



SITZUNGSVORLAGE
B 2003/610/0180/1

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fach- / Servicedienst Planung und 03.12.2003
Stadtentwicklung

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	09.02.2004
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2004

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette - Südlich der Herzebrocker Straße"

- A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger**
- B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange**
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs**

Anlage(n)

- 1. Bebauungsplanentwurf
- 2. Begründung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 12.09.2002 hat sich der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr mit den Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ befasst. Zur Beteiligung der Bürger wurde festgestellt, dass keine Anregungen vorgebracht wurden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Staatlichen Umweltamtes, der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer Bedenken gegen die

Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes als Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb „Ringhoff“ geäußert, da zeitgleich durch den Betreiber eine Bauvoranfrage, die umfangreiche Erweiterungsabsichten zum Inhalt hatte, gestellt worden war. Daraufhin wurde die Verwaltung durch den Ausschuss beauftragt, vor den Beschlüssen zur öffentlichen Auslegung eine Einigung mit den Trägern öffentlicher Belange herbeizuführen.

Nach längeren Verhandlungen mit dem Staatlichen Umweltamt und auf der Basis dieser Ergebnisse hat der Betreiber nun eine Bauvoranfrage vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsieht. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und geplante Wohnbebauung erreicht werden. Diese Variante wurde schalltechnisch geprüft und dem Staatlichen Umweltamt nochmals zur Abstimmung vorgelegt, eine positive Stellungnahme zu dieser Lösung liegt vor.

Daher wird vorgeschlagen unter Berücksichtigung der Bauvoranfrage die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufzuteilen, d. h. die westliche Teilfläche soll als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen werden und die östliche Teilfläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen werden. Soweit erforderlich werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Die seinerzeit ebenfalls noch offenen Fragen zu möglichen erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wurden zwischenzeitlich mit den zuständigen Fachbehörden geklärt.

Zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens ist über die folgenden Punkte zu entscheiden:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde unter Vorsitz des Techn. Beigeordneten Herrn Hochstetter am 27.08.2001 um 18.00 Uhr Heimathaus Letter Deelee, Beelener Straße 7 59302 Oelde-Lette statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 12 Bürger teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich:

Niederschrift

**über die Beteiligung der Bürger
für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ der
Stadt Oelde**

am Montag, den 27.08.2001 um 18.00 Uhr, im Heimathaus Letter Deelee, Beelener Straße 7 59302 Oelde-Lette

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 18.35 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:
Herr Hochstetter, Techn. Beigeordneter
Herr Rauch, Schriftführer

12 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde Erschienenen.

Zunächst erläutert Herr Hochstetter das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Danach stellt er den Geltungsbereich und die Inhalte des Bebauungsplanes anhand von Folien vor.

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Infrastruktur des Ortsteiles Lette soll zwischen Herzebrocker Straße, Katthagenstraße und dem Mönchgraben ein neues Wohngebiet entstehen. Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und umfaßt eine Fläche von ca. 7,8 ha. Davon entfallen ca. 0,36 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, bzw. Kinderspielplatz), ca. 0,16 ha auf Waldflächen und ca. 0,9 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,81 ha, ca. 0,50 ha Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ca. 5,07 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Herzebrocker Straße und die Katthagenstraße.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen als Ufersaum/Sukzessionsfläche für den parallel verlaufenden Mönchgraben und als Waldsaum für den im südöstlichen Planbereich vorhandenen Wald angelegt werden. Im nordwestlichen Planbereich wird im Anschluß der Flächen der Fa. Ringhoff - Fleisch- und Wurstwaren - ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Gesamtgröße von rund 5000 m² ausgewiesen. Hierdurch soll der bestehenden Firma, die auch Eigentümerin der Fläche ist, die Möglichkeit einer maßvollen Erweiterung ermöglicht werden. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung der Flächen erfolgt in Hinsicht auf die vorhandene und die geplante Wohnbebauung beiderseits der Herzebrocker Straße und auf der Basis der Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens der AKUS GmbH.

Auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, sind Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung können 74 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die Größen der Baugrundstücke reichen von 400 m² bis über 800 m², die Grundstücksaufteilung wird im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt, um die nötige Flexibilität bei der Grundstücksvergabe zu erhalten.

Da im südöstlichen Ortsbereich von Lette ein Defizit an geeigneten Spielmöglichkeiten für Kinder besteht, wird im nordwestlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Hier soll auf einer Fläche von rund 3000 m² zur Versorgung des neuen Baugebietes und der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete ein großzügiger Kinderspielplatz einschließlich einer entsprechenden Eingrünung entstehen. Aufgrund des flachen Geländes innerhalb des Plangebietes ist die Entwässerung des Plangebietes schwierig, zur Zeit wird eine Lösung untersucht, die eine abschnittsweise Erschließung des Gebietes erlaubt.

Zum Schluss seines Vortrags weist Herr Hochstetter darauf hin, dass die Planentwürfe in den nächsten zwei Wochen im Planungsamt zur Einsicht ausliegen. Alle in dieser Zeit und in der heutigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden protokolliert und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anschließend stellt Herr Hochstetter den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion.

In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

- Frage: Stehen die Kosten für die Baugrundstücke schon fest?
Antwort: Der genaue Grundstückspreis steht noch nicht fest. Der Gesamtpreis für ein Baugrundstück setzt sich unter anderem aus dem Grundstückspreis, Anteil an den Erschließungskosten, Kanalanschlusskosten und Aufwandsersatz zusammen.
- Frage: Wie sieht der weitere zeitliche Ablauf aus?
Antwort: Der Bebauungsplan soll spätestens Ende 2002 rechtskräftig werden. Nach der Durchführung der erforderlichen Erschließungsarbeiten, kann voraussichtlich Mitte 2003 mit der

Bebauung der Baugrundstücke begonnen werden können.

- Frage: Welche Bauabschnitte sollen gebildet werden?
Antwort: Die Abgrenzung der Bauabschnitte liegt noch nicht fest. Aufgrund des flachen Geländes hängt dies von den Möglichkeiten der Abwasserführung ab, dieses wird zur Zeit untersucht. Wahrscheinlich werden zwei Abschnitte gebildet.
- Frage: Bleibt der Graben einschließlich des vorhandenen Bewuchses?
Antwort: Der Mönchsgraben bleibt erhalten, ebenfalls der dort vorhandene Bewuchs. ergänzt wird dieser Bereich durch die geplanten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Frage: Sind die vorhandenen Schmutzwasserleitungen ausreichend dimensioniert?
Antwort: Das vorhandene Leitungsnetz ist in der Lage die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen.
- Frage: Ist auf der Gewerbegebietsfläche Wohnen möglich?
Antwort: Nein, ggf. ist eine Betriebsleiterwohnung in Verbindung mit dem Gewerbebetrieb möglich. Einfamilienhäuser können auf dieser Fläche nicht gebaut werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Herr Hochstetter bei den Anwesenden und beendet die Bürgerbeteiligung.

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Rauch
Schriftführer

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerbeteiligung keine Anregungen vorgebracht wurden.

B) Entscheidungen über Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Behörde	
Bezirksregierung Münster Dez. 53 Verkehr	31.07.2002
Kreis Warendorf -Katasteramt-	13.08.2002
Leiter des Forstamtes Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe als Landesbeauftragter	05.08.2002
Amt für Agrarordnung	02.08.2002
Der Geschäftsführer der Kreisstelle Warendorf der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	29.07.2002
Bundesvermögensamt	09.08.2002
Wehrbereichsverwaltung III	12.12.2002
Westfälische Ferngas & Co. KG	14.08.2002
RWE -Net AG Abt. NT-LN	22.07.2002
RWE-Net AG Netzregion Nord NN-MP	30.07.2002
Wasserversorgung Beckum GmbH	06.08.2002
Bischöfliches Generalvikariat - Abt. 640 - Bauwesen	14.08.2002
Westf. Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -	26.08.2002

Bundeseisenbahnvermögen (BEV) -Dienststelle Essen	29.07.2002
Regionalverkehr Münsterland GmbH	30.07.2002

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Anregungen ein:

Stellungnahme der EVO vom 12.08.2002:

Im Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes verläuft in nord-südlicher Richtung eine 10 kV-Freileitung. Diese ist Bestandteil unseres Mittelspannungsübertragungsnetzes. Im Bereich der Leitung ist ein Schutzstreifen von 5 m zu jeder Leitungsachse von jegliche Bebauung und Bepflanzung freizulassen. Sollte diese Leitung im Zuge der Bebauung umgelegt werden müssen, so ist dies vom Veranlasser rechtzeitig zu beauftragen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie benötigen wir den in der Zeichnung rot gekennzeichneten Standort für eine Trafostation. Dieser Standort sollte mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert werden.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist sichergestellt. Diese Stellungnahme gilt für unseren Strom- und Gasbetrieb.

Im übrigen werden keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

Beschluss:

Die Hinweise der EVO werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes soll die bestehende 10-kV-Freileitung umgelegt werden, im Bebauungsplanentwurf wird eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen. Ebenfalls wird -den Anregungen entsprechend- eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Den Anregungen wird somit gefolgt.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 03.09.2002:

Der Ausgleich gem. § 19 BNatschG ist nicht ausreichend, da die Sukzessionsfläche mit 1,2 WE zu hoch angesetzt wurde. Die Bilanzierung ist daher zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Das im überplanten Bereich befindliche Gewässer II. Ordnung ist gem. § 31 WHG aufzuheben.

Das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten enthält zur Zeit eine Eintragung für das Plangebiet.

Im übrigen verweise ich auf meine Verfügung vom 19.03.1997 bezüglich der wiederkehrenden Hinweise in der Bauleitplanung, hier insbesondere auf die Ziffern 4.1 bis 4.3 (Regenwassernutzung), 4.4 (Kinderspielflächen) sowie 6.9 (Gewässereinleitung).

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Bilanzierung wird überarbeitet. Soweit Gewässer innerhalb des Bebauungsplangebietes überplant werden, werden die erforderlichen Aufhebungsverfahren durchgeführt. Die übrigen Hinweise werden beachtet. Den Anregungen wird somit nachgekommen.

Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 30.09.2002:

zur Versorgung des Baugebietes planen wir die Verlegung neuer T-Kabel.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich unserem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (05 21) 5 67-81 03 (Projektierung), mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Im Planbereich (Katthagenstraße und Herzebrocker Straße) befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Zur Vermeidung von Beschädigungen ist es erforderlich, dass vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen sich die Bauausführenden vom Bezirksbüro Netze Bielefeld, Eickhoffstraße 6, in 33330 Gütersloh, Telefon (0 52 41) 8 75 - 8 28 (Planausgabe) in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten, Änderungen am Planentwurf sind hierfür nicht erforderlich.

Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Münster vom 29.08.2002:

zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Münster keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Aufgrund der zukünftig zu erwartenden Verkehre, bitte ich für die jeweiligen Anbindungspunkte der "Katthagenstraße" und der "Herzebrocker Straße" an die L 806, eigenverantwortlich die Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung dieser Planunterlagen bitte ich den Landesbetrieb erneut zu beteiligen.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen. Die verwaltungsinterne Prüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte hat ergeben, dass sich aufgrund der geplanten Struktur und Größe des neuen Baugebietes keine Probleme ergeben werden. Die Anregung wird somit beachtet.

Stellungnahme des Westf. Amtes für Denkmalpflege Münster vom 14.10.2002:

gegen die vorliegende Planung bestehen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken.

Die in der Begründung mehrfach erwähnte Wegekappelle an der Herzebrocker Straße empfehlen wir nachrichtlich (e) darzustellen. Ob es sich bei der Wegekappelle möglicherweise um ein Denkmal handelt oder nicht, kann von hier aus nicht beurteilt werden, da wir über keine diesbezüglichen Unterlagen verfügen. Zur Klärung wäre es hilfreich, wenn Sie uns ein Foto zur Verfügung stellen könnten.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis. Die kleine Wegekappelle wird nach inzwischen erfolgter Abstimmung mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege im Entwurf des Bebauungsplanes als „erhaltenswerte Bausubstanz“ nachrichtlich gekennzeichnet. Der Anregung wird somit nachgekommen.

Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 28.08.2002:

aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster bestehen bezüglich der o.g. Planung erhebliche Bedenken.

Unter Ziffer 4.1 "Konzept und bauliche Nutzung" ist dargelegt, dass durch die Planung der angrenzenden Firma Ringhoff die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben werden soll. Entsprechend textlicher Festsetzung sind in dem Gewerbegebiet nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Firma Ringhoff betreibt mehrere Anlagen, die genehmigungsbedürftig im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sind. Betriebsteile, wie Kühlung, Lager, Versand sind den genehmigungsbedürftigen Anlagen zuzuordnen und nach dem Bundes - Immissionsschutzgesetz zu genehmigen. Eine genehmigungsbedürftige Anlage ist seiner Art nach erheblich belästigend und daher in der Regel nur in einem Industriegebiet gemäß § 9 Bau-nutzungsverordnung allgemein zulässig (siehe Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 02.02.00 - 4 B 87.99 - (VGH Mannheim) -).

Abgesehen von den v.g. grundsätzlichen Bedenken bestehen erhebliche Bedenken dagegen, einen neu geplanten Bereich eines allgemeinen Wohngebietes als lärmvorbelastet festzusetzen. Auch dieses ist nach neuester Rechtsprechung unzulässig (Niedersächsisches OVG - Urteil vom 09.11.00 - 1 K 3742 / 99 -). Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes "auf der Grünen Wiese" in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem lärmintensiven Gewerbebetrieb darf nicht dadurch "bewältigt" werden, dass die Schutzwürdigkeit des Wohngebietes reduziert wird.

Bei der Überplanung bisher nicht bebauter Flächen ist der aus § 50 BImSchG entwickelte Trennungsgrundsatz zu beachten. Eine Gemengelage wird durch den Bebauungsplan hier erst geschaffen. Zu einer sachgerechten Planung gehört, dass ein allgemeines Wohngebiet nach Möglichkeit dort ausgewiesen wird, wo dessen Voraussetzungen eingehalten werden können (siehe Urteil).

Unter Ziffer 4.6 der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass der Begründung ein Gutachten der Firma AKUS vom 22.11.00 beigelegt sei. Das Gutachten hat nicht beigelegt. Eine Plausibilitätsprüfung konnte somit nicht erfolgen, wird jedoch dringend für erforderlich gehalten.

Entsprechend Abstandserlass ist für die Ringhoff ein Abstand von 300 m zur Wohnbebauung erforderlich. Der Abstand kann verkürzt werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass mit erheblichen Belästigungen im Planbereich nicht zu rechnen ist. Das Immissionsverhalten der Firma Ringhoff ist auch geprägt von Gerüchen. Zu dieser Problematik ist in der Begründung nicht weiter eingegangen worden.

Gewässerschutz:

Nach den vorgelegten Planunterlagen wird das Plangebiet im Osten vom Wasserlauf Mönchgraben begrenzt. Der § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der § 11 3 Landeswassergesetz (LWG) sind zu beachten. Bei der Erschließung ist zu berücksichtigen, dass ein hundertjähriges Abflussereignis ohne Gefahr für die Bevölkerung und ohne materiellen Schaden abgeführt werden kann.

Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sind Überschwemmungsgebiete und Talauen der Fließgewässer als natürliche Retentionsräume zu erhalten und zu entwickeln. Eine Inanspruchnahme von Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Erlasse des MURL vom 07.04.98, Az. VI A 6/ VI B 4 - 73.14.03 und vom Febr. '99, Az. IV 6 5 -50 35 30, hingewiesen.

Der Verlauf der Überschwemmungsgrenzen (siehe § 32 WHG) des Wasserlaufes ist dem StUA nicht bekannt. Es ist daher zu prüfen, in welchem Ausmaß das Gewässer bei einem 100-jährigen Abflussereignis innerhalb des Plangebietes ausuferet.

Im Vorfeld einer späteren Aktualisierung der gesetzlichen Überschwemmungsgrenzen / gesetzlichen Ausweisung des Überschwemmungsgebietes durch die Bezirksregierung sind die Ausuferungsgrenzen des Gewässers vom Planungsträger auf Grundlage von örtlichen Geländeaufnahmen und aktuellen Grundlagendaten und Abflussspenden (HQ₁₀₀) des StUA zu

ermitteln. Sie sind nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Bezirksregierung im Bebauungsplan darzustellen.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an Gewässern bedarf einer Genehmigung nach § 99 Landeswassergesetz. Die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung von Gewässern infolge Flächenversiegelungen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Auf die Pflichten zum Ausgleich der Wasserführung (§ 87 Landeswassergesetz) wird hingewiesen.

Bei Beachtung der o.a. Anregungen können Bedenken in wasserwirtschaftlicher Hinsicht zurückgestellt werden.

Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 26.09.2002:

die Plausibilitätsprüfung bezüglich des zum o.g. Bebauungsplanes vorgelegten ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Das Gutachten ist nur zum Teil plausibel. Der Gutachter sollte aufgefordert werden, die festgestellten Mängel aufzuarbeiten und fehlende Angaben nachzureichen.

... (es folgt eine Auflistung der noch zu erbringenden Angaben und Leistungen zum Gutachten)

Bezüglich der vorgelegten Planung bestehen aus der Sicht des Staatlichen Umweltamtes Münster erhebliche Bedenken.

Beschluss:

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

In mehreren zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer der Fa. Ringhoff, dem Staatlichen Umweltamt, dem Gutachter und der Stadt Oelde wurde eine Lösung erarbeitet, die das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen ermöglicht. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat die Firma Ringhoff Pläne vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsehen. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und auch auf die geplante Wohnbebauung erreicht werden. Die schalltechnische Prüfung dieser Variante hat ergeben, dass sich unter diesen Voraussetzungen auch eine Wohnbebauung im geplanten Umfang unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte verwirklichen lässt. Im Bebauungsplan wird daher die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufgeteilt, d. h. die westliche Teilfläche wird als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen und die östliche Teilfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen. Zusätzlich wird zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für den westlichen Teilbereich auf den Seiten, die den neuen Wohnbauflächen zugewandt sind, eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand oder geschlossenen Wand mit einer Höhe von mind. 6,00 m getroffen.

Zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ohne die geplante Betriebserweiterung wird im Bebauungsplanentwurf das an der Herzebrocker Straße dem Betrieb am nächsten liegende geplante Wohngebäude weiter abgerückt, hierdurch kann die Kennzeichnung als möglicherweise geräuschvorbelastete Fläche entfallen.

Somit können innerhalb dieses Bebauungsplanes die Nutzungskonflikte planerisch so gelöst werden, dass sowohl den Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes als auch den Interessen der Bevölkerung nach neuen Wohnbauplätzen Rechnung getragen wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt „Immissionssituation“ um Aussagen zu möglichen Geruchsbeeinträchtigungen ergänzt.

Das Schalltechnische Gutachten wurde gemäß den Anregungen vom 26.09.2002 ergänzt.

Zum Gewässerschutz hat das Staatlichen Umweltamt mit Stellungnahme vom 12.03.2003 seine Bedenken hinsichtlich des Überschwemmungsgebietes des Mönchsgrabens und seiner Leistungsfähigkeit aufgrund des hydraulischen Nachweises durch Ing.-Büro Frilling zurückgestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bedenken ausgeräumt werden konnten und die Anregungen weitestgehend berücksichtigt werden konnten.

Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 29.08.2002

zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes, wie wir ihn mit Ihrem Schreiben vom 22.07.2002 erhalten haben, gibt die IHK Nord Westfalen folgende Stellungnahme ab:

1. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und die damit verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes im nord-westlichen Planbereich zu schaffen, ist es u. E. nach erforderlich, für das „GE*, zulässig nur Betriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ eine andere bzw. modifizierte Festsetzung vorzunehmen. Wir gehen dabei davon aus, dass es sich bei der Fleischverarbeitung (vergleichsweise lfd. Nr. 163, lfd. Nr. 186 der Abstandsliste 98 NW) um Betriebsarten handelt, die man bauplanungsrechtlich formal nicht als „nicht wesentlich störend“ (Mischgebiet / § 6 Abs. 1 BauNVO) kategorisieren kann. Es ist davon auszugehen, dass auch immissionschutzrechtliche Genehmigungen (4. BImSchV) zu berücksichtigen sind. Wir regen daher an, über die bisher im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum GE hinaus durch entsprechende Regelungen -positive Festsetzung der Betriebsarten des Unternehmens durch § 31 Abs. 1 BauGB / Ausnahmen und Befreiungen – sicherere Festsetzungen für das Unternehmen vorzunehmen.
2. Für den Bereich östlich des GE (WA, als lärmvorbekannt gekennzeichnet) regen wir - unter der Prämisse, dass dort betriebliches Wohnen vorstellbar ist - an, eine Ausweisung als GE (zulässige Nutzung § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) festzusetzen.
3. Aus der Begründung zum Bebauungsplan wird im Teil 4.6. Immissionssituation ausgeführt, dass gutachterlich lediglich der Fleisch- und Wurstwarenbetrieb untersucht worden ist und dass weitere Belastungen durch vorhandene Gewerbebetriebe zur geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten sind. Dazu ist festzustellen, dass süd-östlich des Plangebietes (Katthagenstr. 23 und 25) ein Unternehmen (Vermietung und Verleih von Zelten, Hängern, Wagen) ansässig ist, von dem Emissionen insbesondere durch LKW-Verkehr und Lagerungen ausgehen können. Das betreffende Grundstück reicht bis an das Plangebiet.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten - heran rückende Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe - ist es aus unserer Sicht erforderlich, dass die betreffende Immissionschutzproblematik in dieses Planverfahren mit einbezogen wird.

Beschluss:

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

In mehreren zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer der Fa. Ringhoff, dem Staatlichen Umweltamt, dem Gutachter und der Stadt Oelde wurde eine Lösung erarbeitet, die das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen ermöglicht. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat die Firma Ringhoff Pläne vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsehen. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und auch auf die geplante Wohnbebauung erreicht werden. Die schalltechnische Prüfung dieser Variante hat

ergeben, dass sich unter diesen Voraussetzungen auch eine Wohnbebauung im geplanten Umfang unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte verwirklichen lässt. Im Bebauungsplan wird daher die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufgeteilt, d. h. die westliche Teilfläche wird als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen und die östliche Teilfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen. Zusätzlich wird zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für den westlichen Teilbereich auf den Seiten, die den neuen Wohnbauflächen zugewandt sind, eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand oder geschlossenen Wand mit einer Höhe mind. 6,00 m getroffen.

Zur Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ohne die geplante Betriebserweiterung wird im Bebauungsplanentwurf das an der Herzebrocker Straße dem Betrieb am nächsten liegende geplante Wohngebäude weiter abgerückt, hierdurch kann die Kennzeichnung als möglicherweise geräuschvorbelastete Fläche entfallen.

Somit können innerhalb dieses Bebauungsplanes die Nutzungskonflikte planerisch so gelöst werden, dass sowohl den Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes als auch den Interessen der Bevölkerung nach neuen Wohnbauplätzen Rechnung getragen wird.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt „Immissionssituation“ um Aussagen zum südöstlich liegenden Gewerbebetrieb ergänzt. Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der Entfernung zu den geplanten Wohnbauflächen und der ausgeübten Nutzung nicht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bedenken und Anregungen berücksichtigt werden konnten.

Stellungnahme der Handwerkskammer Münster vom 03.09.2002

zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes müssen wir Bedenken vortragen.

Es ist geplant, in direkter Nähe zum fleischverarbeitenden Betrieb Ringhoff, Hauptstraße 27 in Oelde-Lette Wohnbebauung heranzuführen. Obwohl der Schlachtbetrieb aufgegeben wurde, wird am Standort ein Fleischverarbeitungsbetrieb geführt mit den wesentlichen Inhalten, Verarbeiten, Zerlegen und Räuchern. Die planungsrechtliche Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit der Einschränkung zulässig nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist der Betrieb überplant mit der Folge, dass zukünftig Schutzansprüche der Wohnbebauung zu Betriebsbeeinträchtigungen führen können. Dieses insbesondere vor dem Hintergrund der Erweiterungsbaumaßnahmen, welche in dem Gebiet festgesetzt werden. Auch vor dem Hintergrund, dass es sich hier um einen Betrieb handelt, der einerseits nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtige Arbeiten ausführt und andererseits den Standard der EG-Normen für die Verarbeitung und des Zerlegebetriebes einhalten muss, ergibt sich die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Einzelfestsetzung, da die jetzige quasi Mischgebietsausweisung für die zukünftige Bestandssicherung völlig unzureichend ist. Ein Nichtbeachten unserer Bedenken wird den Bestandsschutz und auch die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes langfristig gefährden, da durch die heranrückende Wohnbebauung zusätzliche Schutzansprüche entstehen. Notwendig bleibt daher die uneingeschränkte planungsrechtliche Festsetzung der Zulässigkeit eines fleischverarbeitenden Betriebes.

Beschluss:

Von den Stellungnahmen wird Kenntnis genommen.

In mehreren zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungsgesprächen mit dem Eigentümer der Fa. Ringhoff, dem Staatlichen Umweltamt, dem Gutachter und der Stadt Oelde wurde eine Lösung erarbeitet, die das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen ermöglicht. Im Rahmen einer Bauvoranfrage hat die Firma

Ringhoff Pläne vorgelegt, die eine Erweiterung des Betriebes (Lager- und Versandhaus) auf einem Teil der gewerblichen Baufläche und die Errichtung von Stellplätzen und einer Betriebswohnung auf der anderen Teilfläche vorsehen. Hierdurch soll gleichzeitig eine Reduzierung der Schallemissionen auf die benachbarte vorhandene und auch auf die geplante Wohnbebauung erreicht werden. Die schalltechnische Prüfung dieser Variante hat ergeben, dass sich unter diesen Voraussetzungen auch eine Wohnbebauung im geplanten Umfang unter Einhaltung der zulässigen Grenzwerte verwirklichen lässt. Im Bebauungsplan wird daher die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufgeteilt, d. h. die westliche Teilfläche wird als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen und die östliche Teilfläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen. Zusätzlich wird zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für den westlichen Teilbereich auf den Seiten, die den neuen Wohnbauflächen zugewandt sind, eine Festsetzung zur Errichtung einer Lärmschutzwand oder geschlossenen Wand mit einer Höhe mind. 6,00 m getroffen.

Somit können innerhalb dieses Bebauungsplanes die Nutzungskonflikte planerisch so gelöst werden, dass sowohl den Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes als auch den Interessen der Bevölkerung nach neuen Wohnbauplätzen Rechnung getragen wird.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bedenken und Anregungen berücksichtigt werden konnten.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die dort gemachten Anregungen und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung einschließlich des Umweltberichts zum Bebauungsplan zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 86 "Lette – Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung und Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 23	Flurstücke 412, 413, 483, 488, 485, 486, 487, 489, 490, 322, 250, 251 und 471.
---------	--

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Westen:	Flur 23, Flurstücke 470, 361, 243, 242, 241;
im Norden:	Flur 23, Flurstück 240 (Herzebrocker Straße);
im Osten:	Flur 23, Flurstück 147 (Mönchgraben).
im Süden:	Flur 23, Flurstücke 252 und 133 (Katthagenstraße);