



SITZUNGSVORLAGE
B 2006/610/0782

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-100	07.04.2006	
		<hr/> Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	27.04.2006
Haupt- und Finanzausschuss	15.05.2006

Bebauungsplan Nr. 101 "Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei" der Stadt Oelde
A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt:

A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 BauGB fand im Rahmen der vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde unter Vorsitz von Herrn Hochstetter, Techn. Beigeordneter am 06.10.2005 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal -, Ratsstiege 1 in 59302 Oelde, eine Bürgerversammlung statt.

Einzelheiten zur Bürgerversammlung können der nachfolgenden Niederschrift entnommen werden:

Niederschrift

über die Bürgerversammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung

Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde am Donnerstag, dem 06.10.2005 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal -, Ratsstiege 1 in 59302 Oelde

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.45 Uhr

von der Verwaltung:

Herr Hochstetter, Technischer Beigeordneter

Frau Altebäumer, Schriftführerin

Frau Söker, FSD Planung und Stadtentwicklung

12 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Herr Hochstetter begrüßt die zur Beteiligung der Öffentlichkeit anlässlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde Erschienenen. Herr Hochstetter erläutert das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Anhand der Darstellungen einer Powerpoint-Präsentation erläutert er den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Anschließend stellt Herr Hochstetter die Planungsinhalte vor. Anlass für die Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der vorhandenen Naturparkbrauerei/Pott's Brauerei an ihrem Standort auf Flächen, die im Eigentum der Brauerei zur Überplanung stehen. Über die bereits an dem Standort vorhandenen Einrichtungen wie die Abfüllerei, die Lager, das Brau- und Backhaus sowie die Verwaltung soll mit dem Bauleitplan die städtebaurechtliche Zulässigkeit von weiteren Einrichtungen wie der Erweiterung der Abfüllerei und der Versandhalle geschaffen werden. Hierzu ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in dem westlichen Teil des Plangebietes notwendig. Gleichzeitig sind innerhalb der rechtskräftig durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ aus dem Jahre 1996 überplanten Flächen die zeichnerischen Festsetzungen an die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse anzupassen. Ferner soll eine Zu- und Abfahrt in das Plangebiet von der Kreisstraße K 30 n berücksichtigt werden, um die, mit Lärmkonflikten behaftete betriebliche Zu- / Abfahrt zum „Westring“ gerade in den Nachstunden, zu entlasten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ treten die bisher für Teile des Plangebiets geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“ außer Kraft. Der Rat der Stadt Oelde hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ am 13.12.2004 gefasst.

Herr Hochstetter erläutert die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens der AKUS GmbH sowie die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan „Industriegebiet“ gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Damit wird der bereits im Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“ getroffenen Festsetzung entsprochen. Das Industriegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) nach der Art der Betriebe und deren besondere Eigenschaften gegliedert (Industriegebiete GI 1 bis GI 7). Eine Gliederung der Nutzung mittels IFSP ist geboten, da sich in der Nachbarschaft zu dem Plangebiet Wohnhäuser im Außenbereich befinden, die einen Schutzanspruch genießen. Mit den IFSP wird eine Geräusch-Kontingentierung vorgenommen, durch welche die Summe aller zulässigen Geräusch-Emissionen aus dem in Rede stehenden Plangebiet und aus Nachbarnutzungen (Vorbelastung) die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnbebauung einhält.

Die Schallschutzansprüche der Wohnnachbarschaft richten sich nach der planungsrechtlichen Situation, in der sich die Wohnhäuser befinden. Im vorliegenden Fall befinden sich die Wohnquartiere in reinen und in allgemeinen Wohngebieten (WR und WA). Einzelne Wohnhäuser liegen im Außenbereich. Gemäß TA Lärm sind zur Beurteilung von Gewerbelärm folgende Immissionswerte anzusetzen:

WR	50/35	dB(A)	tag/nachts,
WA	55/40	dB(A)	tag/nachts,
MI	60/45	dB(A)	tag/nachts,
GE	65/50	dB(A)	tag/nachts.

Für Wohnbebauung im Außenbereich werden regelmäßig die Immissionsrichtwerte für MI in Ansatz gebracht.

Herr Hochstetter erläutert zudem die in der Umgebung bestehenden und geplanten Vorhaben, die in der lärmtechnischen Untersuchung mitbetrachtet wurden. In der Nachbarschaft des Brauereibetriebes befinden sich weitere Gewerbebetriebe, bzw. Flächen die gewerblich genutzt werden können. Dabei handelt es sich

um eine Tankstelle der Westfalen AG, den Neubau eines „Burger-King“, den Neubau des Einkaufszentrums „Auepark“ sowie das planungsrechtlich abgesicherte Möbelhaus. Das Einkaufszentrum „Auepark“ wird keinen Nachtbetrieb (Anlieferung) haben. Für einen 24 Stunden Betrieb der Westfalen-Tankstelle wird zur Straße in der Geist eine Lärmschutzwand errichtet. Auf den hinteren LKW-Stellplätzen wird der Burger-King geplant. Für den Burger-King ist ein 23 Stunden-Betrieb geplant.

Anschließend stellt Herr Hochstetter den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion. Er weist darauf hin, dass alle der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen protokolliert werden und den zuständigen politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

Frage/Anregung: Bleibt das LKW-Fahrverbot für den Westring bestehen?

Antwort: Der LKW-Anliegerverkehr ist möglich bis zur letzten Zufahrt des Auepark und dem Brauereigelände. Das Brauereigelände wird zudem über die neue Zu- und Abfahrt von der Kreisstraße K 30 n in das Plangebiet erschlossen.

Frage/Anregung: Wo wird die neue Zufahrt angelegt? Ist Lärm durch rückwärtsfahrende LKW zu erwarten?

Antwort: Die Zufahrt liegt auf der Rückseite des Gebäudes an der K 30 n, so dass eine Abschirmung durch das Gebäude erfolgt. Hier werden auch die Stellplätze für die Beschäftigten angeordnet (insbesondere für den Schichtwechsel).

Frage/Anregung: Bleibt die bestehende Zufahrt von der Straße In der Geist erhalten?

Antwort: Die Zufahrt bleibt für Teile des Verkehrs erhalten. Dies ist in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Frage/Anregung: Die Lärmausbreitung sei auch abhängig von der Landschaft. Der bestehende Wald hätte eine Lärmschutzfunktion. Was passiert bei Verlust des Waldes?

Antwort: Wald, insbesondere Laubbäume haben eine geringe Schutzwirkung und bieten in erster Linie Sichtschutz.

Frage/Anregung: Lärmausbreitung sei abhängig von der Wetterlage. Bei bestimmten Wettersituationen sei der Verkehrslärm von der Autobahn deutlich lauter.

Antwort: Wind spielt bei der Lärmausbreitung eine Rolle. In wieweit meteorologische Einflüsse im Lärmgutachten berücksichtigt werden, wird beim Gutachter nachgefragt und als Anlage zur Niederschrift gegeben.

Frage/Anregung: Wenn die jetzige Stellplatzanlage überbaut wird, findet dann die Kirmes auf dem Brauereigelände noch statt?

Antwort: Eine Überbauung ist innerhalb des festgesetzten Baufensters möglich. Auf der Fläche der geplanten Erweiterungen ist dann keine Außenveranstaltung mehr möglich. Dies ist jedoch eine langfristige Planung.

Frage/Anregung: Sind die Geruchsbelästigungen durch z.B. die Treberabfüllung im Verfahren berücksichtigt?

Antwort: Für eine Neuanlage am Standort In der Geist, werden diese Fragen im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Frage/Anregung: Was passiert mit den LKW-Stellplätzen auf dem Tankstellengelände?

Antwort: Diese entfallen ersatzlos beim Neubau des Burger-Kings.

Frage/Anregung: Ist im Bereich des Waldes am Westring eine Beleuchtung vorgesehen?

Antwort: Die Beleuchtung ist beauftragt und wird demnächst ausgeführt.

Frage/Anregung: Fahrzeuge in Richtung In der Geist befahren den Westring im Bereich der Brauerei mit hoher Geschwindigkeit. Durch die neue Zufahrt am Auepark kommt es dann zu einer hohen Unfallgefahr.

Antwort: Die neue Zufahrt wurde an den Scheitelpunkt der Kurve gelegt; von dort ist der Westring am besten in beide Richtungen einsehbar. Die beiden Zufahrten, Brauerei und Auepark, werden in einer Kreuzung ausgebildet.

Frage/Anregung: Die Abbiegevorgänge von der Straße Zur Polterkuhle in die Straße In der Geist werden durch parkende PKW erschwert. Ist Parken an dieser Stelle zulässig?

Antwort: Die Situation ist ordnungsrechtlich zu überprüfen.

Frage/Anregung: Wird der Wasserabfluss vom Gelände der Brauerei auf die Straße In der Geist durch die Planungen verstärkt?

Antwort: Der Wasserabfluss ist bislang nicht geklärt. Herr Hochstetter bittet den Fragesteller, ihm seine

Hinweise mitzuteilen.

Frage/Anregung: Bleibt die Mehrfachhalle bestehen?

Antwort: Eine Veranstaltungshalle wird es hier an dieser Stelle nicht mehr geben. Die Verladehalle kann für Veranstaltungen als seltene Ereignisse genutzt werden. Die Beurteilung nach Freizeitlärmrichtlinie erfolgt im ordnungsrechtlichen Verfahren.

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

Hochstetter
Techn. Beigeordneter

Altebäumer
Schriftführerin

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung vom 06.10.2005 lassen sich wie nachfolgend zusammenfassen und bei der weiteren Planung berücksichtigen:

Fragen und Anregungen zur Erschließung des Plangebietes

- Erschließung des Plangebietes (in Bezug auf das LKW-Verkehr-Verbot auf dem „Westring“)
- Zukünftige Nutzung der bestehenden Zufahrt von der Straße „In der Geist/Westring“

Beschluss:

Der LKW-Verkehr auf dem „Westring“ ist von der Straße „In der Geist“ aus bis zur Zufahrt / Einmündung „Auepark“ und Naturparkbrauerei weiterhin zulässig. Für den Brauereibetrieb bzw. die gewerblichen Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes wird eine weitere Zufahrt von der K 30 n aus geschaffen. Die Zufahrt zur Naturparkbrauerei vom „Westring“ bleibt erhalten. Da hier einerseits der Besucherverkehr weiterhin aufgenommen werden soll und andererseits der Treberabtransport über diese Stelle erfolgen muss. Diese Nutzung ist in die schalltechnische Betrachtung mit eingeflossen.

Fragen und Anregungen zu Immissionen durch die Nutzungen im Plangebiet

- Lage der neuen Zufahrt und Berücksichtigung des Lärms von rückwärtsfahrenden LKW
- Lärmausbreitung bei einem möglichen Verlust der Waldfläche am „Westring“ und in Abhängigkeit von der Wetterlage
- Berücksichtigung der Gerüche durch die Treberabfüllung

Beschluss:

Die Gebäude der Naturparkbrauerei werden die neue Zufahrt zur K 30 n gegenüber den potenziellen Immissionsorten abschirmen. Über die Zufahrt werden die Stellplätze für die Beschäftigten (besonders im Schichtwechsel) angeordnet werden. Durch Fahrverkehr auf dieser Seite des Plangebietes können für die potenziellen Immissionsorte keine Nachteile entstehen. Zu den Parametern „Wald“ und „Wind“ bei der Lärmausbreitung führt das schalltechnische Gutachterbüro aus, dass bei den Berechnungen / Prognosen immer von einer sog. Mitwind-Situation ausgegangen wird. Diese führt zu den höchsten anzunehmenden Immissionspegeln. Daher sind die berechneten Immissionspegel immer als „kleiner gleich“ zu verstehen. Des weiteren wird eine meteorologische Korrektur in Ansatz gebracht, die die in der Region vorherrschenden Witterungsbedingungen berücksichtigt. Die Pegeldämpfung durch Wald wird ebenfalls rechnerisch berücksichtigt.

Die zeitlich befristeten Gerüche bei der Treberabfüllung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei deren Neuanlage berücksichtigt.

Fragen und Anregungen zu Nutzungen innerhalb des Plangebietes

- Verbleib der Kirmes auf dem Gelände der heutigen Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes bei dessen Überbauung
- Mehrfachhalle innerhalb des Plangebietes
- Verstärkung des Wasserabflusses aus dem Plangebiet in Richtung der Straße „In der Geist“ durch die Planung

Beschluss:

Bei Überbauung des oberen Geländebereichs innerhalb der Baugrenzen sind Außen-Veranstaltungen, wie z. B. eine Kirmes, nicht mehr möglich.

Eine Mehrfachhalle ist in dem Plangebiet nicht mehr vorgesehen. Die Verladehalle der Naturparkbrauerei kann für Veranstaltungen im Rahmen der sog. seltenen Ereignisse nach TA Lärm / Freizeitlärmrichtlinie genutzt werden. Die Genehmigung der Veranstaltungen erfolgt im ordnungsrechtlichen Verfahren.

Ein Abfluss von Oberflächenwasser bzw. eine Erosion in Richtung „In der Geist“ ist durch den Grundstückseigentümer zu verhindern. Der Wasserabfluss ist tendenziell durch die Anlage der Außenanlagen zu unterbinden.

Die übrigen Fragen und Anregungen zu Belangen außerhalb des Plangebietes betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, eine Abwägung ist daher nicht erforderlich.

B) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.12.2005 zur Stellungnahme vorgelegt worden.

Nachstehend aufgeführte Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

Institution	Datum
Evangelische Kirche von Westfalen, Landeskirchenamt, Baureferat	23.01.2006
Bezirksregierung Münster, Dezernat 53	04.01.2006
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	16.01.2006
Eisenbahn Bundesamt	11.01.2006
Bischöfliches Generalvikariat Münster	09.01.2006
Wehrbereichsverwaltung West	02.01.2006
Die Bahn Services Immobilien GmbH	28.12.2005
Bundeseisenbahnvermögen Essen	19.12.2005
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung - Fremdplanungsbearbeitung	23.12.2005 03.01.2006
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Warendorf	27.12.2005
Regionalverkehr Münsterland GmbH	11.01.2006
Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie	10.01.2006
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Regionalcenter Münster	17.01.2006
Amt für Argrarordnung Coesfeld	16.01.2006
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	02.01.2006
Energieversorgung Oelde GmbH (EVO)	22.12.2005
Stadt Oelde, Fachdienst Öffentliche Sicherheit und Ordnung	27.12.2005
Stadt Oelde, Baubetriebshof / Sportstätten / Grünordnung / Friedhöfe	12.01.2006

Folgende Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:

Landesbetrieb Straßen Nordrhein-Westfalen, 13.01.2005, 16.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, im Einmündungsbereich der Straße „Westring“ in die L 793 die nach RAS-K-1 erforderlichen Sichtdreiecke festzusetzen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Das Sichtdreieck wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachrichtlich eingetragen.

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Transportnetz Gas, 19.12.2005

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, die im Plangebiet verlaufenden, der Gesellschaft gehörenden Erdgashochdruckleitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB im Bebauungsplan als Versorgungsleitungen festzusetzen.

Hinweis, dass Detailplanungen vorzulegen sind, sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen, Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken, Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind. Hinweis, dass bezüglich der Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau“ zu beachten ist. Hinweis, dass innerhalb der für Bepflanzung festgesetzten Fläche die Erdgasleitung L 7345 mit einem Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m verläuft. Der Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und -abträge (> 20 cm) sind unzulässig.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, 16.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Die Planung wird begrüßt und unterstützt.

Anregung, die im GI 6 – GI 7 ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art so einzuschränken, dass der Einzelhandel mit innenstadtypischen Sortimenten ausgeschlossen wird.

Beschluss:

Der Anregung wird dem Grunde nach gefolgt.

Ein generalisierender Ausschluss von innenstadtypischem Sortiment ist bauplanungsrechtlich bedenklich und daher nur bei konkreter Bestimmung dessen, was als innenstadtypisch definiert wird, festsetzbar. Der Ausschluss von bestimmten Sortimenten muss auf die lokale Oelder Situation und hier auf das Warenangebot in der Oelder Innenstadt speziell abgestimmt sein. Daher wird festgesetzt, dass der Einzelhandel nur dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen. Zu den dann bei einer konkreten Einzelhandelsansiedlungsabsicht zu prüfenden Belangen gehört auch die Untersuchung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde, also die Prüfung der Innenstadtrelevanz der geplanten Einzelhandelsnutzung.

Wasserversorgung Beckum GmbH, 02.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Aus bautechnischer Sicht keine Einwendungen.

Längs der K 30 und der L 793 verläuft der Hauptstrang des Trinkwassernetzes.

Hinweis, dass die Naturparkbrauerei über einen Anschluss an die Trinkwasserversorgung in ihrer Übergabestation am „Westring“ verfügt. Hinweis, dass über das bestehende Leitungsnetz im Umkreis von 300 m zurzeit ca. 96 cbm/h Löschwasser zusätzlich entnommen werden können. Die Werte sind durch eine Löschwassernetzberechnung nachgewiesen worden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Trinkwasserleitung wird als unterirdische Versorgungsleitung gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB festgesetzt.

Kreis Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde, 20.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Aus Bodenschutzsicht keine Bedenken, bei Beachtung / Berücksichtigung folgender Anregungen:

Anregung, die Altablagerung entlang der L 793 im Bebauungsplan zu kennzeichnen und den entsprechenden Text zur Altablagerung (Code-Nr. 50494) in der Begründung im Kapitel 4.3.1 zu korrigieren. Eine Gefährdung der Altablagerung ist nicht zu besorgen. Das wurde bei Untersuchungen im Rahmen der Erdarbeiten zur Verlegung der Versorgungsleitungen in 1995 und 2000 festgestellt. Anregung, im Umweltbericht in Kapitel 6.2 den Hinweis auf die zu kennzeichnende Altablagerung aufzunehmen und darauf hinzuweisen, dass im Bereich der Altablagerung bei der Durchführung zukünftiger Erdarbeiten oder Baumaßnahmen mit dem Anfall von verunreinigtem Boden zu rechnen ist und dass die erforderlichen Arbeiten daher rechtzeitig vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind, damit über Entsorgung bzw. den Verbleib von verunreinigtem Bodenmaterial entschieden werden kann.

Beschluss:

Den Anregungen wird nur teilweise gefolgt.

Die Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nur dann erforderlich und planungsrechtlich geboten, wenn es sich um Böden handelt, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dieses ist hier nicht der Fall. Eine Kennzeichnung könnte zudem fälschlicherweise suggerieren, dass die Brauerei mit ihren Brunnen im Nahbereich von Flächen mit umweltgefährdenden betrieben wird. Aussagen zu der Altablagerung werden in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.

Kreis Warendorf – Straßenbaubehörde – Kreisstraßen, 20.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Anregung, die in der Begründung in Kapitel 4.1.2 zu überprüfen bzw. zu ergänzen im Hinblick auf die Aussage, dass kein gelenkter Besucherverkehr über den Anschluss an die K 30 n erfolgen soll, sondern der Besucherverkehr weiterhin über den Anschluss an den „Westring“ geführt werden soll. Ebenso bzgl. der Aussage, dass die „Fahrbahnen“ aufgeweitet werden sollen.

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt.

Die Aussagen in der Begründung werden dahingehend ergänzt, dass ein priorisierter, gelenkter Besucherverkehr nicht über den Anschluss an die K 30 n erfolgen soll. Dass Besucher ggf. im Tagesbetrieb dennoch die Einmündung nutzen, lässt sich nicht ganz ausschließen. Ebenso wird die Zu- / Abfahrt bei Veranstaltungen innerhalb der Brauerei genutzt werden. Hier ist aber eine

Lenkung des Zu- und Abfahrtsverkehrs in seiner zeitlichen Beschränkung durch Veranstaltungspersonal möglich.

Eine Aufweitung innerhalb der Fahrbahn der vorhandenen K 30 n ist nur geringfügig in Richtung des Plangebietes (Radwegführung) nach der Darstellung des Ingenieurbüros NTS, Münster notwendig. Die Einmündung wird nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf gemäß RAS-K ausgeführt (siehe Bestätigung der Entwurfsskizze zum Ausbau der Einmündung durch den Kreis Warendorf vom 18. März 2005).

Kreis Warendorf – Untere Landschaftsbehörde, 20.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Grundsätzliche Zustimmung zur Planung.

Anregung, die Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren zu konkretisieren und planerisch darzustellen.

Beschluss:

Den Anregungen wird gefolgt.

Die Konkretisierung der externen Kompensationsmaßnahmen und der Lage der Kompensationsflächen erfolgt zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes. Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 5.603 Werteinheiten wird durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden (Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen).

Kreis Warendorf – Gesundheitsamt, 20.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Hinweis, dass bei den vielfältigen Nutzungen des Betriebsgeländes durch angepasste Schutzmaßnahmen und die Einhaltung von Mindestabständen von 25 m zwischen Bebauung und Brunnen eine Beeinträchtigung der Wasserqualität auszuschließen ist.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Vorsorge für die Wasserförderung in Hinblick auf mögliche potenzielle Störfaktoren des Grund-/ Trinkwassers wird im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen nachgekommen.

Staatliches Umweltamt Münster, 17.01.2006

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgelegten schalltechnischen Gutachten sind plausibel und ihnen wird zugestimmt.

Es wird angeregt, den für die Fläche GI-1 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für die Nachtzeit von 52 dB(A)/qm auf 50 dB(A) zu reduzieren, da ansonsten eine Überschreitung des Richtwertes für Mischgebiete am Immissionsort 1 die Folge sein kann.

Beschluss:

Zu der Anregung des Staatlichen Umweltamtes (StUA) hat das mit der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Büro mit Schreiben vom 02.02.2006 (siehe Anlage 1) Stellung genommen. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass es aufgrund der heute bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen (die auch bei diesem Angebotsbebauungsplan zu berücksichtigen sind) keine andere Möglichkeit gibt – etwa durch Änderung des Flächenzuschnitts - die IFSP-Dimensionierung so durchzuführen, dass einerseits rechnerisch am Immissionsort 1 der Richtwert

eingehalten wird und andererseits auf der Südseite des Plangebietes den notwendigen LKW-Anlieferverkehr zulässt.

Somit würde sich bei Berücksichtigung der Anregung des StUA ein Nachteil für den Betrieb der Naturparkbrauerei bei einer Reduzierung des IFSP im GI 1 ergeben. Der IFSP ist betrieblich notwendig und daher nicht nach unten zu verändern. Demgegenüber steht eine eher theoretisch rechnerische Überschreitung des Nacht-Richtwertes an dem Immissionsort 1, die im Fall ihres Eintritts vom Grundsatz her durch die TA Lärm gedeckt ist.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

Stadt Oelde, Fachdienst Bauverwaltung, 12.01.2005

Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung):

Aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweis, dass die Flurstücke 395, 44 und 378 beitragsrechtlich veranlagt sind. Die Flurstücke 396 und 379 tlw. werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Beiträgen belastet.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die übrigen beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

C1) Beschluss zur Fortführung der Bauleitplanung zur Betriebsentwicklung der Naturparkbrauerei als „Angebotsbebauungsplan“ anstelle eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“

Auf Antrag des Vorhabenträgers der Wilh. Pott-Feldmann GmbH & Co.KG vom November 2002 ist durch den Rat der Stadt Oelde die Einleitung des Satzungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsentwicklung Pott's Naturparkbrauerei“ (Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“) beschlossen worden.

Der Erlass einer Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan macht den parallelen Abschluss eines Durchführungsvertrages notwendig. In diesem Durchführungsvertrag sind die Fristen zur Umsetzung der einzelnen Vorhabenbestandteile verbindlich zu regeln. Ein späteres Abweichen von diesen Durchführungsfristen kann zu einer Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führen.

Vor diesem Hintergrund ist bei der weiteren Planung und Konkretisierung der einzelnen Entwicklungsabschnitte der Naturparkbrauerei die Unmöglichkeit der Feststellung terminlich exakter Umsetzungs- / Durchführungszeitpunkte festgestellt worden.

Aus diesem Grund soll ein sog. „Angebots-Bebauungsplan“ anstelle des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ zur Anwendung im weiteren Verfahren kommen. Bauplanungsrechtlich ergibt sich durch den Wechsel des Instrumentes kein Unterschied, außer dass der Konkretisierungsgrad der einzelnen Entwicklungsabschnitte der Naturparkbrauerei nunmehr einer allgemeinen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung weicht. Mit dem Angebots-Bebauungsplan können die Entwicklungsabsichten der Naturparkbrauerei und die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Oelde für diesen Bereich des Stadtgebietes weiterhin in Einklang gebracht werden.

Beschluss:

Das Bauleitplanverfahren zur Sicherstellung der betrieblichen Entwicklung der Pott's Brauerei soll als Angebotsplanung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde fortgeführt werden.

C2) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

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

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) öffentlich auszulegen.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes westlich der Straße "In der Geist" (L 793) zwischen den Straßen „Westring“ und „Von-Büren-Allee“. Von dem Bebauungsplan Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 129	Flurstücke 379 tlw., 378, 44, 380, 394, 395, 396 und 438.
----------	---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt:

im Südwesten:	an die Parzellen Flur 129 Flurstücke 411 und 412 (Von-Büren-Allee);
im Nordwesten:	an die Parzelle Flur 129 Flurstück 437 und eine gedachte Linie vom nördlichen Grenzpunkt der Parzelle Flur 129 Flurstück 438 zum nördlichen Grenzpunkt der Parzelle Flur 129 Flurstück 378;
im Nordosten:	an die Parzellen Flur 129 Flurstücke 248, 50, 381 und Flur 11 Flurstücke 420, 409 (Westring);
im Südosten:	an die Parzellen Flur 11 Flurstücke 406, 346 (In der Geist) und Flur 128 Flurstücke 96 (In der Geist) und 108.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage).

Anlage(n)

- Anlage 1: Stellungnahme der AKUS GmbH vom 02.02.2006
- Anlage 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 3: Planentwurf - Offenlagefassung
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht zum Planentwurf