



SITZUNGSVORLAGE
B 2004/610/0285/1

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-99	24.06.2004	
		<hr/> Peter Rauch

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	28.06.2004
Haupt- und Finanzausschuss	12.07.2004

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg - Ehemaliges Tennishallengelände"

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

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Bürger

Gemäß § 3 BauGB fand die vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Rauch am 08.06.2004 um 18.00 Uhr, Alte Vikarie, Münsterstraße 37 in 59302 Oelde-Stromberg, statt. An der Bürgerbeteiligung haben lt. Anwesenheitsliste 7 Bürger teilgenommen.

Niederschrift

über die Beteiligung der Bürger für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ der Stadt Oelde

am Dienstag, den 08.06.2004 um 18.00 Uhr, in der Alten Vikarie, Münsterstraße 37, 59302 Oelde - Stromberg

Beginn: 18.00 Uhr
Ende: 19.05 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:
Herr Rauch, Stadtbauamtsrat
Frau Söker, Schriftführerin

Als Gast:
Frau Duve vom Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Herr Hillemeier, Architekt

6 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Rauch begrüßt die zur Bürgerbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ der Stadt Oelde Erschienenen. Er weist darauf hin, dass der Plan im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde - Darstellung einer Wohnbaufläche - durchgeführt wird.

Zunächst erläutert Herr Rauch das Instrument und das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Anhand Darstellungen einer Powerpoint-Präsentation erläutert er den Geltungsbereich der Bauleitpläne und die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Frau Duve erläutert den Projektentwurf und den Entwurf des Bebauungsplanes:

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände, mittlerweile als Tennishalle genutzt, und der nördlich angrenzenden als Grünland freigehaltenen Fläche ist eine Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung geplant. Der beauftragte Architekt, Herr W. Hillemeier, Rheda-Wiedenbrück, hat einen Projektentwurf erarbeitet, der eine sogenannte 1 ½ geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf neun Grundstücken vorsieht. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Zu- und Abfahrt des benachbarten Lebensmittelmarktes und im weiteren Verlauf über eine 5m breite private Planstraße. Den Abschluss bildet ein Wendehammer, der das Wenden für PKW und LKW (2-achsige Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc.) durch Rangieren erlaubt.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem südöstlich bestehenden Lebensmittel-/Getränkemarkt. Die Warenanlieferung sowie die Wendemöglichkeit für LKW liegen an der Westseite des Gebäudes und grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Zur Beurteilung der durch den Einkaufs- sowie Drogeriemarkt verursachten und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen wurde bereits vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplan-Verfahrens ein Schallgutachten durch das Büro AKUS GmbH erarbeitet.

Aufgrund der Aussagen des Gutachtens ist der erste Entwurf vom Architekten überarbeitet, eine Ausrichtung der Gebäude (und dementsprechend der schutzbedürftigen Räume) gemäß Diskussion der Schallschutzmaßnahmen im Gutachten vorgenommen und somit mit der Objektplanung angemessen auf die gewerbliche Nachbarschaft reagiert worden. Die Veränderung ist erneut vom Gutachter überprüft worden. An den Fassadenseiten, an denen Mischgebietswerte überschritten werden, sind schutzbedürftige Räume ausgeschlossen. Durch diese Grundrissgestaltung können somit die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts an den Fassadenseiten, an denen sich schutzbedürftige Räume befinden, eingehalten werden. Um die erforderliche Ausrichtung der Grundrisse zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Auf diese Vorbelastung mit Schallimmissionen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen die Bewohner höhere Belastungen tolerieren, wie sie in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind, in dem ebenfalls ohne Einschränkung gewohnt werden kann.

Herr Rauch weist darauf hin, dass die Planentwürfe in den nächsten zwei Wochen im Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 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 Rauch den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion.

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

- Frage: Im Bezirksausschuss ist ein Lärmschutzwall zugunsten einer Lärmschutzwand verworfen worden. Wo ist die Lärmschutzwand im Entwurf zu finden?
Antwort: Das Lärmgutachten hat gezeigt, dass allein mit einer Lärmschutzwand von 3m Höhe aufgrund der Lücke im Einfahrtsbereich kein ausreichender Lärmschutz für alle Gebäude erreicht werden kann. Eine Erhöhung der Lärmschutzwand bringt keine wesentliche Verbesserung der Situation und ist städtebaulich nicht vertretbar. Daher ist eine Änderung der Ausrichtung der Gebäude erfolgt und dieser Entwurf erneut lärmschutztechnisch überprüft worden. Das Ergebnis ist, dass auch ohne eine Lärmschutzwand durch die erläuterte Ausrichtung die erforderlichen Werte eingehalten werden können. Eine Optimierung der Planung ist somit im Planungsprozess erfolgt. Eine Wand kann lediglich als optische Wand zum Grundstück des Supermarktes angesehen werden.
- Frage: Bislang wird im Bezirksausschuss von der Anlage einer Lärmschutzwand ausgegangen. Es darf auf keinen Fall eine Situation geschaffen werden, die eine Klagemöglichkeit der Eigentümer der neuen Wohnbebauung gegen den vorhandenen Supermarkt ermöglicht, da dieser als einziger am Ort besteht und erhalten werden soll. Kann eine Klage gegen den Supermarkt erfolgen?
Antwort: Der Supermarkt in seiner jetzigen Ausprägung genießt Bestandsschutz. Die neuen Nachbarn müssen aufgrund der Gemengelage von einer Vorbelastung durch Lärm ausgehen. Im Bebauungsplan findet sich ein entsprechender Hinweis. Erst eine Erweiterung des Supermarktes kann zu einer Verschlechterung der Situation führen, die durch die Nachbarn nicht hingenommen werden muss. Die Planung ist mehrfach abgesichert: da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird es nur einen Bauträger geben, der die Umsetzung der im Gutachten überprüften Ausrichtung der Gebäude sicherstellt. In den Kaufverträgen mit den späteren Eigentümern wird zudem ein Hinweis auf die Problematik erfolgen, so dass der Informationspflicht genüge getan wird.
- Frage: Werden durch die Planung für die Anlieger Kosten entstehen?
Antwort: Die Erschließungsstraße ist keine öffentliche sondern eine private Erschließung. Die entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger auf die neu auszubildenden Grundstücke umgelegt durch privatrechtliche Regelungen.
- Frage: Schon jetzt bestehe für die Anlieger nachts eine Lärmbelastung. Verschlechtert sich die Situation durch die Planung?
Antwort: Bislang wurde durch die Tennishalle der Schall reflektiert. Durch den Wegfall der Halle ist eine Schallausbreitung zwischen den Gebäuden möglich. Der bislang durch die Tennishalle erzeugte Verkehr wird wegfallen; durch die Wohnbebauung entsteht somit keine Mehrbelastung. Nachts besteht eine höhere Empfindlichkeit gegen Lärm. Dies wird im Lärmgutachten berücksichtigt.
- Frage: Wie ändert sich die jetzige Einfahrtssituation?
Antwort: Die jetzige Ein- und Ausfahrt bleibt erhalten und wird zur Erschließung der Wohnbebauung genutzt.
- Frage: Wie groß ist der Abstand der geplanten Neubebauung zum Flurstück 867 (Birkenkamp)?
Antwort: Im vorgestellten Projektentwurf wird der Carport eines der Gebäude an die Grundstücksgrenze angrenzen.
- Frage: Bestehen Altlasten auf den Grundstück?
Antwort: Der Vorhabenträger übernimmt das Grundstück vom Alteigentümer altlastenfrei. Im Altlastenkataster des Kreises sind keine Altlasten eingetragen. Untersuchungen wären durch den Alteigentümer durchzuführen.
- Frage: Was passiert mit der vorhandenen Trafostation angrenzend an Flurstück 448? Ein Streifen (Flurstück 447) ist seinerzeit zur Errichtung des Trafos vom Flurstück 448 geteilt und an den Nachbarn Herrn Rose verkauft worden. Vom Flurstück 448 ist ein Schuppen direkt an den Trafo

angebaut worden.

Antwort: Der Trafo wird beseitigt auf Grundlage eines neuen Energiekonzepts. Ein gewünschter Rückkauf der Parzelle ist direkt zwischen den Eigentümern zu regeln. Die Information wird durch den Vorhabenträger weitergegeben.

- Frage: Wie ist der weitere zeitliche Rahmen gesteckt?

Antwort: Der nächste Verfahrensschritt, die Offenlage des Bebauungsplanes kann im Sommer noch vor der Kommunalwahl erfolgen. Der Satzungsbeschluss kann erst nach der Wahl in den neu zu konstituierenden politischen Gremien erfolgen. Für den Satzungsbeschluss muss zudem der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen worden sein. Durch den Vorhabenträger werden Gespräche mit Bauträgern geführt. Wenn es keine Einwendungen gibt, kann mit den Abbrucharbeiten schon vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens begonnen werden.

- Frage: Kann es Änderungen an der Gebäudekonzeption des Projektentwurfs geben? Wird mit der Dachform Bezug auf die Nachbarbebauung genommen?

Antwort: Die Zuordnung ist genau auf die Besonnungs- und Beschattungssituation ausgerichtet. Anstelle der Doppelhäuser sind auch Einzelhäuser möglich, je nach Vermarktungssituation. Solarhäuser sind denkbar, bislang gibt es jedoch keinen Bauträger dafür. Es ist eine steilere Dachneigung als bei der Nachbarbebauung gewählt, um eine 1 ½ geschossige Bebauung zu ermöglichen, die auf gleicher Grundfläche durch die bessere Ausnutzung des Dachgeschosses mehr Wohnfläche bietet und so auf den derzeitigen Bedarf reagiert.

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

gez. Rauch
Stadtbauamtsrat

gez. Söker
Schriftführerin

Beschluss:

Die vorgetragenen Fragen konnten bereits in der Bürgerversammlung durch Erläuterungen geklärt werden. Es wird festgestellt, dass keine Anregungen vorgebracht wurden, die eine weitergehende inhaltliche Prüfung und Abwägung erfordern.

B) Entscheidung über Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht wurden

Gemäß § 4(1) BauGB ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 "Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände" der Stadt Oelde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.05.2004 zur Abgabe von Anregungen innerhalb eines Monats vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom
Bezirksregierung Münster, Straßen- und Wegenetz NRW	09.06.2004
Bischöfliches Generalvikariat Münster	24.05.2004
Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt	25.05.2004
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie	14.06.2004
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung	07.06.2004
RWE Transportnetz Strom GmbH, Projektierung/Netzdienste	16.05.2004
Stadt Oelde, Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung	07.06.2004

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Institution	Stellungnahme vom
EVO EnergieVersorgungOelde GmbH	21.06.2004
IHK Nord Westfalen	16.06.2004
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH – Netzinformation/ -dokumentation (Gas) –	09.06.2004
Staatliches Umweltamt Münster	16.06.2004
Wasserversorgung Beckum GmbH	09.06.2004

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben bis zum 24.06.2004 keine Stellungnahme abgegeben.

Stellungnahme der EVO vom 21.06.2004

1. Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen (Mittelspannung und Niederspannung) sowie eine Mittelspannungs-Sonderkunden-Station. Nach den Planfestsetzungen werden diese Anlagen überplant. Die Leitungen sowie die Station dienen der öffentlichen Versorgung und sind ihrem Bestand zu sichern. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Innerhalb eines Schutzstreifens von 1 m um die Seelenachse der Leitungen sind Anpflanzungen unzulässig. Die EVO ist jedoch bereit, die Station und die Versorgungsleitung aufzugeben, wenn die Versorgung auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann. Dies ist rechtzeitig der EVO in Auftrag zu geben. Angesichts des sehr schlechten Zustandes der Station, wird dies von der EVO empfohlen. Die auf dem benachbarten Grundstück vorhandenen Gebäude "REWE-Markt" und "Schlecker-Markt" könnten aus dem Niederspannungsnetz der EVO versorgt werden, wenn eine entsprechende Leitungstrasse auf dem Grundstück grundbuchlich gesichert wird.
2. Die Versorgung der Gebäude des Plangebietes mit Strom und Erdgas aus dem Netz der EVO ist gesichert. Hierzu sind Leitungen in der privaten Erschließungsstraße zu verlegen, die grundbuchlich zu sichern sind. Wir bitten, ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der EVO im Planverfahren auszuweisen.
3. Im Übrigen werden keine weiteren Bedenken oder Anregungen gegen das Bauleitplanverfahren erhoben.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Zu 1.: Die technische Möglichkeit der Verlegung ist geprüft worden und einwandfrei möglich. Der Vorhabenträger steht bereits in Verbindung mit dem Versorgungsträger. Ein Abriss der Station und eine Verlegung der Kabel soll erfolgen. Jedoch liegen die genauen Kosten z.Z. noch nicht vor, so dass weitergehende Regelungen bislang noch nicht getroffen werden konnten.

Zu 2.: In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt. Entsprechende Vereinbarungen sind im Durchführungsvertrag zu prüfen.

Stellungnahme der IHK Nord Westfalen vom 16.06.2004

Den Planunterlagen lagen das Schalltechnische Gutachten vom März 2003 und das Ergän-

zungsgutachten zum schalltechnischen Gutachten vom 16.03.2004 bedauerlicher Weise nicht bei. Gleichwohl können wir Ihnen wegen der ausführlichen Begründung – hier 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes – mitteilen, dass wir grundsätzlich zu den vorliegenden Planungen keine Bedenken vorzubringen haben.

Zur Problematik der Vermeidung von Nutzungskonflikten durch die heranrückende Wohnbebauung an bestehenden Gewerbebetriebe regen wir an, dass zusätzlich zu den zeichnerischen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen (5.1) bezüglich der Grundrisslösung über den "Durchführungsvertrag" abgesichert wird, dass der Vorhabenträger die Bauausführung auch wie im Plan festgesetzt, vornimmt.

Es wird darum gebeten, zum nächsten Verfahrensschritt bzw. kurzfristig uns die erwähnten relevanten schalltechnischen Ausarbeitungen zukommen zu lassen.

Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Die Grundrisslösung des Architekten wird im Durchführungsvertrag ergänzend aufgenommen, um zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen die erforderliche Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten.

Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH - Netzinformation/ -dokumentation (Gas) – vom 09.06.2004

Am Rande des Planbereiches befinden sich Erdgasleitungen der RWE. Eine Versorgung des Planungsgebietes mit der umweltschonenden Energie *RWE naturgas* wird durch unser Regionalzentrum Münsterland in Münster, Tel. 0251/7111-0, geprüft. Der zuständige Mitarbeiter des Regionalzentrums wird sich hierzu mit Ihrem Haus in Verbindung setzen.

Wir haben die vorhandenen Leitungen in der beigefügten Planunterlage nachrichtlich dargestellt. Des Weiteren übersenden wir Ihnen eine Planunterlage, aus der Sie den Verlauf der Erdgasleitungen ersehen können (1x DIN A3 Bestandsplan zu Gasverteilungsleitungen).

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten verweisen wir auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau". Entsprechend dem o.g. Regelwerk sind bestimmte Mindestabstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen erforderlich. Bei Unterschreitung der Mindestabstände können in bestimmten Fällen Schutzmaßnahmen an den Leitungen ergriffen werden. Um kostenaufwendige Umlegungs- oder Schutzmaßnahmen infolge der vorgesehenen Baumpflanzungen zu vermeiden, halten wir eine detaillierte Abstimmung für erforderlich.

Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung an Ihren Planungen. Insbesondere bitten wir im Zuge der weiteren Planung, z.B. im Offenlegungsverfahren erstellte Bebauungsplanentwürfe, an die RWE in Dortmund zu übersenden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Die Erdgasleitung befindet sich innerhalb der bereits vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 861). Die Erdgasleitung wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen, die Begründung entsprechend ergänzt.

Ausführung sowie Detailgestaltung der privaten Verkehrsfläche werden in der parallel zum Planverfahren erfolgenden Ausbauplanung zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger festgelegt. Der Vorhabenträger erhält zur Beachtung die Stellungnahme der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH und die Planunterlagen.

Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes vom 16.06.2004

Im Begründungstext wird unter Punkt 3.4 ausgeführt, dass die zukünftigen Bewohner im Plangebiet keinen Schutzanspruch wie in einem idealtypischen Wohngebiet einfordern können, sondern um bis zu 5 dB(A) höhere Belastungen (max. Belastungen von bis zu 45 dB(A) nachts) tolerieren müssen. Auf Grundlage des vorgelegten Gutachtens wurden daraufhin an den Fassadenseiten, an denen Mischgebietswerte überschritten werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 über textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Grundsätzlich kann von hier der Lösung zur Konfliktbewältigung über eine Grundrisslösung der Wohnhäuser zugestimmt werden. Da es sich jedoch im Plangebiet "Wohnpark im Vogeldreisch" zukünftig um reine Wohnnutzung handelt (Festsetzung mit WA) und in diesem Fall eine Neuplanung von heranrückender Wohnbebauung an einen vorhandenen Gewerbebetrieb erfolgt, kommt die gegenseitige Rücksichtnahme nicht zum Tragen.

Von daher sind für die Festlegung der Fassadenseiten auf denen keine schutzbedürftigen Räume vorhanden sein dürfen die Richtwerte der TA-Lärm für WA-Gebiete (nachts 40 dB(A)) maßgeblich. Zieht man die Isophonendarstellung aus dem Nachtragsgutachten vom 10.03.04 heran, so sind die Darstellungen im Plan für die maßgeblichen Baugrenzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1) zu erweitern. Ich habe die zusätzlichen Gebäudefronten, an denen keine schutzbedürftigen Räume vorhanden sein dürfen im anliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Mit Fax vom 27.05.04 wurde mir von Ihnen die vom zust. Architekten Hillemeier vorgesehene Grundrisslösung zugeschickt. Diese vorgelegte Grundrisslösung erfüllt die o.g. Voraussetzungen. Um neben den textlichen Festsetzungen die Ausführung in dieser Form sicherzustellen, rege ich an im Durchführungsvertrag diese Grundrissgestaltung für die maßgeblichen Gebäude festzuschreiben.

Im Lärmgutachten ist zu erkennen, dass die Gebäude der östlichen Bauzeile maßgeblich als Schallschirm für die westliche Bauzeile auftreten, so dass z.B. für das nördliche Wohnhaus in der westlichen Bauzeile gänzlich auf die Grundrisslösung verzichtet werden kann. Um diesen Effekt jedoch sicherstellen zu können, ist die Errichtung der östlichen Bauzeile zeitlich vor der Errichtung der westlichen Bauzeile zwingend erforderlich. Ich rege an die zeitliche Abfolge der Errichtung ebenfalls im Durchführungsvertrag sicherzustellen.

Die Kälteanlage auf dem Dach des REWE-Einkaufsmarktes wurde vom Gutachter hinsichtlich der Lärmemissionen nicht messtechnisch beurteilt. Durch diese Quelle ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels möglich. Der Gutachter fordert daher, dass die Anlage bei der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung nur einen Pegel von 30 dB(A) erzeugen darf.

Ich rege an im Durchführungsvertrag festzulegen, wer bei einer nachgewiesenen Überschreitung dieses Wertes die Kosten für nachträglichen Schallschutz an der Kälteanlage zu übernehmen hat.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Die Kennzeichnung der Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind, wird gemäß dem der Stellungnahme anliegendem Lageplan erweitert.

Die Grundrisslösung des Architekten wird im Durchführungsvertrag ergänzend aufgenommen, um zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen die erforderliche Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten.

Die Gebäude der östlichen Bauzeile haben eine schallabschirmende Wirkung für die übrige Bebauung. Bezüglich der zeitlichen Abfolge der Errichtung soll eine ergänzende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Möglichkeit besteht gegenüber einem angebotsorientierten Bebauungsplan, da gemäß § 12(3) BauGB keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die BauNVO sowie die Planzeichenverordnung besteht.

Weitere ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag sollen abgestimmt werden.

Die Stellungnahme wurde an den Schallgutachter weitergeleitet. Dieser geht davon aus, dass mit Ausschluss von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm auf der dem REWE-Einkaufsmarkt zugewandten Gebäudeseite der östlichen Bauzeile bzw. durch Kennzeichnung der Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an § 9(1) Nr. 24 BauGB erforderlich sind, keine Störung der Nachtruhe an den nächstgelegenen Wohnhäusern durch die auf dem Dach des Einkaufsmarktes positionierten Tischkühler der Kälteanlage zu erwarten ist. Ziel der Bauleitplanung ist neben der Gewährleistung "gesunden Wohnens" im Sinne des BauGB und eines ausreichenden Immissionsschutzes insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen. Durch die geplante heranrückende Wohnbebauung dürfen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen des SB-Marktes, z.B. durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, bewirkt werden. Sollten wider Erwarten durch das Baugebiet nachträglich ausgelöste Nachrüstungen in Bezug auf Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, muss im Durchführungsvertrag geregelt sein, dass diese vom Investor getragen werden müssen.

Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 09.06.2004

Das Plangebiet kann nur dann mit einer öffentlichen Trinkwasserleitung erschlossen werden, wenn die Verkehrsflächen im städtischen Besitz sind oder ein allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Trinkwasserversorgung eingetragen wird.

Die Erschließung würde in DN 80 erfolgen von der Straße Im Vogeldreisch ausgehend. Löschwasser ist im Umfeld über die bestehenden Hydranten zu entnehmen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt in der Planung beachtet:

Bei der inneren Erschließung des Plangebietes handelt es sich um eine private Erschließung. Die Herstellung der Erschließungsanlage wird vom privaten Vorhabenträger übernommen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Entsprechende Vereinbarungen sind im Durchführungsvertrag zu prüfen.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 99 bereitet nur ca. 5.240 m² Wohnbaufläche im Innenbereich vor. Dieser Wert bleibt deutlich unterhalb der Prüfwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18). Besondere Umweltprobleme etwa bzgl. Immissionsschutz oder Naturschutz sind nach den Stellungnahmen der Fachbehörden und der Bürger in keiner Weise erkennbar, eine UVP-Vorprüfung oder eine UVP sind somit nicht erforderlich.

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 und Verkehr dem Hauptausschuss folgenden

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3(2) Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) öffentlich auszulegen.

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände" werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 414	Flurstücke 861, 862, 864, 863 (tlw.) und 447
----------	--

Der Geltungsbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 414, Flurstücke 952 und 940;
im Osten:	Flur 414, Flurstücke 863 und 860;
im Süden:	Flur 414, Flurstücke 456 und 448 (Im Vogeldreisch);
im Westen:	Flur 414, Flurstücke 448, 869, 868, 867, 866 und 865.

Anlage(n)

1. Bebauungsplanentwurf
2. Begründung (wird zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 12.07.2004 nachgereicht)