



SITZUNGSVORLAGE
B 2009/610/1675

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung 610/BP-105	11.11.2009	
		<hr/> Inga Nordalm

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	30.11.2009
Rat	30.11.2009

11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde "Betriebsentwicklung Warnecke"

- A) Entscheidungen zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
- B) Entscheidungen über Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB
- C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Nein

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 30. März 2009 beschlossen, dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie auf Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Firma Fritz Warnecke GmbH zu entsprechen.

Die Firma Fritz Warnecke GmbH ist ein zertifiziertes Fachunternehmen der Recycling- und Entsorgungswirtschaft, das im Jahr 1920 gegründet wurde. Das Unternehmen hat in Oelde seinen Sitz an der Ennigerloher Straße und betreibt dort Anlagen zur Lagerung und zur Behandlung von Eisen- und Nichteisenmetallen, einschließlich Autowracks.

Das südliche Firmengelände befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ennigerloher Straße“. Der nördliche Teil liegt in einem unbeplanten Innenbereich, der früher durch die Bahn genutzt wurde. Die Situation ist durch eine Gemengelage aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen charakterisiert.

Der Betrieb des Firmengeländes ist geräuschintensiv, so dass der Eigentümer ein Konzept zur Sicherung und zur Verbesserung des Betriebsstandortes hat erarbeiten lassen. Ziel ist es, zum einen die Lärmsituation zu verbessern und die umliegenden Gebäude vor den Emissionen, die durch den Betriebsablauf verursacht werden, zu schützen. Zum anderen sollen die Betriebsabläufe auf dem vergrößerten Gelände neu organisiert und durch den Bau einer Halle entlang der Bahngleise optimiert werden. Zudem ist vorgesehen, eine Lärmschutzwand zur Abschirmung des Betriebes zu errichten.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die frühzeitige Beteiligung im Zuge des Verfahrens durchgeführt.

A) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde erfolgte in der Zeit vom 03. September 2009 bis 17. September 2009. In dem Zeitraum sind von der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgetragen worden.

Darüber hinaus hat am 03. September 2009 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurden in der Sitzung eine Reihe von Fragen gestellt, die in der Veranstaltung beantwortet wurden. Es wird auf das nachfolgende Protokoll verwiesen.

Niederschrift über die Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürgerversammlung gem. § 3 (1) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“ und die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde am Donnerstag, den 03. September 2009 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde

Beginn: 18.05 Uhr
Ende: 19.05 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:
Frau Nordalm, Leitung F/S Planung und Stadtentwicklung
Herr Rauch, F/S Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:
Herr Dr. Görisch, Görisch GmbH für das BImSchG-Verfahren
Herr Heidelberg, ADU Cologne GmbH für den Immissionsschutz
Herr Hilker, Architekturbüro Hilker für den Hochbau
Herr Huesmann, Drees & Huesmann · Planer für die Bauleitplanung

Bürger lt. Anwesenheitsliste

Frau Nordalm begrüßt die zur Öffentlichkeitsbeteiligung anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“ und der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde Erschienenen. Nach der Vorstellung der anwesenden Fachplaner und der Einordnung der Veranstaltung in das laufende Bauleitplanverfahren bittet Frau Nordalm Herrn Huesmann um Erläuterung der Planungsabsichten.

Anhand mehrerer Folien erläutert Herr Huesmann die Planungsinhalte und die Planungsstufen. Dabei wird das Standortverbesserungskonzept dargestellt, dass sowohl eine Zukunft für den Schrott verarbeitenden Betrieb Warnecke an dem Standort zulässt, als auch die vorhandene Immissionsschutzproblematik

berücksichtigt und eine Konfliktminderung dafür vorsieht.

Wesentliche Bestandteile der Bauleitplanung sind Immissionsschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Fa. Warnecke in Form der Errichtung einer nach Norden hin Lärm abschirmenden 20 m hohen Halle, die beidseitig entlang der Bahnstrecke von einer 5 m hohen Lärmschutzwand flankiert werden soll. Zudem sind in dem Plangebiet weitere Lärmschutzmaßnahmen nach Osten mit einer 6 m hohen Wand vorgesehen.

Der Betrieb wird aufgrund seiner Typik und der notwendigen betrieblichen Genehmigung im Rahmen eines Verfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz formal in einem Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Dabei erfolgt eine Nutzungsbeschränkung ausschließlich auf den Schrott verarbeitenden Betrieb. Andere gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen. Unabhängig von der Festsetzung sind die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzansprüche des Wohnens zu berücksichtigen. Daher ist im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt worden, welches die o. g. Maßnahmen zum Zwecke des Immissionsschutzes erbracht hat. Neben den Maßnahmen sind innerhalb des Betriebsgeländes auch organisatorische Maßnahmen zur berücksichtigen, die alle das Ziel haben, die lärmintensiven Aktivitäten in den Schallschatten der Lärmschutzmaßnahmen zu verbringen. Hierzu gehört auch ein zukünftiger Ausschluss von nächtlichem Betriebsverkehr auf der sog. Ladestraße im Norden des Gebietes.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Wandlung von Flächen für Bahnanlagen im Norden des Betriebsgeländes zugunsten gewerblicher Baufläche zum Inhalt.

Nach dem Vortrag stellt Frau Nordalm die vorliegenden Planentwürfe zur Diskussion. In der darauf folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten von den anwesenden Fachplanern gegeben:

Frage / Anregung: Handelt es sich bei der Halle nur um eine Lagerhalle oder ist dort auch die Schrottschere zukünftig untergebracht ?

Antwort: In der Halle ist die Lagerung von Schrottmaterial, vornehmlich der heute unter freiem Himmel gelagerten Schrottspäne, vorgesehen. Die Schere soll nicht in die Halle. Die Halle wirkt aber lärmabschirmend gegenüber der Schere.

Frage / Anregung: Frage nach dauerhaften Arbeitsplätzen in der Halle.

Antwort: In der Halle sind keine nach Arbeitsschutzrecht geltenden dauerhaften Arbeitsplätze vorgesehen. Zudem ist die Halle nach Süden geöffnet. Es handelt sich nicht um einen komplett geschlossen umbauten Raum.

Frage / Anregung: Es wird das Thema Immissionsschutzdiskussion durch Herrn Bundesminister Tiefensee angesprochen mit dem Inhalt Gesundheitsgefährdung durch Lärm.

Antwort: Es wird darauf hingewiesen, dass das Thema Immissionsschutz von Herrn Tiefensee bzgl. der Verkehrslärms diskutiert worden ist. Im vorliegenden Fall geht es um anlagenbezogenen Lärm, den es zu bewältigen gilt. Dieser ist zu betrachten, obwohl mit der Bahnstrecke hier auch eine verkehrslärmrelevante Emissionsquelle vorhanden ist.

Es wird das Immissionsschutzkonzept der Bauleitplanung erläutert. Dieses hat bei Verwirklichung der Maßnahmen eine Minderung der Geräuschimmissionen an den relevanten Immissionsorten nördlich der Bahnstrecke / des Plangebietes von „spürbaren“ 5 dB(A) bis 8 dB(A) zur Folge.

Die Fa. Warnecke hat heute bereits genehmigte Nutzungsrechte. Die Beantwortung des Immissionschutzes für die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung kann in diesem Bauleitplanverfahren nur für den Betriebsstandort Warnecke erfolgen. Andere Vorbelastungen aus dem gewerblichen Umfeld können in diesem Planverfahren nicht geregelt werden.

Es ist notwendig bei der vorhandenen Situation unter Wahrung der Rechte der Fa. Warnecke und dem berechtigten Schutzanspruch der Wohnnutzung, einen Interessenausgleich / eine Konfliktlösung herbeizuführen. Die Situation mit einem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Sinne einer Gemengelage ist bekannt. Wohnen und Gewerbe sind weiterhin nebeneinander in der gewachsenen Situation vorhanden und zu berücksichtigen.

Der Betrieb wird auch nach der Umsetzung der Maßnahmen zu hören sein, jedoch deutlich im Lärm gemindert als das heute der Fall ist.

Frage / Anregung: Es wird angeregt, die Lärmschutzwand im Osten zu verlängern.

Antwort: Die Lärmschutzwand ist ausreichend lang dimensioniert. Im Zusammenhang mit den Lärmschutzmaßnahmen ist auch eine Neuordnung der Betriebsaktivitäten auf dem Gelände vorgesehen.

Dieses wird im BImSchG-Genehmigungsverfahren dargelegt. D. h., dort wo keine Lärmschutzwand ist, werden auch keine immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten mehr stattfinden.

Frage / Anregung: Wie sieht die Umsetzung / Überwachung der Schutzmaßnahmen aus ?

Antwort: Die Maßnahmen zum Immissionsschutz sollen für die Konfliktlösung sorgen bzw. das Bauleitplanverfahren ist die Voraussetzung, um eine Konfliktlösung zu erreichen.

Die Maßnahmen werden und sind mit der zuständigen Überwachungsbehörde beim Kreis Warendorf abgestimmt. Die Stadt Oelde ist hierbei nicht die zuständige Ordnungs- und Überwachungsbehörde.

Frage / Anregung: Ist eine 20 m hohe gewerbliche Halle in einem Wohngebiet zulässig ?

Antwort: Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine gewerblich genutzte Fläche und nicht um ein Wohngebiet. Die Halle ist in einem solchen Gebiet zulässig.

Frage / Anregung: Wie werden Schall-Reflexionen der Lärmschutzwand und der Halle gegenüber der Bahnstrecke vermieden ?

Antwort: Die Reflexionen werden durch eine Lamellenkonstruktion an der Wand und eine Efeu-Berankung vermieden. Dabei geht es nicht darum, dass die Berankung eine Dämmwirkung hat, sie reicht aber aus, Schallreflexionen zu unterbinden.

Frage / Anregung: Besteht die Möglichkeit alle lärmintensiven Betriebsteile in der Halle unterzubringen ?

Antwort: Die Lärmschutzmaßnahmen sind so vorgesehen, dass die Halle und die Wände den Schallschatten für die neu zu ordnenden Betriebsaktivitäten bieten. Es geht nicht, die Schere, die Presse und die Lagerflächen allesamt in der Halle unterzubringen.

Frage / Anregung: Besteht die Möglichkeit, die Wand im Osten höher zu ziehen und die Emissionen der Fa. Haver+Boecker nachts (offene Türen / Luken der Halle) zu mindern bzw. müsste nicht eine Wand an den Immissionsorten angebracht werden.

Antwort: Die Wand ist zu weit weg vom Gelände Haver+Boecker, als dass sie hierfür lärmindernde Wirkung erzielen könnte. Die Lärmschutzmaßnahmen müssen immer nah am Emissionsort sein, um effektiv zu sein.

Frage / Anregung: Gibt es eine Beschränkung der Arbeitszeiten / Betriebszeiten für das Betriebsgelände Warnecke ?

Antwort: Arbeitszeitbeschränkungen gibt es in den gültigen Genehmigungsbescheiden nicht. Das Konzept sieht aber Arbeitszeitbeschränkungen vor, die im BImSchG-Genehmigungsverfahren mit der Immissionsschutzbehörde beim Kreis Warendorf festgelegt werden. Im Bebauungsplan sind sie aber, da nicht städtebaulich relevant, nicht festzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch das dem Bauleitplanverfahren nachfolgende BImSchG-Genehmigungsverfahren öffentlich durchgeführt wird und weiter der Dialog mit der Nachbarschaft in dem Verfahren gesucht wird.

Frage / Anregung: Es wird nach dem Zeitraum für die Umsetzung der Maßnahmen gefragt.

Antwort: Das Bauleitplanverfahren soll unter Berücksichtigung der notwendigen Beteiligungsschritte und Beschlüsse im ersten Quartal 2010 abgeschlossen werden. Das BImSchG-Genehmigungsverfahren schließt sich dann an.

Die Maßnahmen sind vor der Ausübung von über die heute bereits genehmigte Nutzung hinausgehenden Betriebstätigkeiten durchzuführen. Diese Kopplung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

Frage / Anregung: Gibt es die Möglichkeit, den Betrieb Warnecke auszusiedeln ?

Antwort: Eine Aussiedlung ist wirtschaftlich nicht vertretbar und nicht zu begründen, wenn vor Ort mit Immissionsschutzmaßnahmen die relevanten Orientierungs- und Richtwerte eingehalten werden können.

Frage / Anregung: Welche Immissionsbelastung ist nach Umsetzung des Konzeptes zu erwarten ?

Antwort: An den Immissionsorten nördlich der Bahnstrecke sind 58 – 54 dB(A) tags bzw. 35 – 29 dB(A) nachts zu erwarten. Immer unter der Berücksichtigung eines nicht vorhandenen Schienenverkehrs und bei ausschließlicher Betrachtung der Lärmemissionen der Fa. Warnecke.

Frage / Anregung: Wo fällt der Schall an den Immissionsorten wieder runter ?

Antwort: Bei der Schallausbreitung ist zu berücksichtigen, dass die Immissionen bei zunehmender Entfernung abnehmen und zudem Topografie, Widerstände im Gelände und die Windrichtung zu berücksichtigen sind. Davon ist abhängig, wo der Schall in Abhängigkeit zu der Schutzmaßnahme wieder auftritt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, bedankt sich Frau Nordalm bei den Anwesenden und beendet die Veranstaltung mit dem Hinweis, dass noch weitere zwei Wochen die Planunterlagen bei der Stadt Oelde eingesehen werden können und Äußerungen zu der Planung vorgetragen werden können.

gez.

Jens-Peter Huesmann

Beschluss:

Die Fragen der Öffentlichkeit werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Fragen, soweit sich diese auf die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde beziehen, in der Versammlung beantwortet werden konnten. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Darüber hinausgehende Fragen stehen im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Anlagengenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und sind dort weiterer Gegenstand der Erörterung. Auch dieses, den kommunalen Bauleitplanverfahren nachfolgende Verfahren wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit vorsehen.

B) Entscheidung zu den Äußerungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen:

Gemäß §§ 2 II und 4 I BauGB ist der Vorentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde den benachbarten Gemeinden sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12. August 2009 per Post bzw. per E-Mail-Versand zur Stellungnahme für den Beteiligungszeitraum vom 17. August 2009 bis 17. September 2009 (einschließlich) vorgelegt worden.

Nachfolgende benachbarte Gemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Fach- und Servicedienste der Stadt Oelde haben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht bzw. sich für nicht zuständig erklärt:

Institution	Stellungnahme vom
Gemeinde Langenberg	24.08. / 25.08.2009
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	25.08.2009
Stadt Beckum	28.08.2009
Stadt Ennigerloh	15.09.2009
Stadt Rheda-Wiedenbrück	31.08.2009
Kreis Gütersloh	20.08.2009
Bezirksregierung Münster - Luftverkehrsaufsicht	20.08.2009
Bezirksregierung Münster - Flurbereinigungsbehörde	11.09.2009
Bezirksregierung Münster – Straßen- und Wegerecht, Dez. 25	24.08.2009
Bischöfliches Generalvikariat Münster	19.08.2009
IHK Nord Westfalen	14.09.2009
Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen GT, MS, WAF	17.08.2009
LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle MS	25.08.2009
LWL-Amt für Denkmalpflege in Westfalen, Münster	21.09.2009
Handwerkskammer Münster	28.08.2009
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Essen	27.08.2009
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Dortmund	15.09.2009
Evangelische Kirche von Westfalen - Landeskirchenamt	08.09.2009
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Außenstelle Münster	14.09.2009
Landesbetrieb Straßenbau NRW – Autobahnamt Hamm	11.09.2009
Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland	16.09.2009
PLEdoc GmbH, Essen	08.09.2009
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, NL Nordwest, Münster	16.09.2009
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Münster	11.09.2009
Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH	11.09.2009
Wehrbereichsverwaltung West	25.09.2009
Stadt Oelde, SD Liegenschaften / FSD 230	18.08.2009
Stadt Oelde, FB 3 / FSD Tiefbau und Umwelt	26.08.2009
Stadt Oelde, FD 600 / FD Bauverwaltung	14.09.2009
Industrie- und Handelskammer OWL zu Bielefeld	14.08.2009
Bezirksregierung Detmold - Bezirksplanungsbehörde	20.08.2009

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen / Bedenken oder Hinweise zum Vorentwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde:

Stellungnahme der DB Services Immobilien GmbH mit Schreiben vom 31.08.2009 in inhaltlicher Zusammenfassung:

Keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweis, dass die Belange der DB AG durch den geplanten Hallenbau und die Lärmschutzwand berührt werden. Gefahren für den Eisenbahnbetrieb sind auszuschließen. Bei baulichen Veränderungen an der DB Grenze ist die DB AG mittels detaillierter Bauantragsunterlagen gesondert zu beteiligen. Ebenso sind Anpflanzungen mit der DB AG / DB Netz AG abzustimmen.

Hinweis, dass eine anderweitige Nutzung der für Bahnzwecke gewidmeten Fläche erst nach dem Rückbau der vorhandenen Eisenbahninfrastruktur sowie nach Freistellung durch das Eisenbahnbundesamt erfolgen kann.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die DB AG wird im BImSchG-Genehmigungsverfahren als unmittelbar betroffener Nachbar weiter beteiligt werden.

Die Zulässigkeit bahnfremder Nutzungen auf dem privilegierten Bahngelände im Norden des Änderungsgebietes setzt die Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung durch einen ausdrücklichen und eindeutigen Hoheitsakt voraus.

Erst mit Abschluss des Entwidmungsverfahrens / der Entprivilegierung ist die Möglichkeit gegeben, den aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Aus diesem Grund erfolgt bereits im Vorentwurf-Bebauungsplan eine bedingte und befristete Festsetzung gemäß § 9 II BauGB (Baurecht auf Zeit) in dem Bebauungsplan Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“.

Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 25.08.2009 in inhaltlicher Zusammenfassung:

Hinweis, dass der Teil des ehemaligen Güterbahnhofes als Eisenbahnbetriebsanlage gewidmet und somit der Planungshoheit der Gemeinde entzogen ist.

Es ist ein förmliches Freistellungsverfahren nach § 23 Allg. Eisenbahngesetz zwingend erforderlich. Der Antrag ist formlos unter Angabe der aktuellen Katasterbezeichnungen einzureichen. Bis zur Entscheidung über die Freistellung werden erhebliche Bedenken gegen die Planung erhoben.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der Planinhalte bzw. die Ausnutzung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (über das heute bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Maß hinaus) ist an die Voraussetzung gekoppelt, dass die Entwidmung des mit der Bauleitplanung überplanten Bahngeländes erfolgt ist.

Ohne die Umsetzung dieser Bedingung sind die Inhalte des Bebauungsplanes nicht zu vollziehen. Aus diesem Grund wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, so dass die beabsichtigte, festgesetzte Nutzung in dem Bebauungsplan erst mit Eintritt / Erfüllung der o. g. Bedingungen zulässig wird.

Die Zulässigkeit bahnfremder Nutzungen auf dem privilegierten Bahngelände im Norden des Plangebietes setzt die Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung durch einen ausdrücklichen und eindeutigen Hoheitsakt voraus.

Erst mit Abschluss des Entwidmungsverfahrens / der Entprivilegierung ist die Möglichkeit gegeben, den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Aus diesem Grund erfolgt eine bedingte und befristete Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst in einem Teilbereich eine noch planfestgestellte Bahnfläche. Für die noch planfestgestellte Fläche sind Industriegebiet (GI) sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) steht.

Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2010 erfolgen.

Die festgesetzten Nutzungen werden somit erst nach Errichtung der in dem Plangebiet festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 BauGB sowie zudem in dem gekennzeichneten Teilbereich erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind ausschließlich die heute bereits genehmigten Nutzungen zulässig.

Die noch planfestgestellte Bahnfläche ist zudem noch anlagenbehäftet, d. h. auf ihr befinden sich noch Betriebsanlagen der Bahn, die beseitigt werden müssen. Die Kosten hierfür werden von

demjenigen finanziert, der das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht verwirklichen möchte. Dieser kann die Finanzierung jedoch nur dann übernehmen, wenn er Planungssicherheit mittels eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes erhält. Nur aufgrund eines gesicherten Planungsrechtes ist die Herstellung der Freistellungsvoraussetzung für die noch planfestgestellte Bahnfläche und damit eine städtebauliche Entwicklung erst möglich.

Stellungnahme der Bezirksregierung Münster – Bezirksplanungsbehörde vom 07.09.2009 in inhaltlicher Zusammenfassung:

Hinweis, dass eine Umwandlung von Bahnfläche in gewerbliche Baufläche entsprechend der Planungsdarstellung zur Änderung des Flächennutzungsplanes nur dann erfolgen kann, wenn die uneingeschränkte Nutzung des Schienenverkehrs möglich bleibt. Die entsprechenden Aufgabenträger sind daher im Verfahren zu beteiligen (Deutsche Bahn AG, Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Münsterland). Wenn von dort keine Einwände kommen wird der Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 32 LPiG zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
(Siehe Beschluss zu DB Services Immobilien GmbH und Eisenbahn-Bundesamt.)

Stellungnahme des Kreises Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde vom 16.09.2009:

Im Plangebiet befinden sich sechs Flächen, die als Altstandorte im hier geführten Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen erfasst sind. Bei fünf davon handelt es sich um Flächen aus einer Altlastenerfassung der DB AG. Für alle sechs lag bislang noch keine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung vor. Vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen wurden die Daten für diese sechs Flächen aufbereitet. In die Bewertung wurden auch zwei Gutachten aus den Jahren 1999 und 2007 einbezogen, die mir erst jetzt im Zuge der Sachbearbeitung bekannt geworden sind.

Als ein Ergebnis der Bearbeitung wurden die bisherigen Einzeldarstellungen für die fünf Altstandorte aus der Erfassung der DB AG aufgehoben. Stattdessen wurde eine neue Fläche mit der Nr. 61213 gebildet, bei der sowohl die Daten der fünf Einzelflächen als auch die Ergebnisse aus den o. g. Gutachten berücksichtigt wurden. Ich bitte Sie, diese Darstellung / Kennzeichnung im weiteren Planverfahren als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu übernehmen. Die Kopie eines Kartenauschnittes mit der neuen Katasterfläche ist als Anlage beigelegt.

Bei der sechsten Verzeichnisfläche handelt es sich um das langjährige Betriebsgelände der Firma Warnecke (Key-Nr. 50240). Nach den vorliegenden Informationen wurde und wird das Gelände ausschließlich durch die Firma Warnecke genutzt. Die Firma ist somit als laufender Betrieb einzustufen, dessen Überwachung auf der Basis geltender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt. Eine Altlastenbewertung ist deshalb nicht erforderlich. Die Fläche wurde aus dem Verzeichnis gestrichen.

Den Text im Kapitel "Kennzeichnung von Flächen" des Begründungsentwurfes bitte ich zu aktualisieren und rege hierzu folgende Formulierung an:

"Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung Bodenverunreinigungen. Die betroffenen Grundstücke sind in den Planunterlagen gekennzeichnet. Zukünftige Bauarbeiten für die Umgestaltung des Betriebes und den Neubau von Betriebsgebäuden werden deshalb durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter überwacht. Bei Erdarbeiten erfasste Bodenverunreinigungen werden nach abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt. Alle Maßnahmen zum Umgang mit Verunreinigungen werden vorab mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutz- und Untere Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt."

Ich bitte Sie, die vg. Aussagen auch in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

(Zur Änderung des Flächennutzungsplanes)

Nahezu der gesamte Änderungsbereich wurde nachrichtlich als Altstandort im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Einzelheiten zur Behandlung der Altlastenthematik werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" geregelt.

Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird in die Begründung und in „Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ in dem Entwurf-Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Stellungnahmen der übrigen beteiligten benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind nicht eingegangen.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Nachdem über den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und über die frühzeitigen Stellungnahmen der Nachbarkommunen und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen wurde und der nach dem bisherigen Planungsstand vorliegende Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde mit Begründung zur Kenntnis genommen wurde, erfolgt folgender

Beschluss:

Gem. § 10 Abs. 7 der Hauptsatzung der Stadt Oelde behält sich der Rat der Stadt Oelde die folgende Beschlussfassung vor:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt, den gemäß Beratungsergebnis den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich: Oelde – West) der Stadt Oelde - einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Anlagen - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) öffentlich auszulegen.

Die Flächen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans sollen auf Grundlage des Standortverbesserungskonzeptes als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden, um eine geordnete Entwicklung des Gewerbebetriebes Warnecke innerhalb der den Betrieb umgebenden Gemengelage zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich liegt südlich der Bahngleise, westlich der Vinckestraße und nördlich der Ennigerloher Straße. Im Osten schließen sich weitere gewerbliche Nutzungen an.

Die Abgrenzung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde ist auch aus der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen [siehe Anlage].

Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.