



# Amtsblatt

## der Stadt Oelde

Oelde, den 13. Juli 2021

Jahrgang 2021/ Nummer 20

Laufende Nummer	Bezeichnung	Seite
46	Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde Erneute Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch	3

---

**Herausgeber:**

Stadt Oelde

Die Bürgermeisterin

Ratsstiege 1

59302 Oelde

Das Amtsblatt der Stadt Oelde erscheint nach Bedarf.

Als Papieraufbereitung liegt es während der Öffnungszeiten an der Information des Rathauses, Ratsstiege 1, 59302 Oelde zur kostenlosen Mitnahme aus.

Unter [www.oelde.de/amtsblatt](http://www.oelde.de/amtsblatt) kann das Amtsblatt der Stadt Oelde als pdf-Datei abgerufen werden. Dort haben Sie auch die Möglichkeit, einen **kostenlosen E-Mail-Newsletters** als pdf-Datei zu beantragen.

**Abonnement der Papieraufbereitung:**

Jahresabonnement:           kostenlos

Einzelexemplar:               kostenlos

**Kontakt:**

Fachdienst Büro der Bürgermeisterin, Ratsarbeit

Tel.:                   +49 (0) 25 22 – 72-214

Fax:                   +49 (0) 25 22 – 72-460

Email:                online@oelde.de

Internet:             www.oelde.de

## 46 **Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde Erneute Auslegung der Planunterlagen gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch**

In seiner Sitzung vom 16.12.2019 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ aufzustellen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine in weiten Teilen bereits bebaute Fläche nordwestlich des Einmündungsbereiches der Straße „Schmale Gasse“ in die „Bultstraße“ überplant werden. Die vorhandenen Baukörper sind bereits in Teilen abgerissen oder sollen noch entfernt werden und durch drei Wohnbaukörper mit jeweils max. neun Wohneinheiten ersetzt werden. Geplant sind max. dreigeschossige Baukörper mit geneigten Dachflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Eine Sanierung der Bestandsgebäude lässt sich nicht mehr wirtschaftlich darstellen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,26 ha und liegt nordwestlich des Kreuzungsbereiches „Bultstraße/Schmale Gasse“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 161 tlw. und 173 (Flur 7) und ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Aufgrund einer der im Rahmen der Beteiligung vom 01. Juli bis zum 31. Juli 2020 eingegangenen Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Thema „Lärmimmissionen“ ist der Bebauungsplan erneut auszulegen. Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 07.09.2020 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), erneut öffentlich auszulegen, da der Entwurf des Bebauungsplans geändert wurde.

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

Der Zeitraum der erneuten Offenlage wird auf den Zeitraum von zwei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Um die Immissionssituation abschließend zu bewerten und im Bebauungsplan abzubilden, wurde eine schallgutachterliche Überprüfung des Plangebiets vorgenommen. Das der Planung zugrundeliegende Gutachten zu Lärmimmissionen wurde ergänzt. Die Festsetzungen des jetzt öffentlich auszulegenden Bebauungsplanentwurfs enthalten gegenüber dem im Juli 2020 ausgelegten Entwurf Ergänzungen insbesondere in den folgenden Punkten:

- Ergänzung von Festsetzungen bzgl. vorhandener Lärmimmissionen
- Anpassung des Hinweises zum Artenschutz

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde – einschließlich der Begründung mit Anlagen – liegt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von

**Dienstag, den 20.7.2021, bis einschließlich Dienstag, den 03.08.2021**

bei der Stadt Oelde, Bürgerbüro, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, während der Öffnungszeiten (montags bis freitags von 8.00 - 12.00 Uhr, dienstags von 14.00 – 17.00 Uhr und donnerstags von 14.00 - 18.00 Uhr) öffentlich aus.

Nachfolgende Möglichkeiten der Einsichtnahme und Abgabe einer Stellungnahme sind möglich:

- Persönliche Einsichtnahme im Rathaus Oelde, Ratsstiege 1:  
Sofern Sie die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Oelde einsehen möchten, wird um vorherige Terminvereinbarung (E-Mail: joseph.brandner@oelde.de, Tel.: 02522 / 72-462) gebeten. Beim Betreten des Rathauses ist eine Mund-Nase-Bedeckung zu tragen.
- Auslegung im Internet:  
Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internet unter dem folgenden Link eingesehen werden: <https://www.o-sp.de/oelde/plan?L1=7&pid=44151>. Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit, sich bis zum 3. August 2021 zur vorgesehenen Planung zu äußern.

**Anmerkung:** Aufgrund der aktuellen Corona-Lage wird darum gebeten, Anregungen vorrangig telefonisch oder per E-Mail einzureichen.

Fragen, die zu den öffentlich ausgelegten Unterlagen bestehen, können telefonisch bei dem zuständigen Ansprechpartner unter der Telefonnummer 02522 / 72-462 gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen – hier die Festsetzungen zum Lärmschutz – abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf 15 Tage verkürzt. Da durch die Ergänzung des Entwurfs des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Während der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit Anregungen zu dem Entwurf des Bebauungsplans beispielsweise schriftlich, per E-Mail, über ein Online-Formular auf der oben genannten Internetseite oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift vorbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gem. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im gleichen Zeitraum.

## Angaben zu vorliegenden umweltbezogenen Informationen

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen bzw. Informationen liegen aus dem vorgezogenen Beteiligungsverfahren sowie den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor und können im Rahmen der erneuten Offenlage ebenfalls eingesehen werden:

### I. Begründung:

In der Begründung werden u. a. die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter

- Menschen insb. menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Brandschutz),
- Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt (Artenschutz, Naturschutz, Auswirkung auf biologische Vielfalt, Gehölzstruktur),
- Fläche und Boden (Versiegelungen, Bodenfunktion, Altlasten),
- Wasser (Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete),
- Klima/Luft (Beitrag des Vorhabens zur Beeinträchtigung des Klimas, Luftqualität),
- Landschaft (Eingriff in den Landschaftsraum),
- Kulturelles Erbe und sonst. Sachgüter (Denkmäler)

und deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt und bewertet. Grundlage für diese Betrachtungen bilden die nachfolgend näher beschriebenen Gutachten und Stellungnahmen.

### II. Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen

Immissionsschutzgutachten, Schallimmissionsprognose (Verkehr) zum B-Planverfahren Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde (Büro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 02.07.2021):

- Themen: Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen
- Insbesondere betroffene Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a BauGB: Mensch und seine Gesundheit

### III. Stellungnahmen der Öffentlichkeit und von Behörden und relevanten Trägern öffentlicher Belange aus der vorgezogenen Beteiligung sowie der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

#### A) Stellungnahmen von der Öffentlichkeit aus der vorgezogenen Beteiligung sowie der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Schutzgut Mensch insb. menschliche Gesundheit:

- Stellungnahme im Rahmen der Bürgerversammlung vom 28.03.2019, Thema: Verkehrs- und Stellplatzsituation

#### B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Schutzgut Mensch insb. menschliche Gesundheit:

- Kreis Warendorf – Gesundheitsamt vom 06.02. und 23./24.07.2020, Thema: Lärmsituation
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien vom 30.06.2020, Thema: Lärmsituation, Bahnanlagen

- BR Münster – Dez. 32, Regionalentwicklung vom 17.07.2020,  
Thema: Lärmsituation
- Handelsverband NRW vom 31.07.2020,  
Thema: Umgang mit den bisherigen Bewohnern

2. Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt:

- Kreis Warendorf, Untere Naturschutzbehörde vom 04.02, 06.02. sowie  
23./24.07.2020,  
Thema: Artenschutz, Gehölzstrukturen

3. Schutzgut Fläche und Boden:

- Kreis Warendorf, Untere Bodenschutzbehörde vom 06.02.2020,  
Thema: Altlasten
- Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG vom 20.07.2020,  
Thema: Stromversorgung

4. Schutzgut Wasser:

- Wasserversorgung Beckum vom 31.01 und 14.02.2020  
Thema: Löschwasserversorgung
- Kreis Warendorf, Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und  
Gewässerschutz vom 06.02.2020,  
Thema: Entwässerung

5. Schutzgut Kulturelles Erbe und sonst. Sachgüter:

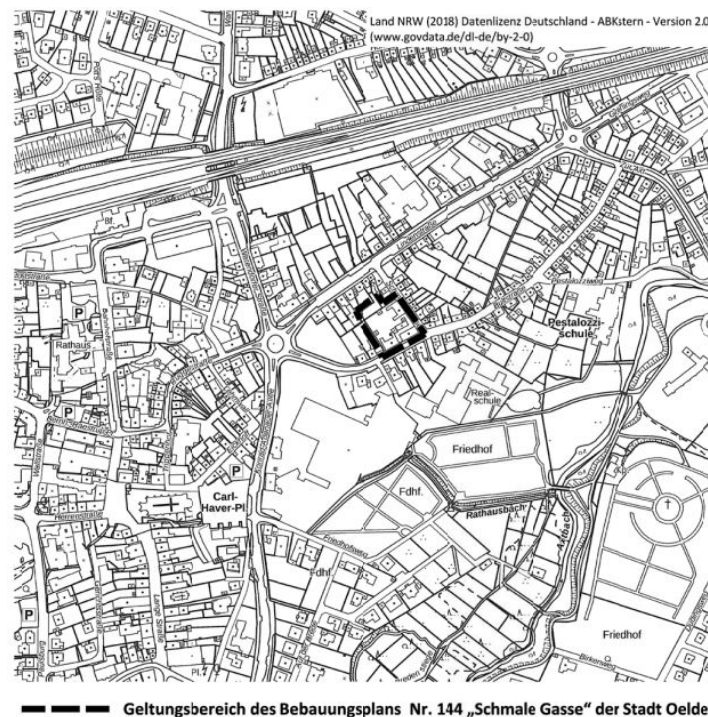
- LWL-Archäologie für Westfalen vom 24.01.und 14.07.2020,  
Thema: Archäologische/Paläontologische Belange

IV. Protokoll der Sitzung des Rates der Stadt Oelde zur Entscheidung über die Anregungen aus der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden  
Sowie Protokoll der Sitzung des Rates der Stadt Oelde zur Entscheidung über die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 144 erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur	Flurstücke
7	161 tlw., 173

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Vorstehender Beschluss vom 7. September 2020 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 47 Abs. 2a VwGO ein Normenkontrollantrag unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) nicht oder verspätet geltend gemacht hat, diese aber gleichwohl hätte geltend machen können.

Hinweise:

- Die bereits im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung sowie der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 bleiben erhalten.
- Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich in weiten Teilen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Auch die Ausweisung des nördlichen Plangebietes als Gemischte Baufläche ist konform mit dem vorgestellten Vorhaben.

Oelde, den 12. JULI 2021

*Karin Rodeheger*  
 Karin Rodeheger  
 Bürgermeisterin