



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2009/610/1672**

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

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	30.11.2009
Rat	07.12.2009

**Beschluss zur erneuten Offenlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 "Heidekamp"**

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

**B) Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

**Nein**

**Sachverhalt:**

Die Ventilatorenfabrik Oelde GmbH beabsichtigt den Bolzplatz am „Holtkamp“ als Erweiterung des bestehenden Betriebes zu nutzen. Um diesen Antrag zu entsprechen und somit der Ventilatorenfabrik Oelde GmbH die Möglichkeit zu geben, die Fläche zur Betriebserweiterung zu nutzen, hat der Rat der Stadt Oelde am 24. August 2009 beschlossen, das Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 12. Oktober bis 13. November 2009 einschließlich. Über die zwingenden Vorgaben des § 13 BauGB hinaus hat am 08. Oktober 2009 um 18.00 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde -Großer Ratssaal-, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eine Bürgerinformation stattgefunden, um interessierte Bürger über die Ziele und Inhalte der Planung zu informieren. Die von den Anwesenden angesprochenen Themen sind der folgenden Niederschrift zu entnehmen.

### **Niederschrift**

**über die Bürgerinformation zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde am Donnerstag, den 08. Oktober 2009 im Rathaus der Stadt Oelde - Großer Ratssaal - Ratsstiege 1, 59302 Oelde -**

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 18.35 Uhr

Anwesend:

von der Verwaltung:

Frau Nordalm, Leiterin des FSD 610

Herr Rauch, FSD 610

Als Gast:

Herr Dörner, Geschäftsführer Ventilatorenfabrik Oelde GmbH

Herr Hilker, Architekt

Herr Dr. Birkemeyer, Rechtsanwalt

Herr Prof. Dr. Beckenbauer, Sachverständiger für Schallschutz

6 Bürger lt. Anwesenheitsliste

Frau Nordalm begrüßt die zur Beteiligung der Öffentlichkeit anlässlich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde Erschienenen.

Sie erläutert, dass mit dem Antrag vom 11. Dezember 2007 durch die Ventilatorenfabrik Oelde GmbH der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 +3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) gestellt wurde. Die Änderung des Bebauungsplanes soll der Erweiterung des etablierten Betriebes in Oelde dienen. Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Oelder Stadtgebietes an der Straße „Holtkamp“ südlich des heutigen Fabrikgeländes der Ventilatorenfabrik und angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet.

Der Geschäftsführer Herr Dörner schildert den Anwesenden die Notwendigkeit der Erweiterung des Firmengeländes aus Sicht der Venti.

Daraufhin geht Frau Nordalm den Ablauf und den Inhalt des Verfahrens ein. Die Maßnahme bezieht sich auf das Grundstück Flur 147, die Flurstücke 297 und 399. Die Fläche ist ca. 2.400 qm groß. Aus einer Bolz- und Spielplatzfläche soll eine gewerblich genutzte Fläche für die Ventilatorenfabrik werden. Ziel ist diese als Lagerplatz zu nutzen. Langfristig ist eine Bebauung der Fläche mit einer Halle für betriebliche Zwecke vorgesehen.

Die geplanten Änderungen zur Art der Nutzung und zum Umfang der überbaubaren Flächen erweitern das bereits vorhandene „Eingeschränkte Industriegebiet“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ (4. Änderung). Ein Lärmgutachten belegt, dass diese Erweiterung auch unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung möglich ist.

Für den wegfallenden Bolzplatz wurde im Baugebiet „Heidekamp“ ein Minispielfeld errichtet. Zudem wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet an der Straße „Zum Geisterholz“ eine Ersatzfläche als Bolzplatz hergerichtet und bereit gestellt.

Anschließend stellt Frau Nordalm den vorliegenden Planentwurf zur Diskussion. In der daraufhin folgenden Diskussion werden folgende Fragen bzw. Anregungen geäußert und folgende Antworten gegeben:

**Frage/Anregung:** Wurden Messungen für die Erstellung des Lärmgutachtens durchgeführt? Wenn ja, an welchem Ort?

**Antwort:** Die Messungen wurden auf dem Betriebsgelände der Venti durchgeführt und mussten auf die Fläche des Bolzplatzes übertragen werden, da dort bislang kein Betrieb herrscht.

**Frage/Anregung:** Wurden die Gabelstapler im Leerzustand betrachtet? Das Klappern der Gabeln der Stapler wird als störend empfunden.

**Antwort:** Bei der Betrachtung der Stapler wird davon ausgegangen, dass sie sich auf einer befestigten Fläche bewegen. Für das Klappern der Gabeln wurde gemäß TA-Lärm eine Spitzenpegelbetrachtung in das Gutachten mitaufgenommen. Zudem gibt es Sperrvorrichtungen an den Staplern, um das Klappern zu minimieren. Der Einsatz wird manchmal wohl durch die Mitarbeiter nachlässig gehandhabt.

**Frage/Anregung:** Bleibt der Fußweg entlang des Betriebsgeländes bestehen?

**Antwort:** Dieser wird gemeinsam mit dem Grünstreifen rund um das Betriebsgelände erhalten.

**Frage/Anregung:** Die Ausweisung eines Wohngebietes neben einem eingeschränkten Industriegebiet ist eine Fehlplanung.

**Antwort:** Die Stadt Oelde weiß, dass es über die Jahre in diesem Bereich der Stadt eine Entwicklung zu einer Gemengelage gegeben hat. Die gegenwärtigen Planungen berücksichtigen dies und sind aufgrund dessen besonders sensibel in Bezug auf die zusätzlichen Lärmimmissionen.

Herr Birkemeyer weist darauf hin, dass es sich bei Maßnahme um keine Intensivierung des Betriebs handele, sondern lediglich um eine Ausweitung in der Fläche.

Herr Dörner eröffnet das Angebot, dass sich die Anwohner bei ihm direkt melden sollen, wenn es zu Lärmbelästigungen kommt. Er wird sich dann um die Probleme kümmern. Er weist zudem darauf hin, dass die Nutzung des Bolzplatzes den betriebsinternen Abläufen dient und eine Verlagerung der Lagerflächen von dem Parkplatz auf das hintere Betriebsgelände auch aus Gründen der Sicherheit notwendig wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen bedankt sich Frau Nordalm bei den Anwesenden und beendet die Bürgerinformation.

gez. Nordalm  
Leiterin FSD 610

gez. Rauch  
Schriftführer

### **Beschluss:**

Das Protokoll wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Inhalte haben keine Auswirkungen auf die Planungsinhalte.

## A1) Anregungen der Öffentlichkeit:

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

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

Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde ist den benachbarten Gemeinden sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 6. Oktober 2009 zur Stellungnahme vorgelegt worden. Nachfolgende benachbarte Gemeinden, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Fach und Servicedienste der Stadt Oelde haben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

EBA Eisenbahn-Bundesamt	12.10.2009
Thyssengas GmbH	08.10.2009
RWE Dortmund	14.10.2009
Behörde: Bischöfliches Generalvikariat Münster	14.10.2009
Stadt Oelde, SD Liegenschaften	14.10.2009
RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice, Münster	16.10.2009
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen - Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	19.10.2009
Stadt Beckum	21.10.2009
Bezirksregierung Münster Dezernat 52	22.10.2009
Deutsche Telekom AG, TI NI Nordwest	26.10.2009
Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	26.10.2009
PLEDOC	27.10.2009
Stadt Oelde, FD Bauverwaltung	02.11.2009
EVO Energieversorgung Oelde GmbH	30.10.2009
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen	04.11.2009
Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen	04.11.2009
Bezirksregierung Münster, Dez. 33 Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	04.11.2009
Bezirksregierung Münster Dez. 32 Regionalentwicklung	05.11.2009
Stadt Ennigerloh	06.11.2009
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Dortmund	12.11.2009

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

### **Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum vom 12. Oktober 2009**

Für die Unterlagen danken wir. Wir verweisen auf die vorhandene Trinkwasserleitung, die in den heutigen öffentlichen Verkehrsflächen liegt. Diese Leitung DN 100 dient der örtlichen Versorgung mit Trinkwasser. Da es sich um eine Stichleitung handelt, ist eine Löschwasserentnahme mit ca. 48 cbm/h begrenzt. Sollte die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden, ist die Löschwasserversorgung anders sicherzustellen, da das Trinkwassernetz hier im Holtkamp endet und kein größerer Verbraucher in diesem Bereich angeschlossen sind.

#### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Der Hinweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und hat keine Auswirkungen auf den Planentwurf.

### **Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 11. November 2009**

#### **Immissionsschutz:**

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

Ich rege an für den Änderungsbereich eine GE-Festsetzung zu wählen, da dort aufgrund der Nähe zu der benachbarten Wohnnutzung ohnehin keine Betriebe bzw. Betriebsteile angesiedelt werden können, die einer GI-Festsetzung bedürfen. Dieser Bereich sollte durch entsprechende Plandarstellung (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) vom übrigen Bereich mit der Festsetzung GI\* abgegrenzt werden.

Da auch im übrigen Planbereich keine Zonierung nach Abstandsliste erfolgt ist, rege ich an für den Änderungsbereich ebenfalls darauf zu verzichten. Stattdessen sollte für die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung folgende Festsetzung gewählt werden:

Im GE sind nur nicht wesentlich störende Betriebsteile des dort ansässigen Maschinenbaubetriebes auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung der DEKRA-Umwelt GmbH, Bielefeld (Stand 07.07.2009) zulässig.

#### **Untere Wasserbehörde:**

Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

#### **Untere Bodenschutzbehörde:**

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Änderungsbereich.

Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Gegen die Planungen bestehen deshalb keine Bedenken.

#### **Untere Landschaftsbehörde:**

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweis: Ich bitte, in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 5 "Auswirkungen auf die Umwelt" zu ergänzen, dass Belange des Artenschutzrechtes vom Vorhaben nicht betroffen sind.

## **Beschluss:**

Die Festsetzung des eingeschränkten Industriegebietes wurde aufgrund der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes im Bereich des Betriebsgeländes der Ventilatorenfabrik Oelde GmbH gewählt. Aufgrund neuerer Rechtsprechungen wird nun die Änderung des Gebietscharakters durch den Kreis Warendorf empfohlen. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet wird de facto keine geänderte Genehmigungsgrundlage geschaffen, da aufgrund des Schutzbedürfnisses der umliegenden Bebauung in beiden Fällen nur nicht stark emittierende Betriebe zulässig sind. Jedoch wird die Abstufung des Störungsgrades zum angrenzenden Baugebiet durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verdeutlicht.

Der Stellungnahme des Immissionsschutzes wird gefolgt.

Dem Hinweis der Unteren Landschaftsschutzbehörde wird gefolgt und die Begründung um den entsprechenden Passus ergänzt.

## **Stellungnahme mit Vollmacht der Landesnaturschutzverbände NABU und BUND sowie im Auftrag des nach § 60, Abs. 2 BNatSchG bzw. nach § 12 Landesnaturschutzgesetz anerkannten Naturschutzvereins VNU / LNU im Kreis Warendorf eV. 11. November 2009**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ betrifft die Flurstücke 297 und 399 im Westen des Oelder Stadtgebietes, nicht im Nordosten, wie es in der Begründung unter Punkt 2 heißt. Es handelt sich um eine 2400 qm große Fläche südlich der Ventilatorenfabrik, die bisher als Bolzplatz genutzt wurde. Der Bolzplatz ist als Rasenplatz angelegt, der von einem Grünstreifen mit Baumbestand und einem hohen Metall-Zaun von allen Seiten umgeben ist.

Die Ventilatorenfabrik will diesen Rasenplatz als Lagerplatz nutzen. Langfristig ist eine Bebauung auf dieser Fläche mit einer Halle für betriebliche Zwecke vorgesehen. Aufgrund dessen wird ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen.

Was geschieht mit dem bestehenden Grünstreifen mit Baumbestand auf der nördlichen Seite des geplanten Lagerplatzes? In den Unterlagen der Begründung gibt es keine Hinweise. Es wäre auch möglich, dass die Firma, wenn wirklich eine Halle gebaut wird, diesen Grünstreifen zum Teil überbauen wird. Jedenfalls wird ein Teil des Grünstreifens, mindestens 5 m, für den Lieferverkehr zum Robert-Schumann-Ring beseitigt werden, so wie im Bereich des Wendehammers am „Holtkamp“, wo aus brandschutztechnischen Gründen eine 5 m breite Feuerwehzufahrt geplant ist. Auch hier müssen Gehölze beseitigt werden. Wir appellieren an die Firma Venti, Oelde, nicht während der Brut- und Aufzuchszeit die Gehölze zu roden.

Zum Schluss möchten wir die Immissionssituation der in der näheren Umgebung befindlichen Wohnbebauung ansprechen. Ich wurde bei meiner Besichtigung der Fläche von einer Anwohnerin angesprochen, die sich über den manchmal unerträglichen Lärm beklagte, der vor allem von der Deutschen Bahn und der Firma Warnecke, aber auch von der Firma Venti ausging. Der Lärm von der Fa Warnecke wird ja bald Geschichte sein. Im Bebauungsplan Nr. 108 wurde ja zur Bahnlinie hin eine Lärmschutzwand angekündigt.

Zur Lärmsituation in Folge der Erweiterungsabsichten der Ventilatorenfabrik wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Der Gutachter weist darauf hin, dass für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sowie beim Bau von Gebäuden die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich ist. Nähere Angaben sind in der schalltechnischen Untersuchung angegeben. Eine 110 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von  $h > 5,5$  m über Lagerplatzniveau an der Süd-, West- und Ostseite des geplanten Lagerplatzes würde die Immissionssituation für die Bewohner der nächst gelegenen Wohnhäuser erheblich verbessern.

Die Naturschutzvereine im Kreis Warendorf schließen sich der Forderung des Gutachters an.

**Beschluss:**

Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Zu dem Umgang mit dem Baumbestand wird unter Punkt 4.5 „Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen“ der Begründung umfassend Stellung genommen.

Der Hinweis zu der Immissionssituation wird zur Kenntnis genommen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Erfordernis zur Errichtung der Lärmschutzwand im Baugenehmigungsverfahren abgeprüft wird und laut Gutachten von den Nutzungszeiten des Lagerplatzes abhängig sein wird.

**Stellungnahme der IHK vom 12. November 2009**

Wir begrüßen und unterstützen ausdrücklich die vorliegenden Planungen, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass sich das ansässige Unternehmen erweitern kann.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

**B) Beschluss zur erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB**

Durch die Beschlussfassung zur Stellungnahme des Kreises Warendorf, welche die Änderung des Gebietscharakters zur Folge hat, ist eine erneute Offenlage durchzuführen.

Aufgrund dessen erfolgt, nachdem insgesamt über die Ergebnisse der Entwurfs-offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ [siehe Anlage 3] zur Kenntnis genommen wurde, folgender

**Beschluss:**

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

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (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) erneut öffentlich auszulegen, da die geänderte Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet eine Planänderung erfordert. Der Zeitraum der erneuten Offenlage wird auf den Zeitraum von zwei Wochen verkürzt. Die von den Änderungen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Beschluss zu Punkt B) ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.