



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2009/610/1497**

**Fachbereich/Aktenzeichen**

**Datum**

**öffentlich**

**Fach- / Servicedienst Planung und  
Stadtentwicklung  
610/vBP-106-satzung**

**26.02.2009**

---

**Inga Nordalm**

**Beratungsfolge**

**Termin**

---

Ausschuss für Planung und Verkehr

11.03.2009

Haupt- und Finanzausschuss

16.03.2009

Rat

30.03.2009

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" der Stadt  
Oelde**

**A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.  
2 BauGB**

**B) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

**Ja**

**Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: WO 5-1 von Seite 81**

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung vom 01. Dezember.2008 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up'n Dauden" weiter durchzuführen, da die Ziele der Planung mit dem Investor und Gutachtern modifiziert wurden. Nach wie vor ist das Ziel, ein Einkaufszentrum sowie untergeordnet Büroräume oder Räume für Dienstleistungen in den bestehenden Hallen auf dem Gelände zu errichten. Diese Nutzungen sollen das Angebot in Stromberg ergänzen.

Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB durchgeführt, der für die Entwicklungen von Brachflächen im Innenbereich die Möglichkeit vorsieht, die Bauleitplanung in einem beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB wurden erfüllt. Das Änderungsgebiet dient der innerstädtischen Entwicklung und liegt weit unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche. Die Allgemeine Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 zum UVPG hat ergeben, dass es sich bei dem Vorhaben um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt in dem in § 13 a (2) vorgesehenen Verfahren der Berichtigung.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Stromberg, welcher durch den Ratsbeschluss vom 26. Januar 2009 im Zuge der Aufstellung des Zentrenkonzeptes festgelegt wurde.

Die Planungsunterlagen (Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden" der Stadt Oelde - einschließlich Begründung -) (siehe Anlage 1) lagen gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in der Zeit vom 30. Januar 2009 bis zum 02. März 2009 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig um eine Stellungnahme gebeten.

## **A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **A1) Anregungen der Öffentlichkeit:**

Im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

### **A2) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

Nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht:

<b>Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Warendorf	28.01.2008
Deutsche Telekom AG T-Com -Bielefeld	29.01.2008
Fachbereich 3 – Tiefbau	30.01.2008
Bezirksregierung Münster, Dez. 25 - Verkehr	02.02.2009
Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Essen -	02.02.2009
Gemeinde Langenberg	02.02.2009
Kreis Gütersloh	02.02.2009
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	03.02.2009
PLEdoc GmbH	04.02.2009
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) - Dienststelle West - Außenstelle Essen	04.02.2009
Bischöfliches Generalvikariat - Abteilung 640 - Bauwesen	05.02.2009
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH - Regionalcenter Münster -	06.02.2009
Gemeinde Wadersloh	10.02.2009
Wehrbereichsverwaltung III	12.02.2009
Stadt Ennigerloh	16.02.2009
LWL –Westfälisches Museum für Archäologie	16.02.2009
Regionalverkehr Münsterland GmbH	23.02.2009
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	26.02.2009

Institution	Stellungnahme vom
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	27.02.2009
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Dortmund	02.03.2009
Fachbereich 3 – Bauverwaltung	02.03.2009

**Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder gaben Hinweise:**

### **Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 09. Februar 2009**

Stromberg Nr.:6 \"Up'n Dauden\"- 3.Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen die geplante Maßnahme zur Kenntnis. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den aktuellen Feuerlöschplan aus 2005, nach dem im Ortsnetz Stromberg 72 cbm/h Trinkwasser zu Löschzwecken dem Ortsnetz entnommen werden können. Längs der Druckverbindungsleitung Oelde-Batenhorst stehen weitere 24cbm/h zur Verfügung.

Damit stehen über verschiedene Hydranten in der Summe bis zu 96 cbm/h Löschwasser für den Grundschutz über das Trinkwasserleitungsnetz um das Objekt herum bereit.

Soweit innerhalb des Gebäudes Löschwassereinrichtungen gefordert werden, sind diese Nichttrinkwasser-Anlagen nur über einen Zwischenbehälter mit Druckerhöhung und einen freien Auslauf der Nachspeisearmatur mittelbar an das Netz der Trinkwasserversorgung (Hausanschluß) anzuschließen.

Mit freundlichen Grüßen  
Wasserversorgung Beckum GmbH  
ppa. Dirk Steinhoff

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

### **I. Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 27. Februar 2009**

Zu dem o. a. Planungsvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Immissionsschutz:

Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen:

Im Begründungstext wird unter dem Pkt. Emissionssituation ausgeführt, dass die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung im Rahmen eines Schallschutzgutachtens v. 16.01.09 (Schallschutzkontor Selzer) untersucht wurden.

Ein Ergebnis der Berechnung ist, dass östlich des Anlieferungsbereiches entlang der Speckenstraße eine Lärmschutzwand (Mindesthöhe 2,60 m) zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung errichtet werden muss. Im Bereich der Änderung des o.g. B-Planes wurde die Lärmschutzwand mit einer max. Höhe von 4 m festgesetzt. Ich weise darauf hin, dass die im Gutachten ermittelte Lärmschutzwand südlich bis auf die Höhe des Wohnhauses Speckenstraße 3 geführt werden muss und damit teilweise außerhalb des Änderungsbereiches liegt. Ich gehe davon aus, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine Belange einer Genehmigung der Lärmschutzwand auf voller Länge entgegenstehen.

In dem o.g. Gutachten wurde eine Verschiebung der Nachtzeit auf Grundlage von Pkt. 6.4 TA-Lärm zum Ansatz gebracht. Begründet wird die Verschiebung mit der Frühanlieferung ab 5:00 Uhr (Tag 5:00-21:00 Uhr, Nacht 21:00-05:00 Uhr). Ich weise darauf hin, dass eine Verschiebung der Nachtzeit nur wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen möglich ist. Eine 8-stündige Nachtruhe der

Nachbarschaft muss gewahrt bleiben. Im Gutachten (Seite 20) wird darauf hingewiesen, dass für diese Ausnahmeregelung eine behördliche Zustimmung erforderlich ist.

Auch wenn diese Zustimmung erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erörtert wird, weise ich bereits jetzt darauf hin, dass sofern von der Regelung Gebrauch gemacht werden soll ist sie auf alle auf den betroffenen Immissionsort einwirkenden Quellen anzuwenden. Das bedeutet, dass die abgeänderte Nachtzeit für alle einwirkenden Betriebe gleich festgesetzt werden muss. Hier wird vor Ort die Problematik auftauchen, dass tatsächlich mehrere Betriebe auf einen Immissionsort einwirken für die diese Verschiebung festgesetzt werden müsste. Beispielweise das betroffene Wohnhaus Speckenstraße 1 a. Hier wirkt neben der Anlieferung des Marktes noch die unmittelbar angrenzende Stellplatzanlage der benachbarten Gaststätte Oelder Tor 47 und der Spielhalle sowie die Nutzung der südlich des Marktes gelegenen Werkhalle (Nutzung steht noch nicht fest) ein. Ob von diesen Nutzern eine Zustimmung zur Verschiebung der Nachtzeit erteilt wird, kann an dieser Stelle offen bleiben. Generell ist bei der Prüfung ein strenger Maßstab anzusetzen.

Zumindest ist derzeit nicht ersichtlich wo bei einem Markt der ab 8:00 Uhr öffnet die zwingenden betrieblichen Verhältnisse liegen, die eine Frühanlieferung ab 5:00 Uhr erforderlich machen.

Da sich m.E. bereits jetzt abzeichnet, dass eine Verschiebung der Nachtzeit nicht ohne weiteres in Aussicht steht, rege ich an gem. den Ausführungen im Gutachten (Seite 20 letzter Absatz) die Berechnung um die Beurteilung der Nachtzeit zu ergänzen, sofern auf eine Frühanlieferung nicht verzichtet werden kann.

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Anregungen und/oder Hinweise:

Anregungen:

1. Bei dem o. g. Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung und die Erarbeitung eines Umweltberichts für diesen Planungsprozess nicht erforderlich. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden keine Einwendungen erhoben. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) werden von mir nicht gesehen.
2. Die Baumscheiben der geplanten Einzelbäume auf Stellplatzanlagen sind mindestens 2 x 2 m groß anzulegen und die Bäume sind durch Rost und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen.
3. Die vorhandenen Straßenbäume an der B 61 außerhalb des Bebauungsplangebiets sind zu erhalten und entsprechend der DIN 18920 zu schützen.

Hinweis:

Die Stellungnahme des Umweltamtes liegt mir derzeit noch nicht vor. Erforderlichenfalls werde ich diese umgehend nachreichen.

## **Beschluss:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Hinweise können im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

## **II. Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 27. Februar 2009 (Ergänzung)**

Die **Untere Bodenschutzbehörde** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

"Das Thema "Altlasten" wird im Kapitel "Kennzeichnung von Flächen" des Begründungsentwurfes sowie unter Punkt 4 der "Hinweise und Empfehlungen" der Planunterlagen behandelt. Seit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens haben sich jedoch neue Erkenntnisse ergeben, die aus bodenschutzrechtlicher Sicht Änderungen vertretbar machen.

- a) Eine Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist auf Basis der vorliegenden Daten nicht mehr erforderlich. Die durchgeführten Maßnahmen und Untersuchungen haben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

In diesem Zusammenhang bitte ich zu berücksichtigen, dass die auf dem Altstandortgelände festgestellten verunreinigten Böden außerhalb des Plangebietes zur Entsorgung bereitgestellt wurden.

- b) Für das Kapitel "Kennzeichnung von Flächen" des Begründungsentwurfes rege ich folgende aktuelle Formulierung an:

"Die jetzige Planung sieht die Errichtung des Einkaufszentrums in dem bestehenden Hallenbestand vor. Da es sich um einen alten Gewerbestandort handelt (Fahrradfabrik Sprick zuvor Möbelfabrik Rose), werden das gesamte Areal und damit nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Altstandort unter der Nr. 8905 im Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt. Bei Untersuchungen und dem teilweisen Rückbau von Gebäuden und Anlagen haben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

Bei Erdarbeiten sind Auffälligkeiten im Boden zu beachten und zu melden. Ggf. festgestellte Verunreinigungen sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständiger Untere Bodenschutzbehörde sowie unter Aufsicht eines im Altlastenbereich erfahrenen Gutachters zu sanieren."

### **Beschluss:**

Die Anregungen werden aufgenommen.

Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht betroffen, so dass die Änderungen zum Satzungsbeschluss eingearbeitet werden.

### **Stellungnahme der Stadt Beckum vom 02. März 2009**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Oelde beabsichtigt im Ortsteil Stromberg den Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg – Up'n Dauden“ zu ändern und einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> bis 2.400 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

Gegen die Planung werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, jedoch werden folgende Hinweise und ergänzende Anregungen gemacht.

Die beigefügte städtebauliche Verträglichkeitsanalyse beruht auf einem Zentrenkonzept der Stadt Oelde. Dieses liegt der Stadt Beckum nicht vor und es ist zudem von Seiten der Stadt Oelde keine Beteiligung der Stadt Beckum im Rahmen der Erstellung des Konzeptes erfolgt. Die Ableitung der Verträglichkeit kann daher nicht in Gänze nachvollzogen werden.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet eine Sortimentsliste der Stadt Oelde. Die darin genannten „Nahversorgungsrelevanten Sortimente“ (1 – 25) sind jedoch „Zentrenrelevante Sortimente“. Die Sortimentsliste sollte entsprechend geändert werden.

### **Beschluss:**

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Beckum wird ein Einzelhandelskonzept übermittelt.

Der Hinweis zu den Zentrenrelevanten Sortimenten wurde zuvor berücksichtigt.

Änderungen für den vorliegenden Planentwurf ergeben sich hieraus nicht.

Die übrigen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben bis zur Erstellung der Vorlage am 02. März 2009 keine Stellungnahme abgegeben. Sollten bis zum Sitzungsdatum noch weitere Stellungnahmen eingereicht werden, so werden diese in einer Tischvorlage zusammengefasst.

## **B) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung (siehe Anlage 1) zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 Kommunalwahl-ZusammenlegungsG vom 24. 6. 2008 (GV. NRW. S. 514) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ der Stadt Oelde als Satzung.

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ werden ein Großteil des Flurstückes 1193 sowie das Flurstück 574, Flur 412, Gemarkung Oelde erfasst.

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung (siehe Anlage 1) 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Stromberg Up´n Dauden“ der Stadt Oelde.

Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.