



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/610/0245

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fach- / Servicedienst Planung und
Stadtentwicklung
610/bp-92

23.04.2004

Ingrid Altebäumer

Beratungsfolge

Termin

Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr

10.05.2004

Haupt- und Finanzausschuss

24.05.2004

Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebserweiterung Haver + Boecker"

A) Entscheidungen über die Anregungen der Bürger

B) Entscheidungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Planung 2010 Betriebserweiterung Haver + Boecker“ ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen worden. In Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange wird der Plan als Bebauungsplan ohne Vorhabenbezug weitergeführt. Dies ist darin begründet, dass mit dem Bebauungsplan eine langfristige Neuordnung des Betriebsgeländes der Firma Haver + Boecker und angrenzender Bereiche verfolgt wird, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll, die teilweise optional angelegt sind. Das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für eine derartige Planung nicht geeignet, da hier die Umsetzung der Vorhaben innerhalb einer vorgegebenen Frist durch einen Durchführungsvertrag zu regeln ist. Für das Aufstellungsverfahren ergeben sich keine Auswirkungen, da die Verfahrensschritte einheitlich durchzuführen sind.

A) Entscheidung zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB fand die Beteiligung der Bürger zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 "Planung 2010 - Betriebserweiterung Haver & Boecker" der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter am 27.11.2003 um 18:00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde –Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, statt. An der Bürgerversammlung haben 13 Bürger lt. Anwesenheitsliste teilgenommen.

Fragen und Antworten sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde

am Donnerstag, den 27.11.2003 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.40 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Herr Rauch, Schriftführer

als Gäste:

Herr Dr. Festge, Fa. Haver & Boecker

Herr Hahner, Fa. Haver & Boecker

Herr Huesmann, Planungsbüro Drees & Huesmann

Herr Hilker, Architekt

13 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde Erschienenen. Nach einem kurzen Überblick über die Vorgeschichte dieses Plangebietes, der Vorstellung des für das Plangebiet maßgeblichen Flächennutzungsplanausschnittes und des z. Zt. bestehenden Planungsrechtes bittet Herr Hochstetter Herrn Dr. Festge um Erläuterungen zu den Planungsabsichten der Fa. Haver & Boecker.

Anhand mehrerer Folien erläutert Herr Dr. Festge die geplanten Bauabschnitte zur Erweiterung der Fa. Haver & Boecker am Standort I. Im ersten Bauabschnitt sollen im Bereich der heutigen Werkhallen und des Betriebshofes ein Hochregallager samt Lagerzone, eine überdachte LKW-Durchfahrt und zwei Werkhallen für den Versand und die Endmontage inklusive der notwendigen Büroeinheiten errichtet werden. Dieser erste Bauabschnitt sieht ausschließlich eine bauliche Veränderung und Entwicklung auf heute bereits gewerblich genutzter und betriebsgebundener Fläche vor. Der Baubeginn ist für den September 2004 geplant. Als spätere und weitere Bauabschnitte sind die Errichtung von neuen Werkhallen, die Errichtung von Gebäuden entlang der Konrad-Adenauer-Allee mit einem Angebot für Büro und Praxisnutzung (ggf. auch für betriebsfremde Nutzer) und als letzter Schritt die Überbauung des heute vorhandenen Mitarbeiterstellplatzes zwischen der Lindenstraße, Konrad-Adenauer-Allee und Bultstraße vorgesehen. Parallel hierzu ist aus Gründen der betrieblichen inneren und äußeren Erschließung ein Überplanen und Verschwenken der Bultstraße geplant.

Im Anschluss hieran beschreibt Herr Huesmann die Umsetzung der Planungsabsichten in die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes. Innerhalb des Entwurfes werden, konkret auf die

Planung bezogen, Gewerbegebietsflächen, Mischgebietsflächen und öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen und städtebauliche Nutzwerte festgelegt.

Abschließend werden die Entwürfe und die möglichen Auswirkungen des geplanten fünfarmigen Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Warendorfer Straße, Ruggestraße, Konrad-Adenauer-Allee, Lindenstraße und „neuer“ Bultstraße von Herrn Hochstetter erläutert

Zum Schluss der Vorträge weist Herr Hochstetter darauf hin, dass alle der im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

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/Anregung:** Wann soll der Bau des Kreisverkehrs erfolgen und ist es möglich die Bauphase hierfür in die Sommermonate zu legen?
Antwort: Im kommenden Jahr soll die Detailplanung erfolgen. Parallel hierzu wird versucht für den Bau Fördermittel zu bekommen. Wünschenswert wäre es, den Kreisverkehr zeitnah in 2005 zu realisieren, eine exakte Zeitplanung – insbesondere bzgl. der Bauphase - ist unter Berücksichtigung der derzeit zur Verfügung stehenden Informationen nicht möglich.
- **Frage/Anregung:** Wie wird mit Anregungen oder Planänderungen umgegangen?
Antwort: Die Ergebnisse aller im Rahmen der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden gesammelt und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Geplant ist über die zu diesem Planverfahren gemachten Äußerungen in einer der kommenden Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr zu beraten.
- **Frage/Anregung:** Ist für LKW's, die zu Haver & Boecker wollen, eine separate Abbiegespur in der Konrad-Adenauer-Allee vorgesehen?
Antwort: Nein, da einerseits die neue Be- und Entladehalle von beiden Seiten angefahren werden kann und in Verbindung mit dem geplanten Kreisverkehr die günstigste Anbindungsform darstellt.

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

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Rauch
Schriftführer

Die vorgebrachten Fragen und Anregungen konnten in der Sitzung durch Erläuterungen der Verwaltung geklärt werden.

Beschluss:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bürgerversammlung keine Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht wurden.

B) Entscheidungen zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Gemäß §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.10.2003 zur Abgabe von Anregungen gemäß § 4(2) BauGB vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen:

Institution	Stellungnahme
Eisenbahn Bundesamt	05.11.2003
RWE Gas AG	07.11.2003
Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe	10.11.2003
PLEdoc GmbH	10.11.2003
Bundesvermögensamt Dortmund / Oberfinanzdirektion Köln	11.11.2003
Bischöfliches Generalvikariat Münster	10.11.2003
IHK Nord Westfalen	11.11.2003
DB Services Immobilien GmbH	11.11.2003
RWE Transportnetz Strom GmbH	31.10.2003
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	17.11.2003
Amt für Agrarordnung Coesfeld	20.11.2003
Landschaftsverband Westfalen-Lippe Westf. Museum für Archäologie	24.11.2003
Wehrbereichsverwaltung West	26.11.2003
Handwerkskammer Münster	03.12.2003
Bundeseisenbahnvermögen	01.12.2003
Bezirksregierung Münster – Obere Straßenaufsicht	24.11.2003
Forstamt Warendorf	19.12.2003

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Institution	Anregungen und Hinweise:	Beschluss:
Wasserversorgung Beckum GmbH 31.10.2003	Hinweis, dass Trinkwasserleitungen DN 80 – 150 der Gesellschaft im Bereich Lindenstraße, Pullort, Bultstraße, Konrad-Adenauer-Allee liegen. Tiefbau / Verlegung der Leitungen ist vom Verursacher zu leisten. Hinweis, dass die Löschwasserversorgung mit 96 cbm/h über die Überflurhydranten zu entnehmen ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
EVO GmbH 18.11.2003	Hinweis, dass in dem Plangebiet Leitungen und Einrichtungen / Anlagen der EVO GmbH vorhanden sind. Hinweis, dass eine Überbauung der Leitungen und Anlagen nicht zulässig ist. Hinweis, dass die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Erdgas gesichert ist.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund der gesamten Tiefbauplanung zu behandeln. Keine Abwägung erforderlich.
Landesbetrieb Straßenbau NRW 01.12.2003	Keine grundsätzlichen Bedenken. Hinweis, dass die Machbarkeit des Kreisbauwerkes zur Zeit diskutiert wird. Der Querschnitt ist nicht abschließend geklärt.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
Kreis Warendorf 08.12.2003	Hinweis, dass vor einer erneuten Überbauung des verrohrten Gewässers II. Ordnung Nr. 34 „Rathausbach“ der hydraulische Nachweis der Verrohrung zu erstellen ist und der Bauzustand der Verrohrung zu dokumentieren ist. Anregung, das Thema „Altlasten“ im weiteren Verfahren mit dem Amt für Umweltschutz als untere Bodenschutzbehörde	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Der Anregung wird gefolgt. Der Belang ist mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Coesfeld mit folgendem

	<p>beim Kreis Coesfeld abzustimmen, da Eintragungen für das Plangebiet in dem Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten vorhanden sind.</p> <p>Anregung, eine Lärmabschätzung hinsichtlich des Straßenbaus nach DIN 18005 vorzunehmen, um eine Belastung der Randbebauung durch Verkehrslärm konkret ausschließen zu können bzw. entsprechende Schallschutzmaßnahmen treffen zu können.</p>	<p>Ergebnis angestimmt worden: Für den Altstandort Nr. 50249 „ehemalige Betriebsstankstelle der Fa. Haver & Boecker“ ist eine Grundwassersanierung durchgeführt worden. Auswirkungen auf die aktuelle Planung sind nicht zu erwarten. Bei dem Altstandort Nr. 50237 handelt es sich um die ehemalige „Tankstelle Tigges“. Hier sind 1994 Bodensanierungen nach dem Rückbau erfolgt. Somit ist eine frühzeitige Sanierung erfolgt, weitergehende Veranlassungen für diese Fläche sind nicht erforderlich.</p> <p>Für die Altstandorte 817 „Bultstraße 2“ und Nr. 15710 „Pullort“ ist noch die Notwendigkeit weitergehender Untersuchungen nach Auswertung der Bauakten im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Altstandorte Nr. 785 und 11867 sind durch die Planung nur infolge der Änderung der Verkehrsflächen berührt, daher kann auf eine weitere Behandlung dieser Flächen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit dem beauftragten Schallgutachter wird wie folgt Stellung genommen: Die Grundlage zur immissionsrechtlichen Bewertung des Lärms im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehrsplatz und dessen Anbindung an das Straßennetz stellt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) dar. Auch wenn das Baurecht für den Kreisverkehrsplatz über einen Bebauungsplan und nicht durch ein Planfeststellungsverfahren geschaffen wird, ist die 16. BImSchV - und nicht die DIN 18005 - zur Lärmermittlung und -beurteilung heranzuziehen. In der 16. BImSchV wird geregelt, dass die Verordnung die Beurteilungsgrundlage darstellt und nur der Neubau sowie wesentliche Änderungen von Verkehrswegen – nicht jedoch unverändert bleibende Verkehrswege – in die schalltechnische Untersuchung einzubeziehen sind.</p>
<p>Staatliches Umweltamt Münster 09.12.2003</p>	<p>Bauleitplanerische Aspekte:</p> <p>Anregung, innerhalb des festgesetzten GEN entlang der Konrad-Adenauer Allee auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung die Abstandsklassen I bis VI auszuschließen und die Abstandsklasse VII über die Ausnahme nach § 31 BauGB zuzulassen, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist.</p> <p>Anregung, innerhalb des festgesetzten GEN entlang der Konrad-Adenauer Allee Wohnnutzung auch im Sinne von betriebs-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der in dem Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Allee vorgesehenen Dienstleistungs- / Büronutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Ausschluss der Abstandsklassen I bis VI zu vereinbaren. Die Eigenart des Gebietstypes „Gewerbegebiet“ bleibt auch bei einer ausnahmsweisen Zulässigkeit der Abstandsklasse VII gewahrt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der in dem Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Allee vorgesehenen</p>

<p>gebundenem Wohnen grundsätzlich auszuschließen, um keine neuen Immissionspunkte zu schaffen.</p> <p>Anregung, für den als Mischgebiet nördlich der Bultstraße festgesetzten Bereich ein Kerngebiet mit dem Ausschluss der Wohnnutzung festzusetzen, wenn langfristig an die Errichtung einer Parkpalette als Emissionsort gedacht ist.</p> <p>Hinweis, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bei den durch „Gewerbegebiet“ überplanten heute mit einem Mischgebietschutzanspruch belegten wohngenutzten Gebäuden an der Bultstraße eine Aufgabe der Wohnnutzung sicherzustellen ist.</p> <p>Anregung, innerhalb des festgesetzten GE den dort vorhandenen Maschinenbaubetrieb in seiner Nutzung mit angemessener Erweiterung explizit festzusetzen.</p> <p><u>Bau- und anlagengenehmigungsbezogene Aspekte:</u></p> <p>Anregung, in dem Schallgutachten für alle maßgeblichen Betriebseinheiten einen 24-Stunden Betrieb anstelle einer Betriebszeit von 9 Stunden anzusetzen.</p> <p>Anregung, die LKW-Bewegungen für die Nachtzeit auf den Endausbauzustand abzustellen und eine höhere Anzahl der LKW-Bewegungen für die Nachtzeit anzusetzen.</p> <p>Anregung, die Festlegung der Immissionsorte mit dem Staatlichen Umweltamt vor einer Überarbeitung des Gutachtens abzustimmen.</p> <p>Hinweis, dass für die Beurteilung der Stellplatzsituation und deren Emissionen ein</p>	<p>Dienstleistungs- / Büronutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Ausschluss der betriebsgebundenen Wohnnutzung zu vereinbaren.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Inwieweit und wann eine Aufgabe der Stellplatzanlage Pullort ansteht lässt sich nicht sagen. Im Sinne einer Angebotsplanung sollte die bauplanungsrechtliche Sicherung einer Stellplatzanlage auch bei einer Verlegung der Bultstraße erfolgen. Um keine Immissionskonflikte zu erzeugen, wird die Wohnnutzung nördlich der Bultstraße innerhalb des Plangebietes ausnahmsweise zugelassen, mit der Maßgabe, im Baugenehmigungsverfahren einen Nachweis auf Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erbringen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Immissionsorte sollen durch den Vorhabenträger erworben werden, um die Stadt Oelde von einem Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB freizustellen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In Abstimmung mit dem beauftragten Schallgutachter wird wie folgt Stellung genommen: Alle Angaben zu den Betriebszeiten stammen unter Berücksichtigung der Zukunftsplanungen von der Fa. Haver & Boecker. Bei einer Ausweitung der nächtlichen Betriebszeiten ist das Gutachten anzupassen.</p> <p>Alle Angaben zum innerbetrieblichen Kfz-Verkehr stammen unter Berücksichtigung der Zukunftsplanungen von der Fa. Haver & Boecker. Bei einer Erhöhung der nächtlichen LKW-Anzahl ist das Gutachten anzupassen.</p> <p>Für alle Wohnhäuser im relevanten Einwirkungsbereich der Fa. Haver & Boecker sind die Geräuschpegel im Gutachten dargestellt. Die Auswahl der Immissionsorte ist auf der Grundlage ihrer relevanten Nähe zum Emissionsort getroffen worden. Die Aufnahme weiterer Immissionsorte in dem Gutachten ist möglich.</p> <p>Bauplanungsrechtlich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stell-</p>
--	---

	<p>schlüssiges Konzept (Nutzungszeitraum, Stellplatzzahl, Belegungsplan etc.) notwendig ist, da mit jedem Bauabschnitt Stellplätze verloren gehen und die verbleibenden an die potentiellen Immissionsorten rücken.</p>	<p>plätze allgemein zulässig. Diese sind ebenerdig, in Tiefgaragen oder in Garagengeschoßen zulässig. Bei jedem einzelnen baulichen Erweiterungs- / Änderungsabschnitt ist der Stellplatznachweis im Einzelnen auch vor dem Hintergrund der potentiellen Emissionen zu führen.</p>
<p>Stadt Oelde Tiefbau und Umwelt</p>	<p>Anregung, entlang der Konrad-Adenauer-Allee auf der Ostseite einen Abstand zwischen derzeitiger Straßenbegrenzung und festzusetzender Baugrenze von 2,0 m vorzusehen, um insgesamt eine Gehwegfläche von 3,50 m zu erhalten.</p> <p>Anregung, die festgesetzte Fläche des Regenrückhaltebeckens mit dem Zusatz „Privat“ zu versehen, da es sich nicht um eine öffentliche Entwässerungsanlage handelt.</p> <p>Hinweis, dass sich im Plangebiet und in den angrenzenden Straßenflächen öffentliche Entwässerungsleitungen befinden. Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Hoch- und Straßenbaumaßnahmen sind erhebliche Änderungen am Abwassernetz vorzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wird von der heutigen Begrenzungslinie / Katastergrenze der Konrad-Adenauer-Allee um 2,0 m nach Osten verschoben, um in jedem Fall einen konfliktfreien Zu- und Abgang zu den potentiellen Neubauten von dem Gehweg der Konrad-Adenauer-Allee sicher zu stellen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Belang ist im weiteren Verfahren auch vor dem Hintergrund der Zweckmäßigkeit einer Regenrückhaltung an dem Standort unter Berücksichtigung der gesamten Abwassersituation zu behandeln.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund der gesamten Abwassersituation zu behandeln.</p>

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 BauGB und über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB beraten wurde, empfiehlt der Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen. Das Beratungsergebnis ist in Entwurfsplan und Begründung zu übernehmen.

Von dem Bebauungsplan Nr. 92 „Planung 2010 – Betriebserweiterung Haver & Boecker“ werden folgende Flurstücke umfasst:

Flur 7 Flurstücke 319, 351, 376, 377, 597, 598, 624, 626, 640, 644, 651, 675, 677, 678, 744, 745, 92 tlw., 171, 267 tlw., 269, 270, 317, 649, 650 und 741

Anlage(n)

1. Begründung
2. Bebauungsplanentwurf