Verfügung stehe.

Herr Leson sagt, dass dies berücksichtigt worden sei und die Wärme aus dem Abwasser im Ablaufstrom der Kläranlage erzeugt werde. Dieser würde sich aber nach dem Umbau nicht verändern. Somit sei eine Versorgung über das Nahwärmenetz gewährleistet.

Herr Drinkuth merkt an, dass die Gesamtsumme von 70 – 80 Mio. € enorm sei. Er erkundigt sich nach der Abschreibungsdauer. Zudem fragt er, wie die Kosten auf den Endverbraucher herunter gebrochen werden und welcher Betrag zukünftig auf Abwasserkunden zukommen werde. Für ihn stellt sich außerdem die Frage nach einem Eigenbetrieb für Abwasser.

Herr Leson erklärt, dass es unterschiedliche Abschreibungszeiten zum Beispiel auf Betonbecken oder Maschinen gebe. Demnach sei es schwierig, eine pauschale Abschreibungsdauer zu nennen. Weiter könne er heute noch keine Zahl für den Endverbraucher nennen. Sicherlich haben die Investitionskosten Auswirkungen auf die Gebühr. Derzeit habe die Stadt Oelde die niedrigste Abwassergebühr im gesamten Kreis Warendorf. Dies werde sich zukünftig ändern, sodass sich die Abwassergebühr an das Niveau anderer Städte anpassen werde. Eine genauere Berechnung zur Auswirkung der Investitionen auf die Gebühr sei beauftragt und werde wohl noch in diesem Jahr vorliegen.

Frau Rodeheger wünscht sich die größte Funktionalität und Qualität einer Kläranlage. Sicherlich sei auch die Wirtschaftlichkeit zu betrachten, dennoch stehe die bestmögliche Qualität sowie die CO<sub>2</sub>-Neutralität im Vordergrund. Die Ergebnisse der Studie seien plausibel und nachvollziehbar. Dies sei eine gute Grundlage für ein Meinungsbild, so Frau Rodeheger. Die Abwassergebühren müssten durchaus erhöht werden und werden sicherlich 1-2 € mehr betragen und jeden

einzelnen Abwasserkunden treffen. Es werden belastbare Gebühren, in ähnlicher Höhe wie bei anderen Städten im Kreis Warendorf kommen. Dennoch sei das jetzige Klärwerk in keinem haltbaren Zustand, sodass dringend Abhilfe zu schaffen sei. Mit der Studie sei die Stadt Oelde bereits auf einem guten Wege für eine zukunftsfähige Abwasserbeseitigung, so Frau Rodeheger.

Frau Steuer erkundigt sich ebenfalls nach der Möglichkeit eines Eigenbetriebes. Zudem erfragt sie die prognostizierten Bauzeiten.

Herr Beckhoff rechnet mit einer Inbetriebnahme ab 2030.

Herr Leson ergänzt, dass vorsorglich für den Haushalt 2023 bereits Haushaltsmittel für eine Pilotierung und die Leistungsphasen 1 und 2 berücksichtigt worden seien.

Frau Rodeheger informiert, dass Frau Bathe-Funke für das Beteiligungsmanagement eingestellt worden sei und begrüßt sie im Zuschauerbereich. Frau Bathe-Funke werde die Prüfung eines Eigenbetriebes vornehmen.

Herr Ringhoff merkt die drastische Preiserhöhung für Abwasser an. Er fragt, ob eine jetzige Erhöhung als Ansparung möglich sei.

Herr Leson verneint dies, da es sich um Gebührenrecht handle und jeweils eine Vor- und Nachkalkulation mit ergebnisscharfer Abrechnung notwendig sei. Somit sei keine Ansparung möglich.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt den Sachstand zur Ertüchtigung der Kläranlage wie vorgetragen zur Kenntnis.

## **4. Fortschreibung des Zentrenkonzepts** B 2022/610/5312

Herr Meer stellt den Sachstand zum Thema Zentrenkonzept vor. Der Einzelhandel bestimme das Bild der Innenstadt. Die Oelder Innenstadt weise stark veränderte Strukturen auf. Die zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung sei das Verhindern von städtebaulichen Fehlritten und die Sicherung der Nahversorgung. Das bestehende Zentrenkonzept sei 2008 erstellt und 2009 beschlossen worden. Seitdem seien Veränderungen in der Stadtstruktur entstanden, wie beispielsweise das Alte Molkerei Gelände, der Vicarieplatz und der ehemalige Aldi Standort in Stromberg. Für neue Verfahren wie den Neubau eines Netto-Marktes in Stromberg seien ergänzende Gutachten erforderlich, da das aktuelle Zentrenkonzept dies nicht abdecke. Daher sei eine Fortschreibung des Konzeptes in 2023 und eine Maßnahmenfreigabe hierfür erforderlich.

Für Frau Köß sei nach dieser Einführung durch Herrn Meer der Sinn des Konzeptes ersichtlich, nachdem sie zunächst bei der Durchsicht skeptisch gewesen sei. Es sei eine bestmögliche Vitalität gewünscht. Der Neubau des dm-Marktes sei in dem Konzept kritisch gesehen worden.

Für die Fortschreibung des Zentrenkonzepts sei ein vielfacher Gebrauch bei Neuansiedlungen etc. erwünscht.

Es sei Fakt, dass es umfangreiche Rechtsprechungen zu dem Thema gebe, so Herr Leson. Das bestehende Konzept sei aktuell nicht nutzbar, eine Fortschreibung solle als Entscheidungshilfe für die nächsten Jahre dienen.

Die Entscheidungen bezüglich des Citymarketings und des Ansiedlungsmanagements müssten laut Herrn Drinkuth mit einbezogen werden. Beispielsweise seien für den Bau des Netto-Marktes in Stromberg und des dm-Marktes in Oelde kein Konzept erforderlich gewesen, da es sich um einzelne Vorhaben handle. Hierbei seien Einzelfallentscheidungen getroffen worden und vom Konzept abgewichen worden. Folglich sei keine häufige Anwendung in der Praxis erkennbar. Herr Drinkuth stellt die Frage, wie die Nutzung der Fortschreibung des Konzepts in der Praxis erfolgen soll.

Herr Leson erläutert, dass so ein Zentrenkonzept ein Steuerungsinstrument sei, um schädliche Ansiedlungen zu verhindern, dies sei beispielsweise nur durch die Definition von zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Somit diene es als Grundlage für die Bescheidung von Anträgen. Eine Fortschreibung sei somit alle 10 Jahre erforderlich.

Herr Drinkuth erkundigt sich nach dem Aufwand für die Fortschreibung des Konzeptes, da es anstehende Projekte wie den Masterplan gäbe.

Die Fortschreibung des Zentrenkonzepts würde durch ein Büro begleitet, antwortet Herr Leson. Für die Verwaltung bestehe somit ein überschaubarer Aufwand.

Frau Steuer könne die Funktion des Zentrenkonzepts als Steuerungskonzept gut nachvollziehen. Es sei wünschenswert den Aspekt der Flächenschonung in das Konzept zu integrieren, da beispielsweise der dm-Markt nur eingeschossig errichtet worden sei.

Die Geschossigkeit und Baukubaturen seien nicht über das Konzept steuerbar, so Herr Leson. Es könne beispielsweise festgelegt werden, wo sich ein großflächiger Einzelhandel ansiedeln könne.

Frau Steuer regt an, dass der Aspekt der Flächenschonung mit beachtet werde.

In Stromberg bestehe nach Aussage von Herrn Leson bei dem Neubau des Netto-Markts die Idee zur zweigeschossigen Bauweise.

Herr Leifeld erkundigt sich über die Rechtsverbindlichkeit des Konzeptes, ob damit Ansiedlungen zu verhindern seien.

Das Zentrenkonzept sei kein Verhinderungselement, so Herr Leson. Es sei bei Ratsbeschluss verbindlich.

Der Mehrwert des Konzeptes könnte nicht gesehen werden, so Herr Rodriguez. Bei einer Fortschreibung handle es sich um die Aktualisierung eines vorhandenen Dokumentes, es werde nicht bei null angefangen.

Für die Fortschreibung des Konzeptes mit geschätzten Kosten von 50.000 € sei laut Herrn Meer eine Ausschreibung erforderlich. Das Zentrenkonzept habe eine enorme Tragweite, da das gesamte Stadtgebiet abgedeckt werde.

Herr Hellweg regt an, die Mehrgeschossigkeit in das Stadtentwicklungskonzept zu integrieren, da beispielsweise das Molkereigelände nur eingeschossig entwickelt worden sei.

Dies sei über Bauleitplanung zu regeln, so Herr Leson. In einem Bebauungsplan könne die Zweigeschossigkeit festgesetzt werden.

Herr Drinkuth regt an, dass ein qualitatives Angebot zu berücksichtigen sei und damit eine aktive Gestaltung des Einzelhandels betrieben werden könne. Hier werde eine Überschneidung mit dem Ansiedlungsmanagement zu sehen.

Auch Qualitäten könnten nicht in dem Konzept festgelegt werden, antwortet Herr Leson. Aspekte wie Sortimentsgruppen und Flächengrößen könnten in dem Konzept festgelegt werden.

Bezüglich der Sortimentsgruppen merkt Herr Ringhoff an, dass sich in einem Fall in der Vergangenheit ein Fleischer aufgrund der räumlichen Nähe zu einem Supermarkt nicht ansiedeln konnte.

Ein Zusammenhang mit dem Zentrenkonzept sei nicht zu sehen, dieser Punkt sei zu prüfen, antwortet Herr Meer.

Herr Leson ergänzt, dass die Fleischerei zentrenrelevant sei. Daher könne ein Supermarkt eigentlich kein Grund gewesen sein, dass sich ein Fleischer nicht ansiedeln könne.

## **Beschluss**

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

Vorbehaltlich der Haushaltsplanberatungen wird die Maßnahmenfreigabe für die Beauftragung der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes in 2023 erteilt.

- 5. 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Weitkamp II)**  
**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**  
**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**  
 B 2022/610/5320

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

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 gemäß § 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:*

<i>Herr Krass,</i>	<i>Stadtwerke Ostmünsterland</i>
--------------------	----------------------------------

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>
Vor dem Hintergrund der Verpflichtung	Die Verwaltung verneint dies. Ein Zwang zur

<p><i>zur Dachbegrünung wird angefragt, ob die Errichtung eines Flachdaches zwingend vorgegeben werde.</i></p>	<p><i>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 Zweifamilienhäuser bezieht oder auch auf die Mehrfamilienhäuser?</i></p>	<p><i>Herr Krass führt an, dass auch Mehrfamilienhäuser angeschlossen werden sollen.</i></p>
<p><i>Es wird nachgefragt, ob die Planung im Hinblick auf die Bungalows und</i></p>	<p><i>Im Bereich der Einfamilienhäuser seien auch Doppelhäuser, jeweils mit zwei Wohneinheiten,</i></p>

<p><i>Einfamilienhäuser ökologisch sinnvoll sei?</i></p>	<p><i>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></p>
<p><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></p>	<p><i>Ob die Mehrfamilienhäuser durch private Bauherren oder durch Investoren gebaut werden, stehe ebenso wie die Wohnungsgrößen noch nicht fest.</i></p>
<p><i>Es wird nach den Grundstücksgrößen und den Vergabekriterien gefragt.</i></p>	<p><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></p> <p><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></p>
<p><i>Es wird hinterfragt, ob der vorgestellte Zeitplan verlässlich sei. Das Projekt habe sich in den letzten Jahren deutlich in die Länge gezogen.</i></p>	<p><i>Da das Vorhaben mit der obersten Priorität bearbeitet werde, werde der Zeitplan als verlässlich angesehen. Unvorhersehbares könne natürlich immer auftreten.</i></p>
<p><i>Sind Bungalows auch auf großen Grundstücken möglich oder nur auf den Flächen im nördlichen Bereich?</i></p>	<p><i>Bungalows seien prinzipiell auf allen Grundstücken möglich, da keine zwingenden Vorgaben für Mindesthöhen vorgegeben seien. Es werden lediglich Höchstmaße vorgegeben.</i></p>
<p><i>Es wurden Tiny Houses erwähnt. Wird dieser Ansatz tatsächlich weiterverfolgt?</i></p>	<p><i>Aufgrund einer Bürgeranfrage werde dieses Thema in der Verwaltung diskutiert.</i></p>
<p><i>Es wird angefragt, ob man bei der Grundstücksvergabe einen Vorteil hat, wenn man noch kein Grundstück im</i></p>	<p><i>Ein Ziel der Stadt sei es, junge Familien zu fördern. Es sei noch abzustimmen, wie</i></p>



<i>Stadtgebiet besitzt.</i>	<i>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.

Die Fragen betreffen Inhalte, die nicht durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplans geregelt werden. Diese werden im konkreten Bebauungsplanverfahren behandelt. Insofern wird auf die dort zu erfolgende Abwägung verwiesen.

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

## 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
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster	26.04.2022
Stadt Rheda-Wiedenbrück	26.04.2022
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	27.04.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	28.04.2022
Ericsson-Services GmbH	28.04.2022
Wasserversorgung Beckum	28.04.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 Verkehr/Straßenaufsichtsbehörde	04.05.2022
Handwerkskammer Münster Wirtschaftsförderung	06.05.2022
Gelsenwasser AG	09.05.2022
Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Coesfeld Regionalniederlassung Münsterland	10.05.2022
Evangelische Kirche von Westfalen, Ev. Kreiskirchenamt Gütersloh-Halle-Paderborn	10.05.2022
Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft	11.05.2022
IHK Nord Westfalen	13.05.2022
Kreis Gütersloh	13.05.2022
Stadtwerke Ostmünsterland	18.05.2022
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 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.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Festsetzungen und Hinweise zum Bodenschutz getroffen (u. a. Obergrenze der überbaubaren Fläche).

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.

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

*Dem o. g. Planvorhaben stehen keine wesentlichen landwirtschaftlichen/agrarstrukturellen 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.

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

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

#### **Untere Naturschutzbehörde:**

*Grundsätzliche aus naturschutzrechtlicher bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.*

*Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen jedoch noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen (Umweltbericht) im weiteren Verfahren noch zu ergänzen ist.*

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

*Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt. Nachfolgenden Hinweis bitte ich der Stadt Oelde mitzuteilen:*

- 1. Entlang der Wiedenbrücker Straße verläuft das namenlose Gewässer Nr. 3140. Die unter dem Kapitel Gewässer, Seite 8, Absatz 1 aufgeführte Aussage ist demnach nicht richtig. Dies ist richtigzustellen. (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 Abschnitt im Kapitel 3 des Begründungsentwurfes behandelt. Es ist zutreffend, dass das Plangebiet hier nicht im Zusammenhang mit dem Thema „Altlasten“ geführt wird. Ich bitte darum, im Rahmen des noch ausstehenden Umweltberichtes detailliert auf das Thema Boden einzugehen.*

**Abteilung Straßenbau – Kreisstraßen:**

*Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.*

**Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Der erwähnte Umweltbericht liegt zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vor.

Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Das Gewässer 3- 3140 wird in der Begründung thematisiert. Handlungsbedarf auf Ebene der Planzeichnung der Änderung des Flächennutzungsplans wird nicht gesehen.

Untere Bodenschutzbehörde:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Boden wird im Umweltbericht detaillierter betrachtet.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**5.) Stellungnahme der Bezirksregierung Münster: Dezernat 32 (Regionalentwicklung) vom 24.05.2022**

*Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Wohnbauflächen am Weitkamp um ca. 9 ha geschaffen werden.*

*Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) zeichnerisch festgelegt. Die Bauleitplanung ist daher mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans Münsterland vereinbar.*

*Für diese Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende textlichen Festlegungen im LEP NRW relevant:*

*Nach Ziel 2-3 des LEP NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.*

*Entsprechend Ziel 6.1-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.*

*Zu Ihrer Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG NRW habe ich Ihnen mit Schreiben vom 06.03.2019 mitgeteilt, dass es keine Ziele der Raumordnung gibt, die dieser Planung entgegenstehen. Zwischenzeitlich hat sich aber die Bilanz von Siedlungsflächenbedarf und -reserven der Stadt Oelde geändert, welche ebenfalls für eine raumordnerische Einschätzung der Bauleitplanung heranzuziehen ist. Es kommt daher aktuell zu einer veränderten Einschätzung hinsichtlich des Bedarfs dieser Bauleitplanung.*

*Der für die Stadt Oelde errechnete aktuelle Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe ist aktuell etwa gleich groß wie die zur Verfügung stehenden Flächenreserven durch entsprechende Darstellungen im FNP. Aus diesem Grund sind für die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen in der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes an anderer Stelle Bauflächen in mindestens gleicher Größenordnung wieder dem Freiraum zuzuführen. Mit einem Flächen-tausch wäre der nach Ziel 6.1-1 LEP NRW geforderten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung für die 36. FNP-Änderung entsprochen. Erst dann ist die geplante Bauleitplanung auch mit den textlichen Zielen der Raumordnung vereinbar.*

*Darüber hinaus ist seit dem 1. September 2021 der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) in Kraft getreten, dessen Festlegungen ebenfalls im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Aus der Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes geht hervor, dass sich die Stadt Oelde inhaltlich mit den betroffenen Zielen und Grundsätzen auseinandergesetzt hat.*

*Die Starkregengefahrenkarte stellt für das Plangebiet eine Überflutung dar. Da dieser Aspekt im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend geklärt werden kann, muss dies mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Darauf wird in der Begründung des FNP hingewiesen, so dass zu diesem Aspekt keine raumordnerischen Bedenken zur Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestehen.*

## **Beschluss**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Nachgang zur Stellungnahme vom 24.05.2022 hat ein Gespräch mit der Bezirksregierung Münster stattgefunden. In dem am 11.08.2022 stattgefundenen Gespräch zwischen der Stadt Oelde und der Bezirksregierung Münster wurde mitgeteilt, dass der Stadt Oelde ein zusätzlicher Bedarf von Siedlungsflächen in der Größenordnung von 7 ha zustehe. In dem genannten Termin würde mündlich vereinbart, dass für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans hiervon die benötigten Flächenreserven (5,5 ha) in Anspruch genommen werden. Eine schriftliche Bestätigung dieses Vorgehens steht zwar noch aus, von einer Zustimmung wird ausgegangen.

Der Stellungnahme wird wie dargestellt gefolgt.

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

### **Beschluss**

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans 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 gemäß § 5 Plansicherungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

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

Frau Köß merkt an, dass die Bezirksregierung in ihrer ersten Stellungnahme einen Flächentausch verlangt habe und dies bei der Stellungnahme in der Offenlage nicht mehr notwendig gewesen sei. Sie hinterfragt, was bei der Bezirksregierung gedreht worden sei und welche Begründung es hierfür gebe.

Herr Meer weist darauf hin, dass nichts gedreht worden sei. Zunächst sei eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung erfolgt; worauf seitens der Bezirksregierung auf den Flächentausch hingewiesen worden sei. Bei der Offenlage sei dann seitens der Bezirksregierung eine positive Stellungnahme abgegeben worden, sodass kein Flächentausch mehr notwendig sei. Begründung hierfür sei eine andere Berechnungsgrundlage.

Herr Leson ergänzt, dass die Pläne nicht parzellenscharf dargestellt werden und eine gewisse Unschärfe haben. So kann sich durchaus die Stellungnahme von der frühzeitigen Beteiligung bis zur Offenlagen positiv verändern.

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

### **Beschluss**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**6. 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 2022/610/5319

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

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 gemäß § 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 gemäß § 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:

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

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 Gebietes 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</i></p>	<p><i>Herr Krass führt das Neubaugebiet „In de Brinke“</i></p>

<p><i>eine solche Wärmeversorgung aus anderen Kommunen gibt.</i></p>	<p><i>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 Zweifamilienhäuser bezieht oder auch auf die Mehrfamilienhäuser?</i></p>	<p><i>Herr Krass führt an, dass auch Mehrfamilienhäuser angeschlossen werden sollen.</i></p>
<p><i>Es wird nachgefragt, ob die Planung im Hinblick auf die Bungalows und Einfamilienhäuser ökologisch sinnvoll sei?</i></p>	<p><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></p>
<p><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></p>	<p><i>Ob die Mehrfamilienhäuser durch private Bauherren oder durch Investoren gebaut werden, stehe ebenso wie die Wohnungsgrößen noch nicht fest.</i></p>
<p><i>Es wird nach den Grundstücksgrößen und den Vergabekriterien gefragt.</i></p>	<p><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></p> <p><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></p>
<p><i>Es wird hinterfragt, ob der vorgestellte Zeitplan verlässlich sei. Das Projekt habe sich in den letzten Jahren deutlich in die</i></p>	<p><i>Da das Vorhaben mit der obersten Priorität bearbeitet werde, werde der Zeitplan als verlässlich angesehen. Unvorhersehbares könne</i></p>

<i>Länge gezogen.</i>	<i>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 dieser Ansatz tatsächlich weiterverfolgt?</i>	<i>Aufgrund einer Bürgeranfrage werde dieses 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 wird 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

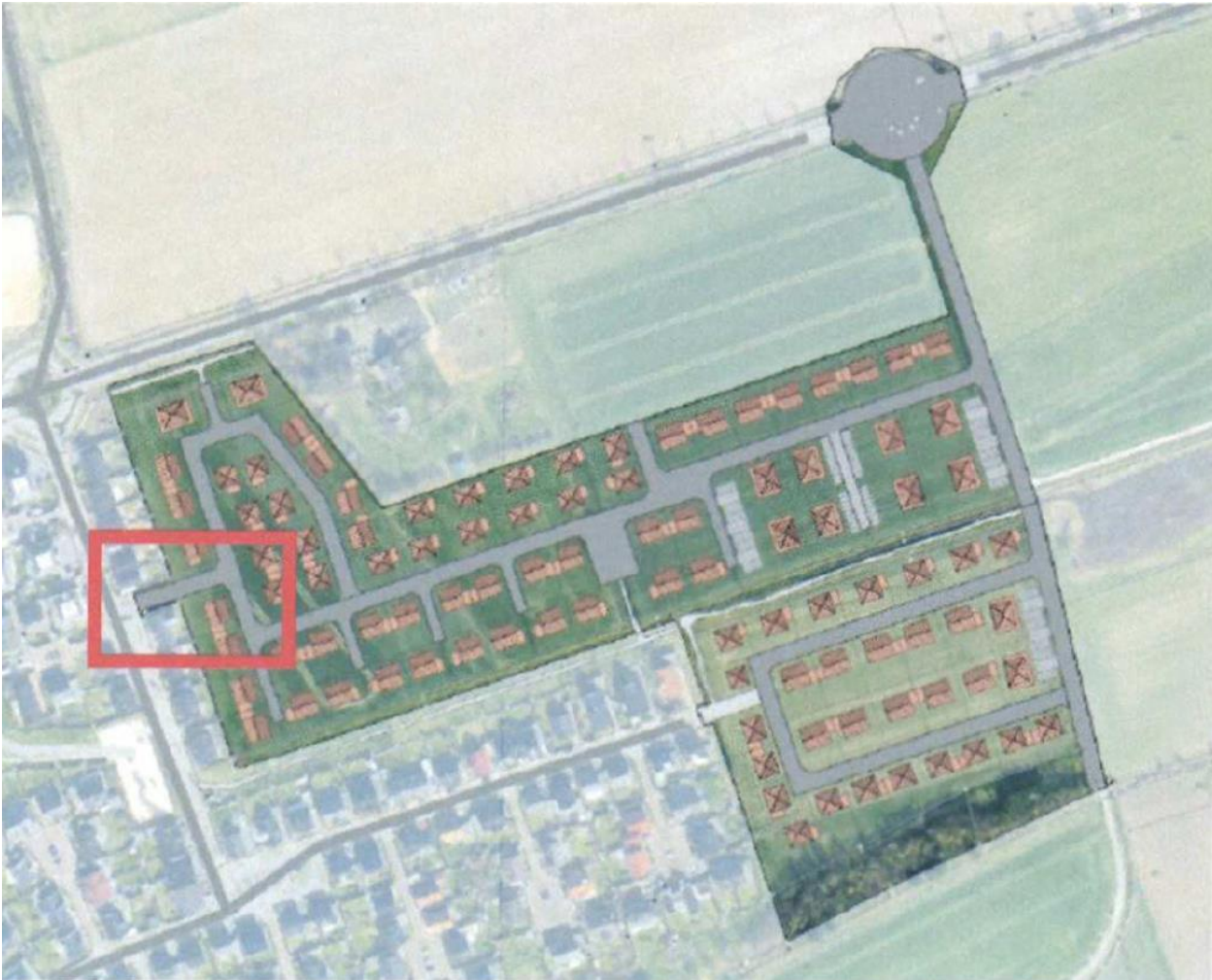
Anstelle der Wohnform Bungalow ist im relevanten Planbereich fortan die Wohnform Kettenhaus festgesetzt. Diese sollen nur in eingeschossiger Bauweise möglich sein, um möglichst jene Klientel zu erreichen, welches auch die zuvor festgesetzten Bungalows nachgefragt hätte. Die Errichtung von Einfamilien- 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*

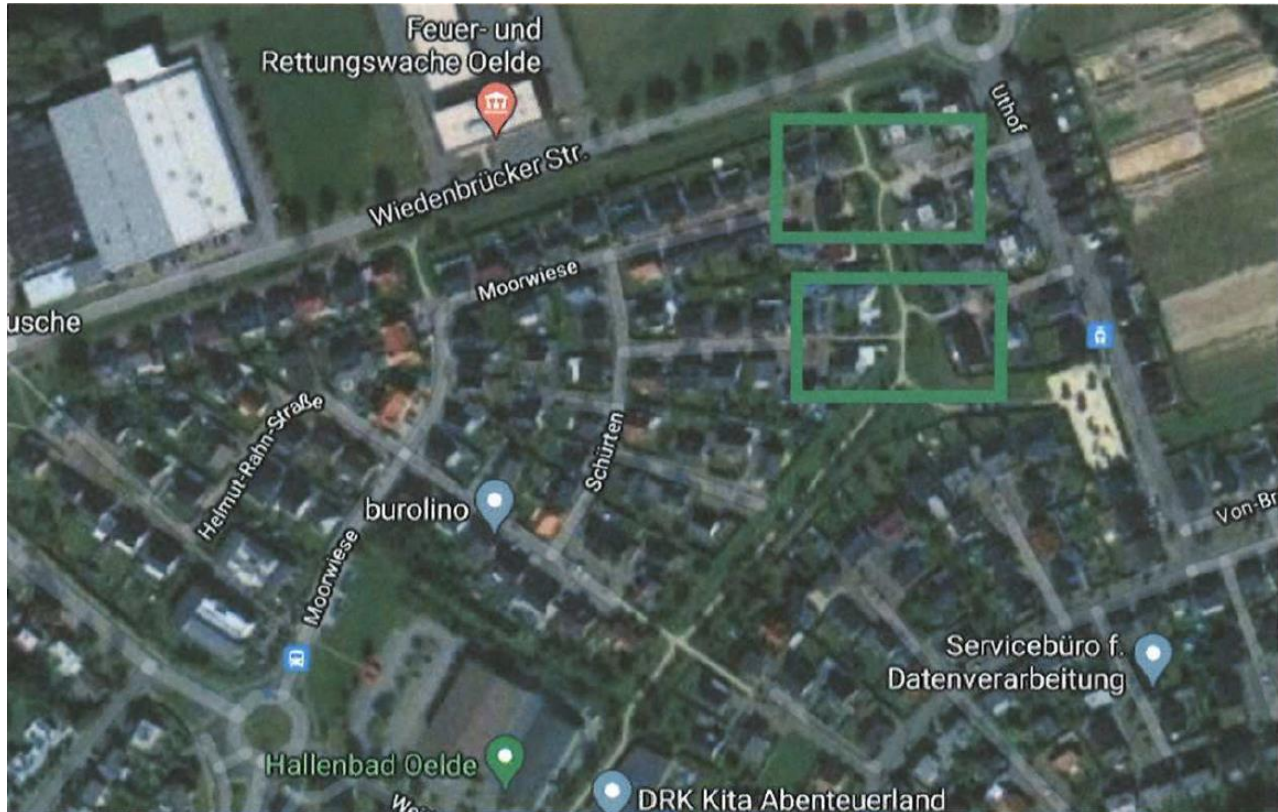
*Dadurch ergibt sich für uns bereits heute ein erheblicher Durchgangsverkehr, mit den bekannten Nachteilen eines hohen Verkehrsaufkommens.*

*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 familiene geeignete 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 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 gemäß 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.

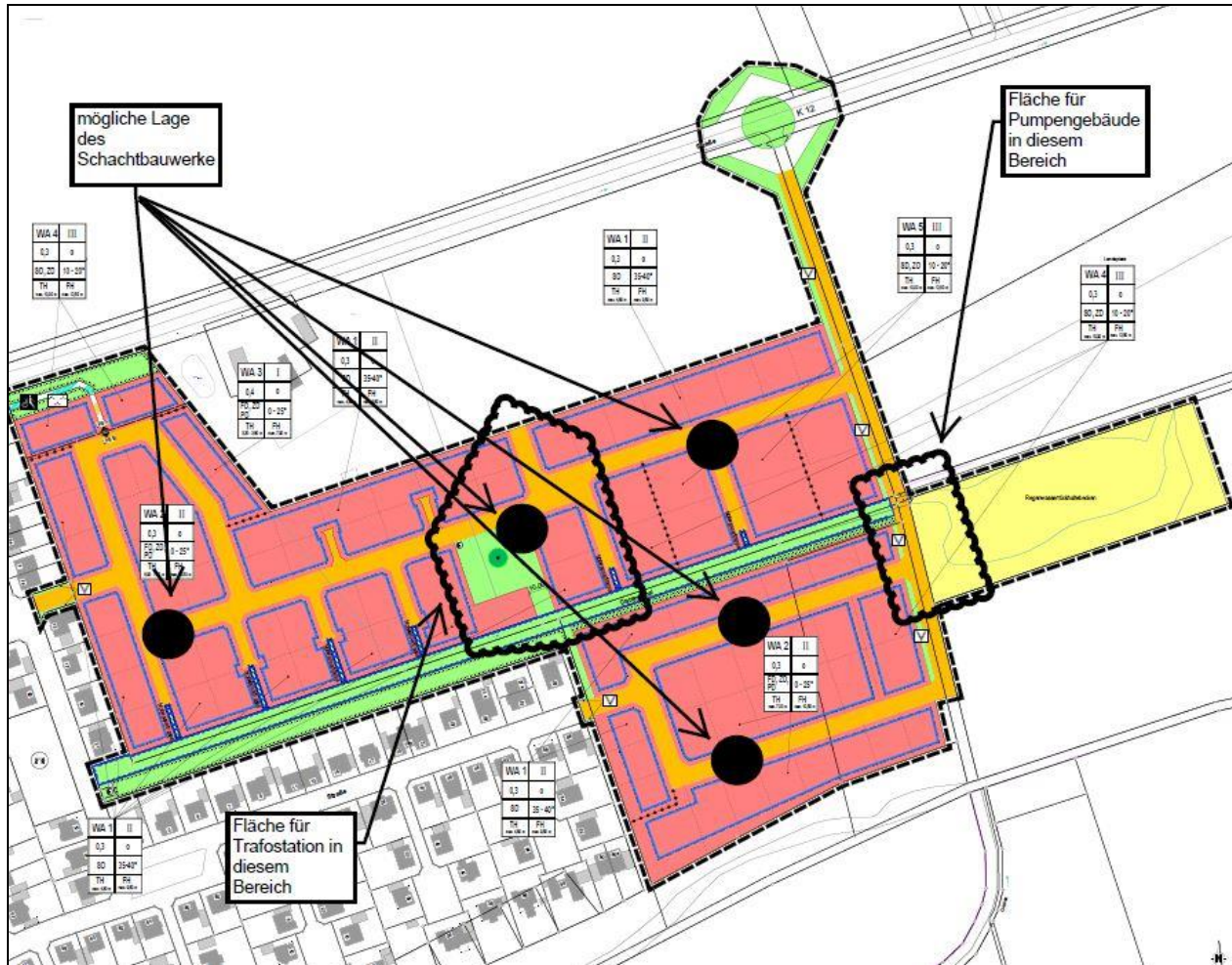
## 10.) Stellungnahme der Stadtwerke Ostmünsterland vom 18.05.2022

*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 gemäß § 5 Plansicherungsgesetz (PlanSiG) vorgesehen.

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

Frau Köß erkundigt sich, wo die Ausgleichsflächen dargestellt werden.

Herr Meer erklärt, dass die Ausgleichsflächen grafisch auf der Planzeichnung dargestellt werden. Dies sei zwingend erforderlich.

Frau Köß beklagt, dass die Umwandlung in Kettenhäuser zulasten der Mehrfamilienwohnhäuser gehe. Sie erkundigt sich nach der Anzahl der Einfamilienwohnhäuser, der Wohneinheiten für Mehrfamilienwohnhäuser sowie nach dem Anteil für sozialen Wohnungsbau.

Herr Leson erklärt, dass für die Kettenhäuser zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit sechs Wohneinheiten wegfallen. Vorteil der Kettenhäuser sei die Barrierefreiheit sowie der geringere Flächenverbrauch, als bei Bungalows.

Herr Meer ergänzt, dass dadurch die Anzahl der Wohneinheiten bei den übrigen Mehrfamilienwohnhäusern auf 10 Wohneinheiten erhöht werde.

Frau Köß bittet um eine Bilanz mit den einzelnen Zahlen für Einfamilien-/Mehrfamilienwohnhäusern und Kettenhäusern. Weiter regt sie an, dass sich Baugemeinschaften gründen sollten, um gemeinsam Eigentumswohnungen für Familien zu errichten. Sie bittet die Verwaltung, dies intensiv zu bewerben und zu unterstützen. Dies müsse ihrer Meinung nach bereits vor der Vergabe erfolgen, damit auch diese Baugemeinschaften eine Chance auf ein Grundstück haben.

Frau Rodeheger nimmt die Anregung gerne mit und unterstütze dies. Es müsse publik gemacht werden, sodass sich Interessierte zusammenschließen können.

Frau Köß wünscht sich, dass die Verwaltung proaktiv werde und die Nachfrage vor der Vergabe fördere.

Herr Meer weist darauf hin, dass dies nicht über das Bauleitplanverfahren erfolgen könne.

Frau Steuer erkundigt sich nach dem Interesse von Inverstoren und privaten Bauherren für Mehrfamilienhausgrundstücke und ob es sich derzeit rentiere, Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten.

Herr Leson antwortet, dass bereits erste Gespräche mit den bekannten Investoren geführt worden seien.

Herr Combrink ergänzt, dass ein enger Austausch mit Investoren und der Verwaltung stattfinde. Generell sei die Bereitschaft für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern da, allerdings nicht mehr in der Art und Weise wie vor 2-3 Jahren. Auch die Schaffung von sozialem Wohnungsbau sei für die Investoren nicht mehr so rentabel. Dennoch werde die Verwaltung offen in Gesprächen mit Investoren gehen und sei guter Dinge.

Frau Rodeheger betont, dass es wichtig sei für alle Wohnformen neuen Wohnraum zu schaffen. Weitkamp II sei ein neues großes Wohngebiet für Oelde, wo möglichst viele Wohnformen integriert werden sollen. Derzeit sei das Marktumfeld allerdings schwierig. Über die Flächenvergabe habe die Stadt aber eine gewisse Steuerungsfunktion. Besonders wichtig sei auch die Schaffung von günstigem und bezahlbarem Wohnraum und derzeit insbesondere die Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine. Dies werde auch in der Ratssitzung am Montag Thema sein, so Frau Rodeheger.

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

### **Beschluss**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

- 7. 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik)**  
**A) Aufstellungsbeschluss**  
**B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**  
 B 2022/610/5321

Herr Leifeld hat sich für befangen erklärt und nimmt nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

### **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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das Verfahren zur 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 45. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Fläche zukünftig als „Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien (EE) – Photovoltaikanlagen“ dargestellt werden. Zugleich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ geschaffen werden.

Folgendes Flurstück der Gemarkung Oelde, Flur 109, ist betroffen: 33 (tlw.).

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

## **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

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

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

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

**8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ der Stadt Oelde**  
**A) Aufstellungsbeschluss**  
**B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**  
 B 2022/610/5322

Herr Leifeld hat sich für befangen erklärt und nimmt nicht an der Beratung und Beschlussfassung teil.

Herr Austrup verweist auf den Inhalt der Sitzungsvorlage.

## **Beschluss**

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

### **A) Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 151 einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 151 „Bergelerweg – Erweiterung Photovoltaik“ der Stadt Oelde**

Ziel ist es, im Oelder Südosten im Randbereich der Autobahn A2 die bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage um 4,20 ha zu erweitern. Wesentliches Planungsziel ist es, die Erzeugung regenerativer Energie im Stadtgebiet zu forcieren und somit einen Beitrag gegen den fortschreitenden Klimawandel zu leisten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bisher artenschutzrechtliche Aspekte betrachtet. Die Notwendigkeit weiterer Gutachten wird im weiteren Verfahren geklärt.

Folgendes Flurstück der Gemarkung Oelde, Flur 109, ist betroffen: 33 (tlw.).

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

### **B) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung**

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

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

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

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

## **9. Verschiedenes**

Herr Leifeld nimmt wieder an der Sitzung teil.

Herr Leson fragt, ob die Mitteilungen der Verwaltung präsentiert oder über das Protokoll nachgereicht werden sollen.

Die Ausschussmitglieder wünschen die Nachreichung der Mitteilungen der Verwaltung. Diese werden über das Protokoll bzw. über die Bereitstellung der Präsentation in Session-Net erfolgen.

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

#### 9.1.1. Baumaßnahme Am Rosendahl / Lange Wende

Der Kanal „Am Rosendahl“ sei fertig gestellt. Aktuell erfolge die Kanalsanierung an der Langen Wende. Der Straßenbau sei bis zur Rietberger Möbelwerke GmbH fertiggestellt. Aktuell erfolge der Straßenbau zwischen der Möbelwerke GmbH und Lange Wende. Die Maßnahme sei sehr gut im Zeitplan.

#### 9.1.2 Neubau Pumpwerk Lette und Druckrohrleitung zur Kläranlage Oelde

Die wasserrechtliche Genehmigung der Bezirksregierung liege vor. Ebenso liege die Baugenehmigung vor. Es erfolgte eine europaweite Ausschreibung. Aktuell befinde man sich in der Angebotsphase. Die Submission sei für den 24.10.2022 terminiert.

#### 9.1.3 Altes Kardinal-von-Galen Heim

Das Erdgeschoss sei bereits bewohnt. Die Ertüchtigung der Geschosse 1. OG bis 3. OG und des Kellergeschosses sei bis auf die Sanitäreanlagen im Kellergeschoss abgeschlossen. Die Sachverständigenabnahme der Brandmeldeanlage für den Wohntrakt erfolgte am 17.10.2022. Die Ertüchtigung der Intensivpflege im 1. und 2. OG werde nachfolgend aufgenommen. Ziel sei eine vollständige Belegungsmöglichkeit bis Ende 2022.



#### 9.1.4 Multifunktionale Dreifachsporthalle

Die Objektplanung sei bereits vergeben. Die Ausschreibung der Tragwerksplanung erfolgte bereits. Aktuell werde die TGA-Planung veröffentlicht. Die Freianlagenplanung sei für die 43. Kalenderwoche vorgesehen.

#### 9.1.5 Lambertusschule

Aktuell erfolge die Durchbruchherstellung für eine Notbeleuchtung. Der Einzug in die OGS sei bis spätestens Anfang 2023 geplant. Zudem sei ein Austausch von Teilbereichen zur Regenentwässerung beim Außengelände notwendig, da durch intensive Verwurzelung kein Wasserabfluss möglich sei.

#### 9.1.6 Edith-Stein-Schule

Derzeit werde das Dach des Foyers erneuert. Eine Schadensanierung am Dach der OGS werde derzeit ebenfalls durchgeführt. Die Innentüren im Verwaltungsbereich seien bereits eingebaut worden.

#### 9.1.7 Von-Ketteler-Schule, Standort Lette

Die Verlegung des Bodenbelages sei erfolgt. Das Gründach sei fertiggestellt. Die Feininstallation soll in der 42. Kalenderwoche erfolgen. Derzeit werden die Außenanlagen hergestellt. Der Einzug in die OGS sei für Anfang November geplant. Nach dem Einzug der OGS werde mit dem 2. Bauabschnitt (Verwaltung – Bauen im Bestand) begonnen.

#### 9.1.8 Albert-Schweitzer-Schule

Derzeit werde ein Schulentwicklungsprozess durchgeführt. Das Ende des Prozesses werde für Februar 2023 erwartet. Nachfolgend werde dann mit der Objektplanung begonnen.

#### 9.1.9 Gesamtschule

Der Heizkesselbau für die Unterstufe sei erfolgt.

#### 9.1.10 Thomas-Morus-Gymnasium

Die Bepflanzung der Außenanlagen im 2. Bauabschnitt seien fertiggestellt. Ebenso sei das Sanierungs-/Bestuhlungskonzept der Aula fertiggestellt. Nächster Schritt sei die Abstimmung im Rahmen der Verwaltungskonferenz.

### 9.1.11 Alte Post

Die positive Rückmeldung von der Oberen Denkmalbehörde für eine mögliche Umsetzung „Rettungsweg/-treppe“ liege vor. Eine mögliche Ausschreibung könne noch in diesem Jahr erfolgen.

### 9.1.12 Pumptrack-Anlage Bergelerweg

Die Modellierung der Strecke für die Pumptrack-Anlage am Bergelerweg sei fertiggestellt. In der 43. Kalenderwoche werde der Asphalt aufgetragen. Danach soll eine Streckenmarkierung erfolgen. Die Eröffnung der Anlage sei für November geplant.

## 9.2. Anfragen an die Verwaltung

Frau Köß erkundigt sich nach den aktuellen Vergabekriterien für Baugrundstücke. Ihrer Meinung nach müssten mehr Kriterien aufgenommen werden. Zudem empfehle sie die Einführung eines Punktesystems, um als Vergabekommission weniger angreifbar zu sein. Die Vergabekommission sollte sich im Vorfeld mehr Gedanken machen, nach welchen Kriterien ein Grundstück vergeben werden soll. Zudem sollte das Verfahren für die Bauwilligen transparenter werden. Sie wünscht sich, dies zukünftig zu berücksichtigen; ansonsten werde ihre Fraktion hierzu einen Antrag stellen.

Frau Rodeheger teilt mit, dass sie selbst nur das Verfahren zur Grundstücksvergabe für Tienenbach II kenne. Ihrer Meinung nach sei dies bereits transparent. Dennoch sei sie offen für Anregungen und Wünsche. Bis zum nächsten Vergabeverfahren sei noch ausreichend Zeit, die Kriterien möglicherweise zu erweitern und das Vergabeverfahren neu zu gestalten.

Frau Köß plädiert dafür, die Vergabeverfahren für Grundstücke offener und deutlicher zu gestalten.

Herr Combrink teilt mit, dass das Vergabeverfahren für Tienenbach II wie bisherige Vergabeverfahren durchgeführt worden sei. Gerne könne man sich mit neuen Kriterien befassen und sei generell offen für Veränderungen. Zunächst sollten seiner Meinung nach die Rahmenbedingungen festgesetzt werden und in einem zweiten Schritt über ein mögliches Punktesystem nachgedacht werden.

Herr Hellweg weist auf die Glasfaser-Baustelle am Ehrenmal an der Konrad-Adenauer-Allee bezüglich des bevorstehenden Volkstrauertags am 13. November 2022 hin. Er bittet die Verwaltung darauf hinzuwirken, dass die Baustellenarbeiten bis dahin ordnungsgemäß abgeschlossen werden und dort keine Baufahrzeuge und Materialien mehr gelagert werden.

gez. Norbert Austrup  
Vorsitzender

gez. Stefanie Schröder  
Schriftführerin

gez. Madita Stelten  
Schriftführerin