



SITZUNGSVORLAGE
B 2009/610/1553

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

**Fach- / Servicedienst Planung und
Stadtentwicklung
610/BP-107-satzung**

15.05.2009

Peter Rauch

Beratungsfolge

Termin

Rat

24.06.2009

[*HINWEIS: Bei dieser Version der Vorlage handelt es sich um die Zusammenführung der Vorlagen B2009/610/1553 und B2009/610/1553/1 aus den Sitzungen des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 28.05.2009 und des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.06.2009*]

Bebauungsplan Nr.107 "Werner-Habig-Straße" 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+

nein

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 01. Dezember 2008 gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für den Bereich südlich des Robert-Schuman-Rings und westlich der Werner-Habig-Straße beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Anschluss daran durchgeführt.

In der Sitzung vom 16. März 2009 hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ der Stadt Oelde - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen - beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ der Stadt Oelde hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB - einschließlich der Begründung mit Umweltbericht sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen - in der Zeit von **Mittwoch, den 15. April 2009, bis einschließlich Freitag, den 15. Mai 2009**, öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gleichzeitig um ihre abschließende Stellungnahme zu diesem Bauleitplanverfahren gebeten.

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

AA) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ ist mit Schreiben vom 06.05.2009 folgende Stellungnahme von Bürgern eingegangen:

Öffentliche Auslegung

**Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 107 ‚Werner-Habig-Straße‘
Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrter Herr Predeick,

haben Sie vielen Dank für Ihr Schreiben vom 26.03.2009 und den inhaltlichen Ausführungen zu unseren Fragen. Nach intensiver Sichtung ergeben sich nach wie vor eine Anzahl ungeklärter Fragestellungen und unvollständiger fachlicher und gutachterlicher Darstellungen.

Wir befürchten mit der Verwirklichung des Vorhabens - so wie es jetzt im Entwurf des B-Planes aufgezeigt und dargestellt ist - eine nachhaltige Verschlechterung des Wohnumfeldes, der Wohnqualität und damit auch des Wohnwertes, insbesondere was die Zumutbarkeit der Immissionsbelastungen für das schützenswerte Wohnen betrifft.

Sicherlich wollen wir das Vorhaben nicht verhindern, da es für den Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort Oelde von Bedeutung ist. Wir möchten jedoch einen genügenden Abstand der Werkhallen und ein rechtlich belastbares Einhalten der Lärm-Immissionswerte erreichen.

So bitten wir im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 107 ‚Werner-Habig-Straße‘ die in den Anlagen 1 und 2 formulierten Fragen, Anregungen und Hinweise zu berücksichtigen.

Die in Anlage 2 formulierten grundsätzlichen Fragestellungen, eingereicht bereits im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB, möchten wir im Kontext der Öffentlichen Auslegung und der in Anlage 1 vertiefenden Fragestellungen und nach wie vor offenen, ungeklärten Planungsvoraussetzungen und Planungsinhalte mit in unsere Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 erneut einbringen. Letzteres auch vor dem Hintergrund, dass die Umwelt- und Lärmgutachten seinerzeit noch auf der Basis unvollständiger Planungsgrundlagen seitens der Firma GEA erstellt worden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 1

Stellungnahme und Anregungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

1. Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet

Unverträgliche Nutzungen treffen aufeinander. Ein Anspruch der Firma auf Betriebserweiterung ist auf der Grundlage einer Ausweisung im FNP als ‚gewerbliche Baufläche‘ nicht gegeben. Der FNP stellt kein Satzungsrecht dar. Auch stellt sich die Frage, zu welchem Zeitpunkt wurde der FNP mit der Gebietsausweisung ‚gewerbliche Baufläche‘ genehmigt? Erfolgte die Wohnbebauung am Nordring 33 - 37 in Kenntnis der FNP-Ausweisung? Grundsätzlich ist im B-Planverfahren die Machbarkeit der Betriebserweiterung detailliert durch das Immissionsschutzgutachten zu belegen. Zum späteren Verfahren der Baugenehmigung ist der nächste Nachweis zu führen. Die Verfahren stellen keine Detaillierungsstufen dar, sondern sind getrennte Verfahren.

Die Formulierung, dass der Wegfall der bislang zwischen der Werner-Habig-Straße und dem Sertürnerweg festgesetzten Wohnbebauung zu einer Reduzierung möglicher Konflikte zwischen Wohnen und Industrie (nicht Gewerbe, da ja kein Gewerbegebiet ausgewiesen wird) führt, kann nicht nachvollzogen werden. Da ja gerade mit der Ausweisung Industriegebiet dieses direkt an die Wohnbebauung heranrückt.

Die Frage der Vereinbarkeit der konkurrierenden Nutzungen muss das Immissionsschutzgutachten aufgrund der im Industriegebiet vorgesehenen Staffelung des Störungsgrades belegen. Hier führt der Gutachter mehrfach aus, dass aufgrund noch unvollständiger und ungenauer Vorgaben keine abschließende Bewertung möglich ist.

Der Immissionsschutz ist aber bereits im B-Planverfahren sicherzustellen und nicht erst im Baugenehmigungsverfahren.

Die Zumutbarkeit der vom Industriebetrieb (der Betriebserweiterung) ausgehenden Immissionsbelastung im Kontext des schützenswerten Wohnens ist somit im B-Plan detailliert nachzuweisen.

2. Abstandsflächen

Auch hier gilt, dass alle Rahmenbedingungen und erforderlichen Nachweise zum Zeitpunkt der Offenlegung des B-Planes vorliegen müssen. Das bedeutet, dass die zu erwartende Immissionsbelastung aufgrund der Festsetzung im B-Plan (Abstandsklassen) ausreichend geprüft sein müssen und damit die Beeinträchtigungen des Wohnens nicht unzulässig werden. Ein Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren ist somit nicht nachvollziehbar; im B-Plan muss nachgewiesen werden, dass an die Wohnbebauung heranrückende Planung verträglich ist. Auch in diesen Nachweis müssen die konkreten Planungen einbezogen werden (detaillierte Hallennutzung und künftige Nutzungsstruktur des Geländes sowie konkrete Stellplatzanzahl auf dem geplanten Parkplatz wie auch Nutzung des Parkplatzes). Auch der Hinweis auf die Grünflächen als immissionsverringeres Element ist deutlich zu hinterfragen, da Grün keine Reduzierung von Lärmimmissionen bringt.

3. Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnischen Untersuchungen müssen rechtlich belastbar sein und damit muss die Bewertung der konkretisierten Detailplanung vorliegen.

Die Ausführungen und die methodische Herleitung zu dem um 6 dB(A) in Ansatz gebrachten reduzierten Immissionsrichtwert bitten wir zu erläutern. Die Begriffe ‚Fremdgeräusche‘, Zusatzbelastung und Vorbelastung (nur durch anderer Betriebe zu werten) sind dabei gemäß der fachlichen Begrifflichkeit der TA Lärm zu erklären.

Nach der TA Lärm bezieht sich der Begriff ‚Fremdgeräusche‘ allein auf den Verkehrslärm. Bei dem Nachweis der Machbarkeit wird auch hier eine Endbetrachtung und keine ‚Erstbetrachtung‘ erwartet. Auch sollte, wenn eindeutige Ergebnisse bei den Lärmmessungen nicht erzielt werden können (siehe Lärmgutachten) ein Ersatzimmissionsstandort gewählt werden.

Insgesamt gilt, dass in den Ausführungen und Begründungen zum Bebauungsplan wie auch in den gutachterlichen Stellungnahmen noch zu viele Unwägbarkeiten und planerische Unklarheiten enthalten sind, die im Vorfeld und damit für eine Rechtskraft des B-Planes und für einen Satzungsbeschluss über eine Konkretisierung noch weiter und damit eindeutig zu bewerten sind.

Auch ist eindeutig der Hinweis zu hinterfragen, dass durch die Verlagerung der heute an der Werner-Habig-Straße bestehenden Hauptzufahrt auf die Nordseite an den Robert-Schubert-Ring die verkehrsbelastende Situation für den Gebäudekomplex Nordring 33 - 37 entlastet wird. Durch die Konzentration des Verkehrs auf den Nordring wird die Belastung auf der Nordseite des Gebäudes erheblich erhöht und auch die Nutzung des neu ausgewiesenen Parkplatzes südlich des Gebäudes wird eindeutig zu Mehrverkehren führen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens bitten wir um Klärung.

Siehe hierzu im weiteren Detaillierungsgrad auch Anlage 2

Anlage 2

Die Stellungnahme umfasst 6 Schwerpunktbereiche

1. Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet, BImSchG, § 50 Planung

2. Abstandsflächen, Abstandserlass NRW

3. Schalltechnische Untersuchung: Ermittlung der Beurteilungspegel und immissionsmindernde Maßnahmen nach BImSchG

4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

5. Entwicklung der Wohnumfeldsituation

6. Verschiedenes

Zu 1: Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet, BImSchG, § 50 Planung

Ausgangssituation: Der geltende Flächennutzungsplan weist für den Bereich südlich des ‚Robert-Schuman-Ring‘ ‚Gewerbliche Baufläche‘ aus. Der Bebauungsplan Nr. 10 ‚Warendorfer Straße‘ weist für das 0,4 ha große betroffene Teilstück ‚allgemeines Wohngebiet‘ aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 weist für diese Flächen ein ‚Industriegebiet‘ aus, das somit direkt an das Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 angrenzt.

Die Rechtsprechung hat aus § 50 BImSchG Anforderungen an die Nutzungszuordnungen im Rahmen der räumlichen Planung abgeleitet. Diese betreffen u. a.

- Staffelung der Nutzung entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit nach BauNVO
- Abstände zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- Gliederung der Nutzung nach BauNVO
- Festsetzung von immissionsmindernden Maßnahmen im Rahmen der Genehmigung nach BImSchG

Im vorliegenden Fall rückt ein Industriegebiet (GI) an den Wohnbestand heran, ohne das es eine Vorprägung gegeben hat. Aus dem Nebeneinander dieser extrem verschiedenen Gebietsarten werden Konflikte resultieren, die nicht nur immissionsschutzrechtlich zu steuern sind, sondern im Sinne des Vorsorgeprinzips und des Gebots der Rücksichtnahme auch planerisch gelöst werden müssen.

Dieser Lösungsansatz ist in der Begründung nicht eindeutig und belastbar zu erkennen. Die Ausweisung als Industriegebiet in direkter Nähe zum Wohnen führt zu offenkundigen Unverträglichkeiten, wie sie auch im Umweltbericht und in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt sind.

So steht selbst in der Begründung auf S. 5 in Kapitel 4.1 zu dem 0,4 ha großen Teilstück des BPlanes Nr. 10 in der Argumentation zur Umwidmung

diese ursprünglich für eine dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehenen Flächen sind aufgrund ihrer Lage zu den südwestlich vorhandenen Industrieflächen unter heutigen Gesichtspunkten für eine Wohnnutzung nicht ideal. Insbesondere bei einer nördlichen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes würde sich die Konfliktsituation verschärfen.“

Hier ergibt sich Klärungsbedarf. Wie zu 2. bis 5. ausgeführt wird, ist das planungsrechtlich aufgeführte Instrumentarium zur Minderung dieses massiv für den Wohnungsbestand, hier insbesondere für das Wohngebäude Nordring 33-37, auftretende immissionsspezifische Konfliktpotential nicht ausreichend.

Wenn auch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes Oelde geleistet wird, so ist bei der Abwägung der Belange denen des Immissionsschutzes eine herausragende Bedeutung zuzumessen, wenn besonders schwerwiegende Konfliktsituationen zu erwarten sind. So ist die Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet nahezu unzulässig.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist zu prüfen.

Zu 2. Abstandsflächen, Abstandserlass NRW

Zur Berücksichtigung der Belange der im Osten/Nordosten bestehenden Wohnbebauung wird das Industriegebiet untergliedert in GI 1 bis GI 3. Mit dieser Gliederung geht die Schaffung von Zwischenräumen

einher, so dass Wohngrundstücke und Grundstücke von denen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

An dieser Stelle sei auf den Abstandserlass NRW verwiesen, der für die Abstandsklasse VII (hier entsprechend der Begründung S. 6 einzusetzen für den Bereich GI 3) einen Abstandswert von 100 m ausweist.

Inwieweit die vorgesehene Halle 6 mit ihrer Nutzung in die Abstandsklasse VII hineinpasst ist nicht erkenntlich. Inwieweit die 100 m Abstandsgrenze eingehalten wird, ist aufgrund der fehlenden Maßstäblichkeit nicht ersichtlich. Die Einhaltung des 100 m-Abstandes ist in jedem Fall nachzuweisen. Damit sind die Ausführungen auf S. 6 der Begründung *„Die Bereiche parallel zu den angrenzenden Straßen ‚Robert-Schuman-Ring‘ und ‚WernerHabig-Straße‘ werden in einer Breite von mindestens 8 m als nicht überbaubare Industriefläche festgesetzt eindeutig nicht ausreichend!*

Auch gibt die Festsetzung des Spielraumes für die Gebäudehöhen, gerade auch im Übergang zur Wohnbebauung auf 116,00 m über NN Anlass zur Sorge. Wie ist bei voller Ausnutzung die Verschattung zu beurteilen? Wie stellt sich die städtebauliche Verträglichkeit dar?

Zu 3. Schalltechnische Untersuchung: Ermittlung der Beurteilungspegel und immissionsmindernde Maßnahmen nach BImSchG

Hier bitte ich um Klärung nachfolgender Aussage in der Begründung S. 9

„...das geplante Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen unter Einhaltung der Immissionswerte der TA-Lärm mit einer Reduzierung von 6 dB(A) für die Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung ist.“

Ist diese Reduzierung zulässig bzw. korrekt?

In der schalltechnischen Untersuchung wird hierzu ausgeführt:

- auf S. 4 *„Die Vorbelastung durch die bestehenden Betriebsteile des AG und sonstige gewerbliche Anlagen werden durch eine Abstimmung der Beurteilungspegel auf einen um 6 dB(A) reduzierten IRW berücksichtigt“*
Ist diese Argumentation zulässig? Die Vorbelastung ist nur durch andere Betriebe zu werten, aber nicht bei dem das Vorhaben auslösenden eigenen Betrieb, also nicht beim

AG.

Gleiches gilt dann auch für die Ausführungen auf S. 7 *„Daher wird in Abstimmung mit dem AG der Beurteilungspegel der Zusatzbelastung durch die zu betrachtende Anlage an allen Immissionsorten auf 6 dB(A) unter IRW abgestimmt. Und auf S. 14 „...wurde auch hier pauschal auf 6 dB(A) unter IRW abgestimmt.“*

Diese Berechnungsgrundlage ist rechtlich nicht abgesichert, da es sich um den gleichen Betrieb handelt.

Darüber hinaus ist aus Sicht der Anwohner die Aussage nicht nachvollziehbar, dass im Tages- und Nachtzeitraum die Fremdgeräusche durchgängig über den Geräuschen des Betriebs liegen (S. 7). Während das für den Tag zutreffen mag, ist dieses in der Nacht (24.00 Uhr bis 5.00 Uhr) nicht zutreffen. Wenn es in diesem Zeitraum zu Geräuschbeeinträchtigungen kommt, so sind diese vom Betrieb des AG ausgelöst, und das insbesondere in den Sommermonaten, wenn Türen und Fenster der Montagehallen geöffnet sind.

Auch sagt der Gutachter aus, dass eine endgültige Berechnung noch nicht möglich ist, da noch nicht alle für Geräuschimmissionen relevanten Quellen ermittelt/berücksichtigt werden konnten und auch konkrete Planungen über Flächenanteile von Fenstern, Türen, Toren sowie Oberlichtern noch nicht vorliegen. Hier sind in jedem Fall Auflagen für die Baugenehmigung notwendig!

Auf S. 10 wird ausgeführt, dass Fenster, Türen, Tore und Oberlichter der hallen 5 und 6 tags und nachts zwecks Belüftungszwecken nicht geöffnet werden dürfen, da ansonsten mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen ist. **Eine Auflage, die auch in der Baugenehmigung aufzunehmen ist.**

Auch hier stellt sich die Frage der Sicherstellung der Einhaltung! Wie wird nachgehalten? Gleiches gilt für die Aussagen, dass die Fertigung in Halle 5 überwiegend im Nietverfahren erfolgt. Auch hier bedarf es einer **Festschreibung, da die Aussage ansonsten für die Zukunft keine Sicherheit hat. Für alle unter 6. Schallschutzmaßnahmen aufgeführten Maßnahmen gilt die Sicherstellung der Umsetzung und der Überwachung!**

Zu 4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die östlich der ‚Werner-Habig-Straße‘ liegende Fläche wird überwiegend als ‚Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung, hier ‚Privatparkplatz‘ ausgewiesen. Vorgesehen ist eine Stellplatzanlage für 160 PKW. Die Nutzung soll auf die Zeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr eingeschränkt werden.

Wie kann das sichergestellt werden? Auflage in der Baugenehmigung zur Schrankenanlage!

In der Begründung wird auf S. 10 ausgeführt, dass z. B. auch die Errichtung einer Lärmschutzwand möglich ist, für eine mögliche Nachnutzung des Parkplatzes. Hier stellt sich die eindeutige Frage der **städtebaulichen Verträglichkeit**. Wie hoch muss die Wand sein, um bei einem drei-geschossigem Gebäude in allen Etagen den Lärmschutz sicherzustellen?

Widersprüchlich ist in der schalltechnischen Untersuchung die Aussage, dass bei einer Betriebszeit von 24 Stunden ein 3-Schichtbetrieb vorgesehen ist (S. 5) und dann auf S. 11 bei den Berechnungsansätzen von 4 Bewegungen/Tag und Stellplatz ausgegangen wird. Bei einem 3-Schichtbetrieb sind dieses in jedem Fall 6 Bewegungen (6.00 Uhr, 14.00, 22.00 Uhr). Hier ist die Berechnung des Schalleistungspegels zu überprüfen.

Auch die Aussage, dass von einer asphaltierten Fahrgasse ausgegangen wird, ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Vor dem Hintergrund der aufgeführten noch offenen Fragen und Schwachstellen ist die städtebauliche Verträglichkeit anzuzweifeln.

Zu 5. Entwicklung der Wohnumfeldsituation

In der Begründung wird auf S. 10 festgestellt, dass *„mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind und die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches notwendig sind.“*

Diese Tatsache bedeutet für die Anwohner in unmittelbarer Nachbarschaft und damit für das Wohngebiet eine eindeutige nachhaltige Verschlechterung des Wohnumfeldes, des Wohnwertes und damit der Wohn- und Lebensqualität.

Das belegen auch Aussagen aus dem Umweltbericht.

Der etwa 15,00 m breiten Grünstreifen entlang des privaten Parkplatzes, der den Eintrag von Staub- und Luftschadstoffen in die Wohnbereiche verringern soll, kann nur psychologischen Effekt haben, denn eine Verringerung der Werte ist nicht nachweisbar.

Und auch die Aussage, dass der Eintrag von Luftschadstoffen durch Verkehrs sich insgesamt nicht wesentlich erhöhen, sondern nur verlagern wird, geht zu Lasten der Anwohner, da die Belastung räumlich nah an das Wohngebiet (IP2-IP5) heranrückt.

Zu 6. Verschiedenes

An dieser Stelle soll nur darauf hingewiesen werden, dass der straßenbegleitende Gehölzstreifen, der die Rasenfläche zur Werner-Habig-Straße und zum Robert-SchumanRing hin begrenzt hat, bereits abgeholzt wurde. Damit wurde der Maßgabe ‚Baumfäll- und Rodungsarbeiten auf die Wintermonate zu beschränken‘ bereits Genüge getan. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt noch nicht vor, doch es wurden schon Fakten geschaffen.

Die Frage hierzu: Unterliegt dieser Bereich nicht der Baumschutzsatzung der Stadt Oelde?

Mit der Bitte um Stellungnahme

Beschluss:

Die Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen vorgebrachten Fragen, Anregungen und Hinweisen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Anlage 1:

1. Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet

Vorab wird in diesem Zusammenhang auch auf die weiter unten stehenden Ausführungen zu Anlage 2 – Nr. 1 verwiesen, in denen ausführlich zu der Frage Stellung genommen wird.

Die Aussage, dass es für die Firma auf der Grundlage einer Darstellung im Flächennutzungsplan keinen Anspruch auf eine Betriebserweiterung gibt, ist richtig. Dennoch wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan die Absicht einer Kommune verdeutlicht, welche Entwicklungen für die

jeweiligen Flächen vorgesehen sind, auch wenn es sich bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst nur um eine verwaltungsinterne Bindung handelt. Die geplante städtebauliche Entwicklung des Areals zwischen den Straßen Zum Geisterholz, Robert-Schuman-Ring und Werner-Habig-Straße hat sich seit der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplans für die Stadt Oelde (Verfahren von 1965 bis 1969, bekanntgemacht am 03.03.1969) nach dem Baugesetzbuch (bzw. ehem. Bundesbaugesetz) nicht geändert. Die Flächen wurden und werden bis heute in allen Flächennutzungsplänen kontinuierlich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Hingegen erfolgte eine Bebauung des Grundstücks Nordring 33 – 37 erst nach Rechtskraft des ersten Flächennutzungsplans. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die mögliche gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite bekannt war.

Zur Beurteilung, ob grundsätzlich eine Erweiterung der Firma GEA Westfalia Separator auf den Plangebietsflächen möglich ist, wurde eine gutachterliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer vom 22.01.2009 kommt zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche Verträglichkeit bei Beachtung der dieser Untersuchung zugrundeliegenden Festlegungen und Schallschutzmaßnahmen gewährleistet ist. Dieses Ergebnis und Vorgehen wird auch von der zuständigen Fachbehörde mitgetragen und als ausreichend für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gehalten.

Die Formulierung, dass der Wegfall der bislang zwischen der Werner-Habig-Straße und dem Sertürnerweg festgesetzten Wohnbebauung zu einer Reduzierung möglicher Konflikte zwischen Wohnen und Industrie führt, zielt darauf ab, dass durch die Überplanung keine neuen Wohnstandorte mit weiteren zusätzlichen Ansprüchen auf Immissionsschutz entstehen können.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt die grundsätzliche Machbarkeit auf, d. h. die Realisierbarkeit der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzanspruchs der benachbarten Wohnbebauung. Hinweise auf teilweise unvollständige oder ungenaue Vorgaben stellen die grundsätzliche Machbarkeit nicht in Frage, sondern verweisen auf die Punkte, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch genauer betrachtet werden müssen, um so den optimalen Immissionsschutz für die in der Nachbarschaft schützenswerten Nutzungen zu ermöglichen. Im Bebauungsplan wird der Immissionsschutz durch die getroffenen Festsetzungen (Gliederung nach Abstandserlass, Ausschluss von bestimmter Nutzungen) sichergestellt. Detaillierte Nachweise können erst im einzelnen Baugenehmigungsverfahren erstellt werden, da erst zu diesem Zeitpunkt konkrete Angaben zu den möglichen Emissionen möglich sind.

2. Abstandsflächen

Im Zusammenhang der im Rahmen des Abstandserlasses NRW getroffenen Festsetzungen wird auch auf die Ausführungen zu Anlage 2 – Nr. 2 verwiesen.

Ziel der Gliederung des Industriegebietes nach Abstandserlass NRW ist, den Immissionsschutz durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen in Abhängigkeit von ihrer Entfernung zu den Immissionspunkten sicher zu stellen. Bei Einhaltung (oder Überschreitung) der festgesetzten Abstände ist gem. Abstandserlass davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Gleichzeitig bilden die im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen für die Nutzung des ausgewiesenen Industriegebietes den Rahmen für die geplanten Betriebserweiterungen der Firma GEA Westfalia Separator GmbH. Vor diesem Hintergrund ist es erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, den Nachweis zu erbringen, dass bei allen geplanten Maßnahmen der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Ein direkter Schutz vor Lärmimmissionen durch die Anlage einer Grünfläche ist nicht anzusetzen. Vielmehr wird durch diese Grünfläche der Abstand zwischen dem Emissionsort und dem Immissionsort vergrößert. Da Lärm mit zunehmender Entfernung abnimmt, ist die Einplanung der Grünfläche aber durchaus gleichbedeutend mit einer Lärmreduzierung am Immissionspunkt.

3. Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan hat die zuständige Fachbehörde mit Schreiben vom 09.03.2009 keine Bedenken aus Sicht des Immissionsschutzes vorgebracht und somit die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegten Unterlagen als ausreichend erachtet. Die Fachbehörde hält folglich das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen an dieser Stelle für verträglich.

Zu den im Zusammenhang mit der schalltechnischen Untersuchung aufgeworfenen Fragen hat das beauftragte Ingenieurbüro mit Schreiben vom 14.05.2009 ausführlich Stellung genommen:

„Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Betriebserweiterung der Fa. GEA Westfalia Separator AG an der Werner-Habig-Str. 1 in Oelde durch die Hallen 5 + 6 incl. Prüfraum und Nebengebäuden; unsere Auftrags Nr. 55340140

[...]

für die Fa. GEA Westfalia Separator AG mit Sitz an der Werner-Habig-Straße 1 in Oelde wurde für den geplanten Neubau der Hallen 5 + 6 mcl. Prüfraum und Nebengebäuden sowie Pkw-Parkplatz die schalltechnische Untersuchung Nr. 55340140 vom 05.05.2009 von unserem Büro angefertigt.

Zum Schreiben [...] nehme ich wie folgt Stellung:

- [...] bezieht sich in der Stellungnahme auf eine vorliegende Voruntersuchung vom 22.01.2009. In der jetzt erstellten endgültigen Fassung vom 05.05.2009 haben sich div. Punkte und Berechnungsgrundlagen geändert, die ihr nicht bekannt sind und sich schon verbessert haben.

In der endgültigen schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Gesamtbeurteilungspegel durch die geplanten Hallen 5 + 6 incl. Prüfraum und Nebengebäuden sowie Pkw-Parkplatz und Lkw-Verkehr nicht auf ≥ 6 dB(A) sondern auf Wunsch der Bezirksregierung Münster auf ≥ 10 dB(A) unter IRW abgestimmt, so dass die Forderung für ein vorbelastetes Gebiet lt. Pkt. 3.2.1, Abs. 2 der TA Lärm sogar übertroffen wird.

Zum Begriff „Vorbelastung“ ist anzumerken, dass diese lt. TA Lärm die Geräuschimmissionen an den jeweiligen zu betrachtenden nächstgelegenen Wohnhäusern beinhaltet, die durch den Bestand des zu betrachtenden Betriebes, in diesem Fall die Fa. GEA Westfalia Separator selbst sowie durch alle im näheren Umfeld des zu betrachtenden Betriebes angesiedelten Fremdbetriebe darstellt.

Hierbei wird ungünstigstenfalls davon ausgegangen, dass die einzuhaltenden IRW durch die bestehenden Betriebsteile des AG sowie der Fremdbetriebe ausgeschöpft werden, so dass sich durch die auf jeweils 6 dB(A) unter IRW abgestimmten Beurteilungspegel lt. TA Lärm max. eine Pegelerhöhung um 1 dB(A) ergibt, d. h., der IRW um 1 dB(A) überschritten wird, was lt. Pkt. 3.2.1 der TA Lärm rechtens ist.

Unter Berücksichtigung der auf ≥ 10 dB(A) unter IRW abgestimmten Beurteilungspegel durch die geplanten Neuanlagen liegen die zu erwartenden Überschreitungen der IRW bei $\leq 0,4$ dB(A).

Zum Begriff „Fremdgeräusche“ ist anzumerken, dass es sich dabei um alle Geräusche handelt, die nicht von der/den zu beurteilenden Anlage(n) ausgehenden nach TA Lärm zu beurteilenden Geräusche handelt.

- Die geplanten Gebäude werden grundrissseitig so gestattet, dass z. B. der relativ geräuschintensive Prüfraum im Nordosten der Halle 6 an der Nordseite durch geräuscharme Transformatoren- und Niederspannungsversorgungsräume und an der Ostseite durch vorgelagerte Büroräume, etc. abgeschirmt ist.
- Die Ausführung der einzelnen nach außen hin abstrahlenden Bauteile, wie Wand- und Dachflächen, Türen, Tore, Fenster etc. sind so ausgelegt, dass unter Berücksichtigung des zu erwartenden Halleninnenpegels die jeweiligen IRW tags/nachts um ≥ 10 dB(A) unterschritten werden.

- Türen, Tore, Fenster, Dachlichtbänder, etc. werden zur Tages- und Nachtzeit, soweit erforderlich, geschlossen gehalten. Dies wird durch organisatorische, betriebsinterne Maßnahmen geregelt. Zur Nachtzeit sind alle Türen, Tore, Fenster und Oberlichter geschlossen. Sie werden nur kurzzeitig zum Ein- und Ausfahren bzw. Begehen und Verlassen der Hallen geöffnet.
- Durch die Verlagerung der Lkw-Hauptzufahrt von der Werner-Habig-Straße an die Nordseite des Betriebsgeländes an den Robert-Schumann-Ring reduzieren sich die vom öffentlichen Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen ausgehenden Geräuschimmissionen durch die an- und abfahrenden Kfz an der Südseite des Gebäudes Nordring 33 - 37, da die Lkw nicht mehr über die Werner-Habig-Straße an- und abfahren. An der Gebäudenordseite des Gebäudes sind u. U. geringfügige Pegelerhöhungen durch die in Zukunft über den Robert-Schumann-Ring an- und abfahrenden Lkw zu erwarten. Eine Pegelerhöhung um ≥ 3 dB(A) ist jedoch in keinem Fall hier zu erwarten, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Geräuschimmissionen erforderlich sind.
- Der Pkw-Parkplatz östlich der Werner-Habig-Straße wird in den Randbereichen zur bestehenden Wohnbebauung durch einen ca. 15 m breiten Schutzstreifen getrennt. Er wird ausschließlich für max. 95 Stellplätze ausgelegt und nur im Tageszeitraum zwischen 06.00 - 22.00 Uhr genutzt. Zur Nachtzeit wird der Pkw-Parkplatz durch eine Schranke, Kette oder ein Tor in geeigneter Weise verschlossen, so dass er nicht nutzbar ist.
Zur Frequentierung des Parkplatzes ist anzumerken, dass bei Nutzung des Pkw-Parkplatzes für einen 2-Schicht Betrieb zur Tageszeit max. ein 1-facher Wechsel, d. h., 2 Bewegungen/Stellplatz und Tag möglich sind, da der Pkw-Parkplatz in der Regel nur halb belegt ist, da die Mitarbeiter der Frühschicht erst nach 14.00 Uhr abfahren, während die Mitarbeiter der Spätschicht schon vor 14.00 Uhr anfahren, d. h., die Parkplätze jeweils vorgehalten werden müssen.

Abschließend sei anzumerken, dass die in der o. g. schalltechnischen Untersuchung vom 05.05.2009 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen in der Baugenehmigung jeweils festgeschrieben werden, so dass hierdurch sichergestellt ist, dass diese durchgeführt werden.

Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass durch die in einem genügenden Abstand zur Wohnbebauung geplanten Werkhallen ein rechtlich belastbares Einhalten der Immissionsrichtwerte erreicht wird. Es tritt somit keine Verschlechterung des Wohnumfeldes ein.

[...]"

Bei dieser Stellungnahme ist zu beachten, dass der Gutachter auch die Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens, die für die weitere Planung der Betriebserweiterung erstellt wurde, berücksichtigen konnte. Diese Fortschreibung wurde nicht für das Bauleitplanverfahren erstellt, sondern begründet sich in der weiteren Konkretisierung des Vorhabens. Durch den Ansatz eines höheren Abschlags auf den Immissionsrichtwert (statt -6 dB(A) nun -10 dB(A)) soll der besonderen Schutzbedürftigkeit der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

Diese Stellungnahme ist Bestandteil dieser Abwägung.

Zu Anlage 2:

1. Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet, BImSchG, § 50 Planung

Grundsätzlich ist es Ziel der Stadt Oelde unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen bzw. entsprechend ihren Schutzansprüchen zu staffeln. Aber aufgrund der aus der historischen Entwicklung heraus gewachsenen Strukturen einer vitalen Stadt ergeben sich im Stadtgebiet an mehreren Stellen Lagen, an denen unverträgliche Nutzungen aufeinander treffen. An diesen Stellen ist im Zuge einer verträglichen Bauleitplanung allen Belangen Rechnung zu tragen.

Auch im Bereich des Bebauungsplans Nr. 107 treffen zwei Nutzungsarten aufeinander, die unterschiedliche Ansprüche an den jeweiligen Gebietscharakter haben: Auf der einen Seite steht der Anspruch einer Firma, die notwendige Betriebserweiterungen mit den damit verbundenen

Emissionen vornehmen will und auf der anderen Seite der Anspruch der Anwohner auf Einhaltung der Immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.

Die Flächen südlich des „Robert-Schuman-Rings“ und westlich der „Werner-Habig-Straße“ werden seit Jahrzehnten in den Flächennutzungsplänen der Stadt Oelde als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt und bilden die potentielle Erweiterungsfläche für das sich westlich anschließende Industriegebiet. Obwohl die nicht überbauten Flächen bislang überwiegend als Grünfläche angelegt sind, ist vor Ort deutlich zu erkennen, dass dieser Bereich Teil des Firmengeländes der Firma GEA Westfalia Separator GmbH ist. Diese Flächen bilden die einzigen Reserven für den Bau neuer Betriebseinrichtungen im Zusammenspiel mit den vorhandenen Produktionseinrichtungen. Eine mögliche Bebauung war somit absehbar, da eine Verlagerung der gesamten Firma aufgrund der Firmengröße nicht realistisch ist.

Da die Firma mit entsprechenden Erweiterungsabsichten an die Stadt Oelde herangetreten ist, hat sich die Stadt Oelde entschlossen, entsprechend dem Charakter des bestehenden Betriebes und den geplanten großen Hallenerweiterungen, ein „Industriegebiet“ auszuweisen und in den Randbereichen im Übergangsbereich zu den vorhandenen Wohngebieten keinen „Etikettenschwindel“ mit der Ausweisung von „Gewerbegebiet“ oder „Mischgebiet“ vorzunehmen.

Um die Einhaltung des Immissionsschutzes sicher zu stellen, bieten sich für diesen speziellen Fall mehrere Instrumente an. So wird das „Industriegebiet“ gemäß Abstandserlass NRW gegliedert, um einerseits Abstände zwischen den sich gegenseitig störenden Nutzungen zu schaffen aber andererseits auch durchgängige Hallenstrukturen zu ermöglichen (siehe Ausführungen zu 2.). Zusätzlich wurde, wie im Abstandserlass NRW vorgesehen, eine Immissionsprognose durchgeführt, um die grundsätzliche Vereinbarkeit der konkurrierenden Nutzungen nachzuweisen (siehe Ausführungen zu 3.). Durch diese Maßnahmen wird aus Sicht der Stadt Oelde der Anspruch der Wohnbebauung auf Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt.

Der Wegfall der bislang zwischen der „Werner-Habig-Straße“ und dem „Sertürnerweg“ festgesetzten Wohnbebauung führt zu einer Reduzierung der möglichen Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe, da hierdurch eine Staffelung der unterschiedlichen Gebietsansprüche in diesem Bereich ermöglicht wird und daher planerisch geboten scheint.

Eine „besonders schwerwiegende Konfliktsituation“ zwischen dem geplanten „Industriegebiet“ und der bestehenden Wohnbebauung am Nordring wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht gesehen, wenngleich nicht verkannt wird, dass das Heranrücken des Gewerbebetriebs zu Beeinträchtigungen führen kann. Da diese sich in einem klar geregelten Rahmen bewegen, werden diese als zumutbar erachtet.

2. Abstandsflächen, Abstandserlass NRW

Das geplante Industriegebiet wird gemäß Abstandserlass NRW gegliedert. Hierbei sind im Bereich G11 Anlagen der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, im Bereich G12 Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten und im Bereich G13 Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis 221 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten gem. Abstandserlass NRW unzulässig. Dies führt dazu, dass im Bereich G13 Anlagen, die ein Abstandserfordernis gemäß Abstandserlass NRW auslösen, erst einmal ausgeschlossen sind. Im Bereich G12 sind Anlagen, die einen Abstand von mehr als 100 m erfordern, und im G11 sind Anlagen, die einen Abstand von 200 m erfordern, ausgeschlossen.

Die gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Ausnahmeregelung, dass Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig sind, wenn deren sonstige Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können (vgl. Punkt 2.4 des Abstandserlasses NRW), zielt ebenfalls darauf ab, die Belange der benachbarten Wohnbebauung in Hinsicht auf den Immissionsschutz sicher zu stellen.

Gleichzeitig bilden die im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen für die Nutzung des ausgewiesenen Industriegebietes den Rahmen für die geplanten Betriebserweiterungen der Firma GEA Westfalia Separator GmbH. Die erforderlichen Nachweise sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Festsetzung eines 8,00 m breiten nicht überbaubaren Streifens entlang der Straßen „Robert-Schuman-Ring“ und „Werner-Habig-Straße“ berücksichtigt einerseits die Auswirkungen der geplanten maximal zulässigen Gebäudehöhen in dem die gemäß Bauordnung NRW notwendige Abstandsfläche nahezu verdoppelt wird, und andererseits eine möglichst weitgehende Ausnutzung des Industriegebietes im Sinne eines ressourcensparenden Umgangs mit neuen Baugebietsflächen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist maximal eine Gebäudehöhe von 18,00 m möglich. Die mit dieser maximalen Gebäudehöhe durchgeführte Betrachtung der Verschattung der nächstgelegenen Wohngebäude hat ergeben, dass es aufgrund des Mindestabstandes von 30,00 m zwischen dem geplanten Betriebsgebäude und dem vorhandenen Wohngebäude und der Lage der Gebäude zueinander, überwiegend zu keiner Verschattung kommt. Lediglich in den Monaten, die einen tiefen Sonnenstand aufweisen, wird es in den Zeiten kurz vor Sonnenuntergang zu einer teilweisen Verschattung einzelner Gebäude oder Gebäudeteile kommen. Diese Verschattung ist aber nicht ausgeprägter als die gegenseitige Verschattung von Wohngebäuden in anderen Wohnbaugebieten. Ergänzend wird die ursprünglich auf der Südseite des Grundstücks „Nordring 33-37“ festgesetzte dreigeschossige Bebauung einschließlich Satteldach durch die Überplanung aufgehoben und somit die Südseite des Grundstücks von einer bislang möglichen Verschattung freigehalten. Die auf der Westseite mit einem ausreichenden Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung geplante Bebauung wird somit für städtebaulich verträglich und zumutbar angesehen.

3. Schalltechnische Untersuchung: Ermittlung der Beurteilungspegel und immissionsmindernde Maßnahmen nach BImSchG

Zur Beurteilung, ob grundsätzlich eine Erweiterung der Firma GEA Westfalia Separator auf den Plangebietsflächen möglich ist, wurde eine gutachterliche schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Da bei den durchgeführten Messungen die Fremdgeräusche durchgängig über den Geräuschen des Betriebes lagen, wurde für diese Erstbetrachtung ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert in Ansatz gebracht. Dieses Vorgehen im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde auch von der zuständigen Fachbehörde mitgetragen.

Wie auf den Seiten 17 und 18 der Schalltechnischen Untersuchung ausgeführt, sind im Zuge der Konkretisierung der Planungen die schalltechnischen Untersuchungen fortzuschreiben. Inwieweit hier noch ergänzende Messungen oder eine Reduzierung des Ansatzes für die Immissionsrichtwerte vorzunehmen sind, wird im weiteren Planungsverfahren zwischen der zuständigen Genehmigungsbehörde, den Fachbehörden, dem Gutachter und dem Bauherrn abgestimmt.

In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Fortschreibung werden dann, soweit erforderlich, die entsprechenden Auflagen in die Baugenehmigung übernommen. Somit wird aus Sicht der Stadt Oelde sichergestellt, dass die Grenzwerte an den einschlägigen Immissionsorten eingehalten werden. Weiterhin geht die Stadt Oelde davon aus, dass alle Auflagen, die sich ggf. aus den weiteren Berechnungen ergeben und in einer Baugenehmigung verankert werden, von den Bauwilligen erfüllt werden. Sollten Verstöße gegen Auflagen festgestellt werden, gibt es ausreichende gesetzliche Grundlagen diese zu ahnden.

4. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Annahme, dass auf der Fläche rund 160 PKW-Einstellplätze entstehen können, basierte auf der Einbeziehung der gesamten Grundstücksflächen zwischen dem „Sertürnerweg“ und der „Werner-Habig-Straße“ für den

geplanten Parkplatz. Da jedoch zur Eingrünung des Parkplatzes größere Flächen vorgesehen sind, reduziert sich die Zahl der Stellplätze, die maximal errichtet werden können, deutlich. In der schalltechnischen Untersuchung wird der Nachweis geführt, dass bei einer kompletten Nutzung der Flächen als Parkplatz die einschlägigen Richtwerte während der Tageszeiten eingehalten werden können, während eine Nutzung während der Nachtzeiten voraussichtlich nur mit besonderen Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Hierbei wird explizit auf das Erfordernis einer weitergehenden Betrachtung verwiesen. In dieser würde dann auch die Dreigeschossigkeit der benachbarten Wohnbebauung berücksichtigt werden müssen.

Die Annahme von maximal 4 Bewegungen/Tag und Stellplatz beruht auf der Beschränkung, dass dieser Parkplatz nach den Planungen der Firma GEA Westfalia Separator nur während der Tageszeiten genutzt werden soll und somit eine Nutzung im Rahmen des Dreischichtbetriebs während der Nachtstunden nicht erfolgt. Eine Erhöhung des Ansatzes ist somit nicht erforderlich.

Bei der weiteren Konkretisierung der Planungen werden auch die schalltechnischen Untersuchungen fortgeschrieben werden müssen (siehe Seite 17/18 der Schalltechnischen Untersuchung). Die Ergebnisse werden dann, soweit erforderlich, als Auflagen in die Baugenehmigung übernommen.

Eine städtebauliche Unverträglichkeit wird aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung und den geplanten Eingrünungsmaßnahmen nicht gesehen.

5. Entwicklung der Wohnumfeldsituation

Die Überplanung von Flächen und insbesondere die in der Regel hiermit verbundene Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Bebauung von Flächen, die oftmals vorher nicht versiegelt waren, ist immer mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt in dem betroffenen Bereich verbunden. Diese nachteiligen Auswirkungen können innerhalb oder außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Die Stadt Oelde strebt innerhalb des Innenbereichs eine städtebaulich optimierte Nutzung der Flächen an und führt an geeigneter Stelle im Außenbereich in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde Aufwertungsmaßnahmen zugunsten der Umwelt durch. Eine direkte Beeinträchtigung der Belange der Nachbarschaft durch die Versiegelung wird in diesem Zusammenhang nicht gesehen.

Die sich im näheren Umfeld von vorhandenen Baugebieten durch Neuplanungen ergebenden Veränderungen werden als zumutbar erachtet, da die möglichen Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen minimiert werden können (vgl. hierzu die Ausführungen unter zu 2. - 4.). Auch an dieser Stelle muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die Flächen westlich der „Werner-Habig-Straße“ seit Jahrzehnten als „gewerbliche Baufläche“ in den Flächennutzungsplänen der Stadt Oelde dargestellt werden und in der Örtlichkeit, obwohl sie bislang noch in weiten Teilen als Grünfläche angelegt sind, als Teil des Firmengeländes der Firma GEA Westfalia Separator GmbH deutlich erkennbar sind. Somit musste immer davon ausgegangen werden, dass auf diesen Flächen Anlagen und Betriebsteile für die Firma errichtet werden.

Unter Einbeziehung der im Umweltbericht vorgenommenen Betrachtung aller durch die Vorschriften des Baugesetzbuchs umweltrelevanten Auswirkungen einschließlich der Alternativenprüfung (siehe auch Umweltbericht Punkt 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten) wird seitens der Stadt Oelde die Planung an dieser Stelle für durchführbar erachtet, da sich die negativen Auswirkungen in einem zumutbaren Rahmen bewegen.

Durch den geplanten Pflanzstreifen zwischen dem geplanten Parkplatz und der vorhandenen Wohnbebauung wird der Abstand zwischen dem Emissionsort und dem Immissionsort vergrößert, was insbesondere zur Lärmreduzierung an den Immissionsorten beiträgt. Die Vergrößerung des Abstandes bewirkt aber auch eine Verringerung der anderen Emissionen an den benachbarten Immissionsorten, so dass in diesem Fall durchaus eine positive Wirkung dieses Grünstreifens gesehen wird.

Die Verlagerung der heute an der „Werner-Habig-Straße“ bestehenden Hauptzufahrt auf die Nordseite des Geländes an den „Robert-Schuman-Ring“ wird zu keiner signifikanten Verschlechterung der Situation im Bereich des Gebäudes Nordring 33-37 führen. Hier ist sogar davon auszugehen, dass sich die Situation auf der Westseite des Grundstücks verbessert, da der Schwerlastverkehr hauptsächlich über den Nordring abgewickelt wird und zukünftig die „Werner-Habig-Straße“ nicht mehr im bisherigen Umfang nutzen wird.

6. Verschiedenes

Soweit einzelne Bäume unter die auch für diesen Planbereich geltende Baumschutzsatzung der Stadt Oelde fielen wurde entsprechend § 4 dieser Satzung unter Beteiligung der zuständigen Baumkommission eine Befreiung erteilt und mit einer Auflage für die Schaffung von Ersatzpflanzungen verbunden. Dieses geschah vor dem Hintergrund, dass mit den Baumaßnahmen zur Betriebserweiterung bereits dieses Jahr begonnen werden soll und die erforderlichen Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden sollten. Eine Verletzung von Vorschriften wird somit nicht gesehen.

Abschließend wird festgestellt, dass die über die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden Fragen nur im Zuge der weiteren Bearbeitung der betrieblichen Planungen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und der Stadt Oelde geklärt werden können. Eventuelle Auswirkungen auf die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung werden hierdurch nicht gesehen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ ist mit Schreiben vom 15.05.2009 folgende weitere Stellungnahme von Bürgern eingegangen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

derzeit liegt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ öffentlich aus. Namens und kraft beiliegender Vollmacht nehmen wir für unseren Mandanten [...] Stellung. Unser Mandant ist [...] des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Nordring 33-37 in 59302 Oelde. Das Grundstück ist mit einem vollständig vermieteten 18 Familienhaus bebaut.

Ziel der Planung ist es, bisher unbeplante Flächen als Industriegebiet festzusetzen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Firma GEA Westfalia Separator GmbH zu schaffen. Zudem soll eine Fläche östlich der Werner-Habig-Straße als private Stellplatzfläche ausgewiesen werden, die zur Zeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Gesamtplanung begegnet bereits erheblichen Bedenken hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit, jedenfalls ist sie aber abwägungsfehlerhaft:

1. Erforderlichkeit der Planung

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Dabei steht den Gemeinden grundsätzlich ein weiter Ermessensspielraum zu. An der städtebaulichen Rechtfertigung der Planung fehlt es aber dann, wenn eine Planung aufgestellt wird, die aus Rechtsgründen nicht vollzugsfähig ist, etwa weil ihre Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitert.

Vorliegend bedarf es, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma GEA Westfalia Separator GmbH zu schaffen, der Ausweisung eines Industriegebietes, da es sich bei dem Unternehmen um einen erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handelt. Aus diesem Grund hat die Stadt Oelde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine Immissionsprognose eingefordert, um die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung zu klären. Die vorliegende Immissionsprognose leidet jedoch an erheblichen Mängeln und ist daher nicht geeignet, die Umsetzbarkeit der Planung, und damit letztlich deren Erforderlichkeit, zu belegen.

Das Gutachten leidet bereits dem Untersuchungsgegenstand nach an einem schwerwiegenden Fehler: Geprüft wird lediglich, ob allein durch die im Plangebiet neu entstehenden Unternehmenseinheiten die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Osten überschritten werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung umfangreicher Lärminderungsmaßnahmen die einschlägigen Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB(A) unterschritten würden, so dass bestehende Vorbelastungen unter Anwendung der Regelung in Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm nicht in Ansatz zu bringen seien. Diese Annahmen sind in mehrerlei Hinsicht unzutreffend:

a) Bei den Immissionen durch bestehende Anlagenteile des sich erweiternden Unternehmens handelt es sich nicht um Vorbelastungen, die im Rahmen der Irrelevanzregelung nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm nicht zu berücksichtigen sind, sondern um einen Bestandteil der zu ermittelnden Zusatzbelastung, da es sich bei den bestehenden sowie den geplanten Produktionsgebäuden um *eine* Anlage handelt. Wird eine bestehende Anlage geändert - etwa durch das Hinzutreten weiterer Anlagenteile - so ist durch den Betreiber sicherzustellen, dass von der gesamten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Daraus folgt, dass die Immissionen der unverändert bleibenden Anlagenteile nicht der Vorbelastung zuzurechnen sind, sondern als Zusatzbelastung in die Berechnung eingestellt werden müssen.

Vgl. Hansmann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Bd. II, Stand Okt. 2008, 3.1 TA Lärm, Nr. 2 Rdnr. 30, 33.

Richtiger Weise hätten daher die vom Betrieb der Firma GEA Westfalia Separator insgesamt ausgehenden Immissionen ermittelt werden müssen. Nur wenn diese den maßgeblichen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreiten, hätte - vorbehaltlich der ebenfalls zu klärenden Frage, ob nicht die Gesamtlärmbelastung an den Wohnhäusern Gesundheitsgefährdungen zur Folge hat - von einer Ermittlung der Gesamtbelastung abgesehen werden dürfen.

b) Fehlerhaft ist das Gutachten ferner deshalb, weil im Rahmen der Ermittlung des maßgeblichen Beurteilungspegels nach Nr. 2.10 TA Lärm der Zuschlag für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nach Nr. 6.5 TA Lärm keine Berücksichtigung gefunden hat. Danach ist in einem allgemeinen Wohngebiet der erhöhten Störwirkung von Geräuschen zu bestimmten Zeiten durch einen Zuschlag von 6 dB(A) auf den ermittelten Immissionswert Rechnung zu tragen. So ist für den auf dem Grundstück unseres Mandanten liegenden Immissionsort IP 3 der ermittelte Wert von 48,2 dB(A) für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit um 6 dB(A) auf 54,2 dB(A) zu erhöhen.

Bei diesem Beurteilungspegel allein durch die Immissionen der neu entstehenden Anlagenteile liegt auf der Hand, dass zwingend eine Ermittlung der Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten zu erfolgen hat, da eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) nicht sichergestellt ist.

Auf der Grundlage der vorliegenden Immissionsprognose ist die Vollziehbarkeit der beabsichtigten Planung - und damit deren Erforderlichkeit - bislang nicht nachgewiesen.

2. Abwägungsfehler

Ferner ist der derzeit vorliegenden Planentwurf abwägungsfehlerhaft, da die in die Abwägung einzustellenden Belange weder ausreichend ermittelt noch einem sachgerechten Ausgleich zugeführt worden sind:

a) Die fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials folgt bereits aus dem fehlerhaften Immissionsgutachten als Grundlage der Planung (s.o.: 1.). Die unzureichende Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung an der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung führt zwangsläufig dazu, dass der Plan an einem beachtlichen Abwägungsfehler leidet.

b) Ein Abwägungsfehler ergibt sich ferner daraus, dass die vorliegende Planung die bereits bestehende Konfliktlage zwischen Wohnen und Industrie nicht bewältigt, sondern weiter verschärft. Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmungsgemäße Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Dem wird der Plan nicht gerecht. Insbesondere die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen anhand der Abstandsliste für die als Industriegebiet festgesetzten Flächen ist zur planerischen Lösung des Konflikts nicht geeignet. Dies folgt bereits daraus, dass die einzuhaltenen Abstände zwischen den nach der Abstandsliste zulässigen Betrieben und der schutzwürdigen Wohnnutzung gar nicht eingehalten werden können. So sind in dem als GI 3 ausgewiesenen Gebiet Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, die nach der Abstandsliste eine Entfernung von 200 m zur Begrenzungslinie von Wohngebieten einzuhalten haben. Im GI 2 sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, für die die Abstandsliste einen Abstand von 100 m

vorsieht. Diese Entfernungen werden - ausgehend von dem festgesetzten Baufeld - zur Grenze der jeweils nächstgelegenen Wohnbebauung deutlich unterschritten. Eine sachgerechte Lösung des Immissionskonflikts wird daher auch durch die Gliederung des Plangebietes mittels der Abstandsliste nicht erreicht.

c) Fehlerhaft ist ferner, dass die durch den Gutachter vorgesehenen und der Berechnung zugrundegelegten Lärminderungsmaßnahmen in die Festsetzungen keinen Eingang gefunden haben. So geht der Gutachter davon aus, dass die durch das Unternehmen beabsichtigten Betriebsabläufe nur dann die (zu niedrig angesetzten) Immissionsrichtwerte einhalten können, wenn entlang der Nordseite des Plangebietes eine Lärmschutzwand errichtet wird (vgl. S. 12 des Gutachtens). Immissionsmindernde Maßnahmen dürfen jedoch nur dann in die Abwägung eingestellt werden, wenn sicher gestellt ist, dass diese im Fall der Realisierung des Vorhabens umgesetzt werden. Dies ist vorliegend mangels Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht der Fall.

d) Abwägungsfehlerhaft ist weiter die Planung der betrieblichen Stellplatzanlage für 160 Pkws unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung. Auch diese Planung stellt einen Verstoß gegen das Trennungsgebot des § 50 BImSchG dar, da auch Stellplatzflächen so anzuordnen sind, dass von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen für angrenzende schutzwürdige Nutzungen ausgehen. Bereits die unmittelbare Nähe zwischen den Wohnnutzungen unseres Mandanten und der großflächigen Stellplatzanlage macht letztere unzumutbar (vgl. § 51 Abs. 7 BauO NRW). Nicht schlüssig ist daher, dass die bisherige Festsetzung des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet mit der Begründung aufgehoben werden soll, die Fläche sei aufgrund der benachbarten industriellen Nutzung für Wohnbebauung nicht geeignet, gleichzeitig aber an die bereits bestehende Wohnbebauung ein Industriegebiet sowie eine große Stellplatzanlage herangeplant werden soll.

Eine Verträglichkeit der Anordnung der Stallplatzanlage folgt auch nicht aus den Ergebnissen des vorliegenden Lärmgutachtens. Neben der Fehlerhaftigkeit des Gutachtens hinsichtlich der Ermittlung der Lärmbelastungen an den benachbarten Wohngebäuden werden auch die vom Gutachter angenommenen Nutzungsbeschränkungen durch den Plan nicht umgesetzt. Die eingeschränkten Nutzungszeiten der Stellplätze und die Absicherung durch eine Schrankenanlage setzt der Plan nicht fest, gleiches gilt für das in der Planbegründung angeführte Pflanzgebot für die private Grünfläche. Damit genügt der Plan nicht den auch vom Plangeber für erforderlich gehaltenen Anforderungen an eine sachgerechte Lösung des offenkundigen Konflikts unverträglicher Nutzungen.

Ferner ist die Planung abwägungsfehlerhaft, weil sie eine massive Entwertung der Wohnnutzungen unseres Mandanten zur Folge hat. Schon heute sind die bestehenden Lärmvorbelastungen aufgrund der Lage der Immobilie im Kreuzungsbereich von Werner-Habig-Straße und Robert Schumann-Ring und dem bestehenden Industriegebiet erheblich. In dieser Situation an das Wohnhaus von einer Seite das Industriegebiet und von der anderen Seite eine großflächige Stellplatzanlage heran zu planen, hat eine nahezu vollständige Entwertung der Immobilie zur Folge. Es ist absehbar, dass sich für eine solche Immobilie keine Mieter finden werden und sich damit ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Eine solche Planung bedeutet einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte unseres Mandanten für die keine Rechtfertigung besteht, zumal bislang nicht ersichtlich ist, dass die Betriebserweiterung in der angedachten Form alternativenlos ist.

3. Resümee

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan leidet an fehlender Erforderlichkeit sowie an einer Reihe von Abwägungsfehlern. Sollten die Auswirkungen der Planung nicht weitergehend ermittelt und nicht für eine wohnverträglich Gestaltung der Betriebserweiterung planerisch Vorsorge getragen werden, wird sich der Bebauungsplan als unwirksam erweisen.

Beschluss:

Zu 1. Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Oelde hat es sich nicht einfach gemacht mit der Entscheidung, die Entwicklung eines Industriegebietes in Richtung der vorhandenen und schützenswerten Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. An dieser Stelle ist es aber aufgrund der bestehenden Situation und der Rahmenbedingungen nicht möglich, ein direktes Aufeinandertreffen der unterschiedlichen Nutzungsinteressen zu vermeiden.

Die Firma GEA Westfalia-Separator GmbH ist in der Vergangenheit an ihrem etablierten Standort

zwischen der Bahnstrecke Dortmund-Hannover, „Werner-Habig-Straße“ und „Robert-Schuman-Ring“ ständig gewachsen und größter Arbeitgeber in der Stadt Oelde. Für die Sicherung des Standortes Oelde mit seinen Arbeitsplätzen ist die geplante Betriebserweiterung von großer Bedeutung.

Die Flächen südlich des „Robert-Schuman-Rings“ und westlich der „Werner-Habig-Straße“ werden seit der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplans (Verfahren von 1965 bis 1969) der Stadt Oelde als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt und bilden die potentielle Erweiterungsfläche für das sich westlich anschließende Industriegebiet. Obwohl die nicht überbauten Flächen bislang überwiegend als Grünfläche angelegt sind, ist vor Ort deutlich zu erkennen, dass dieser Bereich Teil des Firmengeländes der Firma GEA Westfalia Separator GmbH ist. Diese Flächen bilden die einzigen Reserveflächen für den Bau neuer Betriebseinrichtungen im Zusammenspiel mit den vorhandenen Produktionseinrichtungen.

Eine mögliche Bebauung entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen. Ferner war diese absehbar, da eine Verlagerung der gesamten Firma aufgrund der Firmengröße nicht realistisch ist.

Grundsätzlich ist es Ziel der Stadt Oelde, unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen bzw. entsprechend ihren Schutzansprüchen zu staffeln. Aufgrund der aus der historischen Entwicklung heraus gewachsenen Strukturen einer vitalen Stadt ergeben sich immer wieder Situationen, an denen unverträgliche Nutzungen aufeinander treffen. Besonders in diesen Bereichen ist im Zuge einer verträglichen Bauleitplanung allen Belangen Rechnung zu tragen.

Auch im Bereich „Robert-Schuman-Ring/Nordring/Werner-Habig-Straße“ treffen zwei Nutzungsarten aufeinander, die unterschiedliche Ansprüche an den jeweiligen Gebietscharakter haben: Auf der einen Seite steht der Anspruch einer Firma, die notwendige Betriebserweiterungen vornehmen will, und auf der anderen Seite der Anspruch der Anwohner auf Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, hat der Rat der Stadt Oelde den Beschluss gefasst, das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zu behandeln, sondern an dieser Stelle diesen Bebauungsplan Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ aufzustellen.

Entsprechend dem Charakter des bestehenden Betriebes und den geplanten großen Hallenerweiterungen hat sich die Stadt Oelde entschlossen, ein „Industriegebiet“ auszuweisen und in den Randbereichen im Übergangsbereich zu den vorhandenen Wohngebieten keinen „Etikettenschwindel“ mit der Ausweisung von „Gewerbegebiet“ oder „Mischgebiet“ vorzunehmen.

Um die Einhaltung des Immissionsschutzes sicher zu stellen, wird das „Industriegebiet“ gemäß Abstandserlass NRW gegliedert, um einerseits Abstände zwischen den sich gegenseitig störenden Nutzungen zu schaffen aber andererseits auch durchgängige Hallenstrukturen zu ermöglichen. Zusätzlich wurde, wie im Abstandserlass NRW vorgesehen, eine Immissionsprognose durchgeführt, um die grundsätzliche Vereinbarkeit der konkurrierenden Nutzungen nachzuweisen. Das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung hat die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt und ist in das Bauleitplanverfahren eingeflossen.

Im Zuge der konkreten Hochbauplanungen und der Erstellung der Bauantragsunterlagen wird, wie allgemein üblich, die schalltechnische Untersuchung fortzuschreiben sein. Hier wird der Nachweis zu erbringen sein, dass durch die Ausbildung der Hochbauten, die innerbetriebliche Organisation, usw. der Anspruch der Anwohner auf Immissionsschutz gewahrt wird.

Durch diese Maßnahmen wird aus Sicht des Rates der Stadt Oelde der Anspruch der Wohnbebauung auf Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

Zu den vorgebrachten Bedenken in Bezug auf die schalltechnische Untersuchung vom 22.0.2009 (Punkte 1a, 1b, 2c und 2d) hat der Gutachter folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hier: Stellungnahme zum Schreiben [...] vom 15.05.2009

[...]

zum Schreiben des [...] nehmen wir wie folgt Stellung:

- zu 1a: Maßgeblich für die Beurteilung, ob der bestehende Betriebsteil in die Vorbelastung einzubeziehen ist, oder nicht, ist der Begriff der „zu beurteilenden Anlage“. Diese kann nach unserer Auffassung im vorliegenden Fall nicht die Gesamtanlage (Bestand + Erweiterung), sondern nur die Erweiterung sein, weil wesentliche - insbesondere geräuschintensive Betriebsteile (Prüfstand, Fertigung etc.) - räumlich aus den bestehenden Anlagenteile in die neuen Betriebsteile verlagert werden sollen, und darüber hinaus die gesamte Anlieferung bzw. der Abtransport in die Erweiterungsfläche gelegt werden soll. Diese Nutzungen sind in unserer Untersuchung enthalten. Durch die Verlagerungen ist eine deutliche Minderung der Geräuschemissionen der bestehenden Anlagenteile zu erwarten. Insofern ist nach unserer Auffassung im vorliegenden Fall die Definition der Erweiterung (einschließlich der verlagerten geräuschintensiven Betriebsteile) als zu beurteilende Anlage und somit die Abstimmung der Beurteilungspegel auf einen um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwert sachgerecht.

- Zum Pkt. 1 b ist anzumerken, dass der Zuschlag von 6 dB(A) für ein WA zur Berücksichtigung der erhöhten Empfindlichkeit im Zeitraum zwischen 06.00 – 07.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr sehr wohl für die Immissionspunkte IP2 – IP5 berücksichtigt worden ist. Für den in einem Außenbereich (≡ Mischgebiet, MI) liegenden IP1 ist dieser Zuschlag gemäß TA Lärm dagegen nicht zu berücksichtigen.

Zu der Ausführung des [...], dass sich hierdurch der in der ihm vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ermittelte Tagesbeurteilungspegel für den IP3 von $L_r = 48,2$ dB(A) um 6 dB(A) auf $L_r = 54,2$ dB(A) erhöht, ist festzustellen, dass dies nicht korrekt ist. Unter Berücksichtigung eines gleichmäßigen Betriebes während der gesamten Tageszeit tritt durch die Berücksichtigung des Zuschlages von 6 dB(A) für Zeiträume mit erhöhter Empfindlichkeit eine Pegelerhöhung von $\Delta L = 1,9$ dB(A) ein, da dieser Zuschlag ausschließlich im Zeitraum zwischen 06.00 – 07.00 und 20.00 – 22.00 Uhr berücksichtigt wird. Dieser Zuschlag ist in dem o. g. Beurteilungspegel selbstverständlich enthalten. Für den übrigen Zeitraum des Beurteilungszeitraumes tags (07.00 – 20.00 Uhr) ist kein Zuschlag zu vergeben.

Im Übrigen handelt es sich wohl um eine Verwechslung des aufgeführten Beurteilungspegels vom IP3, da [...] Nordring 33 – 37 [...] mit IP2 gekennzeichnet ist.

- Zu Pkt. 2 c ist anzumerken, dass die Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten IRW durch bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden müssen, Festsetzungen im B-Plan hierfür aber nicht erforderlich und u.U. nicht möglich sind. Es ist zu beachten, dass aufgrund der geltenden gesetzlichen Regelungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in jedem Fall (auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes) zu gewährleisten sind. Der Nachweis hierüber ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

(Anmerkung: Dies ist zwischenzeitlich erfolgt. Die entsprechende Untersuchung berücksichtigt auf ausdrücklichen Wunsch des Bauherrn eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um ≥ 10 dB(A)).

Weiterhin werden zu *niedrig angesetzte Immissionsrichtwerten* (IRW) angeführt. Dies würde bedeuten, dass an dem betrachteten Immissionspunkt höhere Richtwerte, z. B. die eines Mischgebietes (MI) oder sogar Gewerbegebietes (GE) anzusetzen sind, was zur Folge hätte, dass die Fa. GEA Westfalia Separator wesentlich mehr Lärmimmissionen verursachen dürfte.

- zu 2 d: Durch den Parkplatz ist, wie in unserer schalltechnischen Untersuchung prüfbar belegt - bei einer geplanten ausschließlichen Tagesnutzung als Mitarbeiterparkplatz mit einem max. 2-fachen Wechsel (4 Bewegungen/Tag und Stellplatz) - mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen.

[...]"

Unter Berücksichtigung der Ausführungen des Gutachters zur schalltechnischen Untersuchung, denen sich der Rat der Stadt Oelde voll inhaltlich anschließt, ist aus Sicht des Rates der Stadt Oelde eine Vollziehbarkeit der Planung gegeben, da der Bebauungsplan Nr. 107 eine Angebotsplanung darstellt, in deren Rahmen sich die Verwirklichung der beabsichtigten Vorhaben bewegen muss.

zu 2. Abwägungsfehler

a) Eine fehlerhafte Ermittlung des Abwägungsmaterials aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wird nicht gesehen, da wie oben dargestellt einerseits diese nicht an Fehlern leidet und andererseits die Festsetzungen des Bebauungsplans als ausreichend erachtet werden, um den Immissionsschutz der benachbarten Wohnbebauung sicher zu stellen.

b) Die Zonierung von Gewerbe- und Industriegebieten unter Anwendung der Abstandsliste ist ein im Rahmen der Bauleitplanung anerkanntes Mittel, um den Immissionsschutz für schützenswerte Nutzungen in der Nachbarschaft sicher zu stellen.

Der Hinweis auf die Unterschreitung der Abstände in der Plandarstellung wird insofern berücksichtigt, dass die zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans korrigiert wird und der exakte erforderliche Abstand dargestellt wird. Da diese Korrektur die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs nicht erforderlich.

c) Die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand ist Einzelfallbezogen und kann abschließend nur im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Da grundsätzlich nicht von einem Nachtbetrieb ausgegangen werden muss, wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand verzichtet. Der Gutachter führt hierzu auf Seite 12 aus: „Sofern auf Lkw-Abtransporte bzw. Fahrbewegungen im Bereich der neuen Zufahrt im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) verzichtet werden kann, ist diese LS-Wand nicht erforderlich“. Sollte im Zuge eines zukünftigen Betriebsablaufs eine Nachtan- oder -ablieferung erforderlich werden, wird im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage einer entsprechenden schallschutztechnischen Beurteilung über die Lage, Dimensionierung usw. einer notwendigen Lärmschutzwand entschieden.

d) Die in der schalltechnischen Untersuchung vorgenommenen Annahme, dass auf der Fläche rund 160 PKW-Einstellplätze entstehen können, basierte auf der Einbeziehung der gesamten Grundstücksflächen zwischen dem „Sertürnerweg“ und der „Werner-Habig-Straße“ für den geplanten Parkplatz. Diese „worst case“ Annahme des Gutachters entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Oelde. Festgesetzt werden von dieser rund 0,43 ha große Fläche 0,18 ha als „private Grünfläche“ und lediglich 0,25 ha als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Privatparkplatz“. Somit muss von einer deutlich geringeren Anzahl von möglichen Stellplätzen (maximal 90-100) ausgegangen werden.

Trotz der Einbeziehung der Gesamtfläche wird in der schalltechnischen Untersuchung der Nachweis geführt, dass bei einer kompletten Nutzung der Flächen als Parkplatz die einschlägigen Richtwerte während der Tageszeiten eingehalten werden können, während eine Nutzung während der Nachtzeiten nur mit besonderen Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Hierbei wird explizit auf das Erfordernis einer weitergehenden Betrachtung verwiesen.

Festsetzungen zu Betriebszeiteinschränkungen können mangels Ermächtigungsgrundlage (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Daher befindet sich in der Begründung im Kapitel „4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr“ ein deutlicher Hinweis auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und auf mögliche Lösungsmöglichkeiten, die ggf. in die Baugenehmigung als Auflage aufzunehmen sind, wenn der Lärmschutz dies erfordert.

Aufgrund der Ergebnisse der gutachterlichen schalltechnischen Untersuchung und den gegenüber der in der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Annahmen geänderten Festsetzungen, die zu einer Vergrößerung des Abstandes zwischen dem geplanten Parkplatz und der vorhandenen Wohnbebauung und zu einer Verringerung der maximal möglichen Stellplätze führen, wird eine städtebauliche Unverträglichkeit nicht gesehen.

e) Die sich im näheren Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung durch die Neuplanungen ergebenden Veränderungen werden als zumutbar erachtet, da die möglichen Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen minimiert werden können. Auch an dieser Stelle muss noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die Flächen westlich der „Werner-Habig-Straße“ seit Jahrzehnten als „gewerbliche Baufläche“ in den Flächennutzungsplänen der Stadt Oelde dargestellt werden und in der Örtlichkeit, obwohl sie bislang noch in weiten Teilen als Grünfläche angelegt sind, als Teil des Firmengeländes der Firma GEA Westfalia Separator GmbH deutlich erkennbar sind. Durch die

Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Absicht einer Kommune verdeutlicht, welche Entwicklungen für die jeweiligen Flächen vorgesehen sind, auch wenn es sich bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst nur um eine verwaltungsinterne Bindung handelt. Die geplante städtebauliche Entwicklung des Areals zwischen den Straßen Zum Geisterholz, Robert-Schuman-Ring und Werner-Habig-Straße hat sich seit der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplans für die Stadt Oelde (Verfahren von 1965 bis 1969, bekanntgemacht am 03.03.1969) nach dem Baugesetzbuch (bzw. ehem. Bundesbaugesetz) nicht geändert. Die Flächen wurden und werden bis heute in allen Flächennutzungsplänen kontinuierlich als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Hingegen erfolgte eine Bebauung des Grundstücks Nordring 33 – 37 erst nach Rechtskraft des ersten Flächennutzungsplans. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die mögliche gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite bekannt war. Eine Schlechterstellung der Wohnnutzung wird daher nicht gesehen.

Die geplante Errichtung eines Parkplatzes auf den weiter südlich gelegenen Grundstücken wird als zumutbar erachtet, da dieser auch im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebietes planungsrechtlich zulässig wäre und ein Mischgebiet neben einem Wohngebiet planbar ist. Wesentliches Kriterium muss die Sicherstellung des Immissionsschutzes für die Wohnnutzung in der Nachbarschaft sein. Hierfür liegt eine schalltechnische Untersuchung zur grundsätzlichen Machbarkeit vor. Durch die Festsetzungen einer Grünfläche auf der Nord- und Westseite der geplanten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ wird planerisch sichergestellt, dass einerseits der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung vergrößert wird und andererseits die Zu- und Abfahrt nicht in Richtung der schützenswerten Wohnbebauung angelegt werden kann. Ebenfalls wird durch die Grünfläche eine optische Abschirmung des Parkplatzes erreicht. Eine „nahezu vollständige Entwertung der Immobilie“ wird aufgrund der durchgeführten Voruntersuchung und der getroffenen Festsetzungen nicht gesehen.

Unter Einbeziehung der im Umweltbericht vorgenommenen Betrachtung aller durch die Vorschriften des Baugesetzbuchs umweltrelevanten Auswirkungen einschließlich der Alternativenprüfung (siehe auch Umweltbericht Punkt 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten) wird seitens der Stadt Oelde die Planung an dieser Stelle für durchführbar erachtet, da sich die negativen Auswirkungen in einem zumutbaren Rahmen bewegen.

Abschließend hält die Stadt Oelde den vorliegenden Bebauungsplan für ausreichend begründet und sieht durch die auf der Ebene der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen den Schutz der Funktionsfähigkeit der bestehenden Wohnbebauung als ausreichend berücksichtigt.

Weitere Stellungnahmen von Bürgern sind nicht eingegangen.

AB) Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

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

Institution	Stellungnahme vom
Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Essen -	08.04.2009
Bischöfliches Generalvikariat - Abteilung 640 - Bauwesen	08.04.2009
Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Warendorf	09.04.2008
Bundeseisenbahnvermögen (BEV) - Dienststelle West - Außenstelle Essen	16.04.2009
Fachbereich 3 – Bauverwaltung	16.04.2009
Wehrbereichsverwaltung III	16.04.2009
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH - Regionalcenter Münster -	21.04.2009
Bezirksregierung Münster, Dez. 33 - Flurbereinigungsbehörde	21.04.2009
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	24.04.2009
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	24.04.2009
Deutsche Telekom AG T-Com – PTI 14 Bielefeld	04.05.2009
NABU	07.05.2009

Institution	Stellungnahme vom
Stadt Ennigerloh	07.05.2009
Bezirksregierung Münster, Dez. 25 - Verkehr	24.04.2009
Industrie- und Handelskammer	13.05.2009
PLEdoc GmbH	12.05.2009
Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	15.05.2009
Straßen NRW – Regionalniederlassung Münsterland	14.05.2009

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

Stellungnahme des Fach- und Servicedienstes Tiefbau und Umwelt vom 15.04.2009

Zu 4.4 Ver- und Entsorgung

Bitte neue Beschreibung zur Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt in zwei Entwässerungsrichtungen; zum einen über den „RobertSchuman-Ring“ im Trennsystem, wobei das Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken dem Weppelbach zufließt.

Zum Anderen wird über das Mischsystem „Werner-Habig-Straße“ / Mühlenweg, einschließlich des Schmutzwassers aus dem Trennsystem entwässert und der Kläranlage Oelde zugeführt.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend angepasst. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

Stellungnahme der RWE vom 15.04.2009

mit Ihrem Schreiben vom 8. April 2009 unterrichten Sie uns über die o. g. Planungsmaßnahme.

Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke verläuft unsere Erdgasleitung in einem Schutzstreifen von 6,0 m (jeweils 3,0 m rechts und links der Leitung). Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und darf auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Größere Bodenauf- und -abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls nicht zulässig.

Anliegend übersenden wir Ihnen Planunterlagen, aus denen Sie den Verlauf der Erdgasleitung ersehen können. (1 x Bestandsplan zu Transportleitungen und 1 x Übersichtsplan).

Wir bitten Sie, entsprechend § 9 Nr. 13 Baugesetzbuch, um Darstellung im Bebauungsplan.

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. Wenden Sie sich hierzu bitte an Herrn Dirk Höke, RWE WVE Netzservice GmbH, Schelpmiser Weg 4, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/9236054 bzw. 0173/5678015.

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 Umlage- oder Schutzmaßnahmen infolge der vorgesehenen Baumpflanzungen zu vermeiden, halten wir eine detaillierte Abstimmung für erforderlich.

Beschluss:

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Obwohl die Erdgashochdruckleitung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wurde diese bereits nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Insofern sind Änderungen am Bebauungsplanentwurf nicht erforderlich.

Das Schreiben der RWE einschließlich der überlassenen Unterlagen werden der Firma GEA Westfalia Separator GmbH mit der Bitte, die Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan werden nicht gesehen.

Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 06.05.2009

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

Untere Landschaftsbehörde:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Hinweise:

Hinweise:

1. Pkt 1.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer Befreiung gemäß § 62 LG NW ist aufgrund von Gesetzesänderungen zu streichen. Stattdessen ist auf das ggfs. notwendige Ausnahmeverfahren gemäß § 43 LG NW zu verweisen.

Immissionsschutz:

Zu der o. a. Bauleitplanung werden aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken und Anregungen vorgetragen, da von hier aus für den dort ansässigen Betrieb keine Zuständigkeit bei der Unteren Immissionsschutzbehörde vorliegt (siehe dazu die Ausführungen aus der Stellungnahme im Verfahren nach §4(1) BauGB).

Untere Wasserbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Untere Bodenschutzbehörde:

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird beachtet und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag entsprechend angepasst. Auswirkungen für den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

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

B) Satzungsbeschluss

Nachdem über die eingegangenen Stellungnahmen beraten wurde und der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt nachfolgender

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) den Bebauungsplan Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ der Stadt Oelde als Satzung.

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 107 sollen überwiegend als Industriegebiet ausgewiesen werden, um Baurecht für die Erweiterung der Fa. GEA Westfalia Separator GmbH zu schaffen. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Oelde südlich der Straße „Robert-Schuman-Ring“ und westlich der „Werner-Habig-Straße“ und umfasst insgesamt ca. 4,9 ha.

Von dem Bebauungsplan Nr. 107 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 19	Flurstücke 161, 97, 99, 281, 280, 279, 248, 245, 278, 277, 276, 241 und 242;
Flur 22	Flurstücke 565, 566 und 567tlw. (Werner-Habig-Straße).

Der Planbereich grenzt an:

Im Westen:	Flur 19, Flurstücke 232, 112 und 111;
im Norden:	Flur 20, Flurstücke 40, 34, 94 und 92 (Robert-Schuman-Ring);
im Osten:	Flur 22, Flurstücke 568, 571, 570, 619, 606, 542, 567, 564, 561 und 560 (Werner-Habig-Straße);
im Süden:	Flur 19, Flurstücke 275, 256 und 255.

Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Gleichzeitig billigt der Rat der Stadt Oelde die Begründung (siehe Anlage 3) zum Bebauungsplan Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ der Stadt Oelde.

Der Satzungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.