



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2019/610/4341**

Fachbereich/Aktenzeichen                      Datum                      öffentlich  
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung    12.08.2019

---

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	12.09.2019
Rat	Entscheidung	23.09.2019

**1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93  
"Auepark"**

**A) Entscheidungen über die Anregungen aus den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2  
BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**B) Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag**

**C) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 16. April 2018 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ einzuleiten. Da die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Anlass der beantragten Bebauungsplanänderung ist das Auslaufen des Mietverhältnisses des im Einkaufszentrum „Auepark“ angesiedelten, in der Zwischenzeit aber nicht mehr präsenten Lebensmitteldiscounters, welcher bisher eine Verkaufsfläche vom 1.000 m<sup>2</sup> angemietet hatte. Die seit mehreren Jahre ungenutzte Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters soll durch einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> belegt werden, die Fläche des dann frei

werdenden jetzigen Getränkemarktes soll durch einen Fachmarkt für Heimtierbedarf mit rd. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachgenutzt werden.

Der zu ändernde vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ ist seit dem 17.09.2007 rechtskräftig.

Der insgesamt rund 3,2 ha große Geltungsbereich liegt im Süden des Siedlungsschwerpunktes Oeldes zwischen der Landesstraße L 793 „In der Geist“ und der örtlichen Erschließungsstraße „Westring“. Der geplante Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

## **A) Entscheidungen über Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2018 beschlossen, die 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

Die 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit von Montag, den 3. Juni, bis einschließlich Freitag, den 5. Juli 2019 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

## **A 1.) Entscheidungen über die Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

### **1.) Stellungnahme eines Bürgers vom 23.06.2019**

Wie wir aus dem oben genannten Bebauungsplan entnehmen können, soll nur vor dem Haus von [...] eine Schallschutzwand erstellt werden. Das können wir so nicht hinnehmen, da wir von dem Getränkemarkt genauso betroffen sind. Die Erfahrung vom damaligen Penny Markt hat uns gezeigt, wie laut es seinerzeit war. Und ein Getränkemarkt wird noch mehr Lärm verursachen. Befürchtete Lärmbelästigungen sind (schlechte Erfahrung vom Penny Markt):

- Be- u. Entladen außerhalb des Gebäudes,
- die Kartonpresse,
- Abstellplatz vom Leergut,
- Laufende LKW-Motoren während der Ladetätigkeiten.

Wir bitten um Stellungnahme und Information (verantwortlicher Ansprechpartner).

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- Das Be- und Entladen erfolgt mittels Gabelstapler seitlich von Wechselbrücken. Die Ladetätigkeit ist im Schallgutachten berücksichtigt und führt zu keiner Beeinträchtigung außerhalb der gesetzlich zulässigen Werte. Auch der betriebsfremde Anlieferverkehr wird üblicherweise seitlich entladen. Die Möglichkeit der Nutzung der bestehenden Anlieferandockung wird, soweit möglich bei nach hinten zu entladenen Fahrzeugen genutzt. Das An- und Abfahren der beliefernden LKW's ist ebenfalls im Schallgutachten berücksichtigt. Kühlaggregate, wie bei Fahrzeugen der Lebensmittelanlieferung (Penny-Markt), werden bei TrinkGut nicht eingesetzt.

- Eine Kartonpresse ist im Gegensatz zum Penny-Markt nicht notwendig.
- Das Leergut wird innerhalb des Gebäudes gesammelt und gelagert. Die zur Verfügung stehende Innenfläche ist ausreichend groß. Nur zur Verladung wird das Leergut nach außen gestellt und in die Wechselbrücken verbracht.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage nicht erforderlich. Am 29.08.2019 findet ein Ortstermin statt, um die Stellungnahmen der Anlieger zu thematisieren. Sollten sich Änderungen für das Planverfahren ergeben, so werden diese in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.09.2019 vorgestellt.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

## 2.) Stellungnahme eines Bürgers vom 05.07.2019

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen die geplante Änderung des o. g. Bebauungsplanes. Wesentliche Bedenken habe ich in Bezug auf:

### ➤ Lärmbelästigung

- Anlieferung von Waren und Abholung von Leergut durch
  - Motorgeräusche von LKWs und Staplern außerhalb des Gebäudes (da laut Informationen die Be- und Entladung nun draußen stattfinden soll und nicht mehr, wie noch beim „Penny Markt“ damals an der entsprechenden Laderampe mit Lärmschutzumrandung),
  - An- und Abfahren (besondere Lärmspitzen beim „Gas geben“ von LKWs und Staplern),
  - Geräusche von Motoren, bzw. Temperieraggregaten von wartenden LKWs (aus Erfahrung von derzeitigen, ähnlichen Situationen, wo LKWs in der Nacht auf dem Parkplatz auf Ihre Entladung am Morgen warten und im Sommer das Kühlaggregat und im Winter die Heizung angeschaltet lassen, was zu Ruhestörung auch deutlich nach 22 Uhr in Vergangenheit geführt hat. Die großenteils der deutschen Sprache nicht oder nur kaum mächtigen Lkw-Fahrer ignorierten hier des Öfteren jegliche Versuche hier für Ruhe zu sorgen),
  - zuschlagende Türen und Gespräche schon ab 6 Uhr morgens, die auf einem dann noch leeren Gelände besonders laut hallen aufgrund des zurückgeworfenen Schalls der umliegenden Gebäude des „Aue-Parks“, des Waldes und der Wohnbebauung (Erfahrungen sind hier z. B. auch zu nennen, wenn am Wochenende laut johlende Mitmenschen sich den Halleffekt des Geländes zunutze machen um ruheliebende Nachbarn nachts aus dem Schlaf zu reißen),
  - scheppernde und klirrende Geräusche durch z. B. Leergut-Flaschen (die leeren Glasflaschen haben besonders markante, höhere „Spitzen“-Töne als es reine Dezibelangaben auf Gutachten abzubilden vermögen),
  - zusätzlichen Kundenverkehr durch den Verkauf von 90% Waren, die ausschließlich dem Verbrauch dienen (Getränke sind Verbrauchsgüter, nicht wie z. B. im „Marktkauf“ auch angebotene „Non Food“-Artikel, die als Gebrauchsgüter nicht so häufig frequentierter Neuanschaffung bedürfen, wie es bei Getränken durchweg der Fall ist, daher höhere Frequenz an Kunden als bei „Gemischtsortimentern“),
  - zusätzlichen „Ansturm“ von besonders am Wochenende auftretendem „Partyvolk“ („der Spaß sei Ihnen in leiserer Form gerne gegönnt!“, welches sich schon jetzt gern bis spät abends mit den im bisherigen Getränkemarkt und seit neuerem auch aus dem „Marktkauf-Hauptgebäude“ erwerbbaaren Spirituosen und Bier versorgt und dieses auch noch bis weit nach Ladenschluss auf dem Gelände des „Aue-Parks“ konsumiert und nicht nur den Müll häufig direkt dort hinterlassen, wo die Getränke verbraucht wurden, sondern die auch in der nun leeren „Auepark“-Schallzone Gebrauch vom anscheinend belustigend wirkenden Halleffekt Gebrauch machen, um den Nachbarn auch spät nachts noch mitzuteilen, dass jemand „nebenan“ noch wach ist, sprich: Lärmbelästigung durch „herumjohlen“,
  - und mit dieser deutlich erhöhten Lautstärke wird dann zudem noch durch den ungenehmigten Zugang zum asphaltierten Gelände vom Wohngebiet hinter der Brahmstraße durch ein offenes, nicht abschließbares „Törchen“ weiter durch die Wohnsiedlung „marschiert“. Dieses Szenario ist gefühlt ab April bis in den Oktober hinein nahezu jedes Wochenende am Freitag und Samstag und vor Feiertagen der Fall, da im naheliegenden Musik-Club am Bowling-Center an der von Büren-Allee eine entsprechende „Party Location“ in der Nähe liegt,
  - in diesem Zusammenhang sei der unbedingte Wunsch, nach Schließung dieses ungenehmigten Zugangs, der Lücke in dem Zaun vom „Aue-Park“-Gelände zum angrenzenden Weg, der in den Wald führt und das Wohngebiet vom NVZ trennt, erwähnt. Zumindest eine Abschließmöglichkeit nach Ladenschluss und vor Ladenöffnungszeiten muss hier realisiert werden können, da ich mich

auch durch den bei mir im Garten landenden Müll von Spirituosen- und Bierflaschen ebenso belästigt fühle, wie über den Müll, der von verzehrten Speisen des naheliegenden „Burger King“-Schnellrestaurants in meinem Garten landet, der direkt gegenüber meinem Garten liegt. Ich habe keine Lust mehr diesen Müll ständig entfernen zu müssen!

- der Betrieb der Kartonpresse verursacht zudem immer wieder deutliche Lärmspitzen.

➤ Geruchsbelästigung

- durch übel riechende Getränke- und Leergut-Flaschen und in diesem Zusammenhang auch vermehrt auftretende.

➤ Insekten- und „Ungezieferbelästigung“

- durch das Interesse an „duftenden“ Getränke- und Leergut-Flaschen, durch die nicht nur Insekten wie Wespen, Bienen und auch Mücken angelockt werden, sondern auch Mäuse und Ratten und „Ungeziefer“, die ich im Bereich vom Wohnhaus nicht noch verstärkt brauche, da die Nähe zum Wald ohnehin schon eine gewisse Toleranz erfordert, die hierdurch dann überschritten werden kann.

Der damalige Bebauungsplan vor Errichtung des NVZ wurde geändert, eben weil die Lärmbelästigung durch die Warenanlieferung und -abfuhr als zu Recht nachteilig für das angrenzende Wohngebiet angesehen wurde. Dies soll jetzt möglich sein, indem eine lediglich ca. 20 m lange „Lärmschutzwand“ von nur 3,40 m Höhe errichtet werden soll? Das in diesem Zusammenhang erwähnte Gutachten und die Aussagekraft im Bezug auf Lärmimmissionen und Schallschutz wird von mir generell angezweifelt. Die Spitzenimmissionswerte müssen ab der nächst gelegenen Fensterscheibe eines Wohnhauses gemessen werden. Bei mir hat niemand geklingelt und gebeten hier entsprechende Messungen vorzunehmen, weswegen ich bezweifle, dass ein Gutachter direkt vor Ort war und somit das Gutachten, meiner Vermutung nach „am grünen Tisch“ erstellt haben könnte. Der Schall wird sich nicht durch diese kleine Wand nicht derart mindern lassen, als dass sich immer noch deutliche Lärmbelästigungen ergeben werden.

Somit fordere ich an dieser Stelle, wie auch zwei meiner Nachbarn, mit denen ich im Gespräch bin eine komplette Einhausung, wie sie damals schon angedacht war. Diese Einhausung war damals schon nicht ausreichend, so dass das ganze Objekt „gedreht“ wurde. Es besteht also noch dringender Gesprächsbedarf.

Die mangelnde Kommunikations- und Informationspolitik habe ich in meiner vorherigen Email schon erkennbar kritisiert, daher verzichte ich an dieser Stelle auf eine Wiederholung. Nur so viel, die „Deutsche Post“ hätte informierende Briefe gerne an uns Nachbarn und Anlieger zugestellt. Das ist leider nicht erfolgt, weswegen in mir der klare Eindruck entsteht, dass eine tiefere Einbindung der Bürger, besonders der betroffenen Anwohner nicht wirklich besonders gewünscht zu sein schien. Erst durch einen Anwohner, der schriftlich benachrichtigt worden war, wurden wir auf die Änderung des Bebauungsplanes und das geplante Vorhaben aufmerksam gemacht. Warum hat die Stadt Oelde eine Gleichbehandlung hier unterlassen und nicht verständlich informiert?

Die Einreichung weiterer Bedenken und Anregungen behalte ich mir vor.

Ich bitte um eine schriftliche Bestätigung meines Schreibens. Für konstruktive Gespräche stehe ich gern zur Verfügung.

Ich bitte hiermit ausdrücklich um einen zeitnahen, aber nicht in den bevorstehenden Sommerferien stattfindenden „Vor Ort“-Termin, bei dem auch die anderen Nachbarn und betroffenen Anlieger anwesend sein sollten.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Lärmbelästigung

- Das Be- und Entladen findet im Anlieferbereich statt. Dies ist im angefertigten Schallgutachten berücksichtigt und zeigt keine Überschreitungen der zulässigen Werte. Ebenfalls berücksichtigt sind die An- und Abfahrten der Fahrzeuge im gesamten Parkplatzbereich. Der Parkplatz wird in den Abendstunden nach Geschäftsschluss geschlossen. Zur Sicherstellung der Grenzwerte dient die geplante Schallschutzwand.
- Fahrzeuge mit Kühlgeräten fahren weder den Mieter Futterhaus noch TrinkGut an.
- Schallbeeinträchtigungen aus der Verladung des Leergutes sind innerhalb der schutzwürdigen Zeiten nicht zu erwarten. Diese Be- und Entladetätigkeit ist im vorliegenden Schallgutachten berücksichtigt.

- Eine Neuaufstellung einer Papierpresse ist im Bereich TrinkGut nicht geplant.
- Durch die Verlagerung des Getränkemarktes ist keine Erhöhung des Kundenverkehrs zu erwarten.
- Das Schallgutachten ist durch einen unabhängigen Sachverständigen nach den allgemeingültigen Vorgaben des Baurechtes gefertigt. Die aus dem Gutachten resultierenden Vorgaben wurden im aktuellen Planungsverfahren berücksichtigt und abgestimmt.

#### Geruchsbelästigung, Insekten- und Ungezieferbelästigung

- Das Leergut wird auf der Fläche gesammelt und gelagert und nur zur Verladung nach außen verbracht. Somit sind die angesprochenen Geruchsbelästigungen und Insekten-/Ungezieferbefall weiterstehend ausgeschlossen.

Die Themen „Vermüllung“ und „Geräuschbelästigung durch Privatpersonen“ sind nicht im Bebauungsplan zu regeln und außerhalb des Verfahrens zu thematisieren. Gleiches gilt auch für die angesprochene Schließung des Tores zum Plangebiet. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu ergreifen.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage nicht erforderlich. Am 29.08.2019 findet ein Ortstermin statt, um die Stellungnahmen der Anlieger zu thematisieren. Sollten sich Änderungen für das Planverfahren ergeben, so werden diese in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.09.2019 vorgestellt.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

### **3.) Stellungnahme von Bürgern vom 27.06.2019**

Wir wohnen „In der Geist [...]“ und sind direkte Nachbarn des Aueparks. Zur Änderung des Bebauungsplans möchten wir nachfolgende Anmerkungen machen:

Als direkte Nachbarn haben wir Angst, dass wir eine erhöhte Lärmbelastung aufgrund des Getränkemarktes bekommen, da wir bereits mit dem vorherigen Penny Markt entsprechende Erfahrungen gemacht haben. Aufgrund der aktuellen Öffnungszeiten ist dann mit einer Lärmbelastung von Mo. bis Sa. von 08.00 bis 21.00 Uhr zu rechnen.

Hinzu kommen dann noch Zeiten der Be- und Entladung und Wartezeiten der LKWs.

Uns scheint die seitliche, relativ kurze Schallschutzmauer nicht ausreichend zu sein. Wir befürchten eine erhöhte Geräuschemission auch für unser Grundstück, die auch durch eine 3fache Begrünung nicht aufgefangen werden kann und fordern daher auch die Errichtung einer Schallschutzmauer hinter unserem Grundstück.

Außerdem ist in dem Plan nicht ersichtlich, ob und wo Kisten im Außenbereich gelagert werden sollen, wie es zurzeit beim Marktkauf der Fall ist.

Über nähere Informationen würden wir uns sehr freuen.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme angeführten Schallbeeinflussungen sind im Schallgutachten geprüft worden und liegen innerhalb der gesetzlich zugelassenen Werte. Eine Veränderung zum heutigen Zustand ist kaum zu erwarten.

Die Lagerung des Leerguts erfolgt im Inneren des Gebäudes.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage nicht erforderlich. Am 29.08.2019 findet ein Ortstermin statt, um die Stellungnahmen der Anlieger zu thematisieren. Sollten sich Änderungen für das Planverfahren ergeben, so werden diese in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.09.2019 vorgestellt.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

#### 4.) Stellungnahme eines Bürgers vom 03.07.2019

Da der Bebauungsplan Nr. 93 geändert wird, sind folgende Fragen offen sind:

- Bebauungsplan 93, 2007 geändert rückwirkend zu 2005

Seite 13, Standort Auepark, Unterpunkt 2: Konfliktpotenziale wie Verkehr/Immissionsschutz sind zu bewältigen:

- Wie werden wir [...] vor dem Ladelärm und der ständig dröhnenden Müllpresse geschützt?
- Wer bezahlt den Westring, wenn er kaputt ist?
- Der Westring wurde mal als Wohnstraße gebaut (Zeitungsartikel vom 1. u. 2. Mai 1989). Heute ist der Westring eine Durchgangsstraße. Sind die Kfz-Zahlen noch aktuell? Neue Verkehrszählung für Zielverkehr Marktkauf? Durchgangsverkehr?

Seite 27, Änderung 2007

- Andienungszone über Westring
- Auf dem Westring ist der Lkw-Verkehr aber nicht erlaubt. Das Verbot wurde gerichtlich durchgesetzt (Zeitungsartikel vom 1. u. 2. Mai 1989). Das ist sehr widersprüchlich. Wie kann das sein und warum?

Punkt 3.4

- Anfahrt des Marktkaufs nachrangig über den Westring. Ist diese Aussage noch aktuell?

Änderung 2007 Kapitel 0; Verlegung der Anlieferung Richtung Süden, Überprüfung der Lärmschutzmaßnahmen

- Wie haben vor unserem Grundstück die Hauptanlieferung des Vollversorgers, der Metzgerei und die der geplanten Zoofachhandlung.
- Wir haben vor unserem Grundstück eine ständig dröhnende Müllpresse.
- Die LKWs werden mit Hubwagen abgeladen. Diese verursachen durch die harten Kunststoffrollen großen Lärm auf den Laderampen der Lkw.
- Ist diese Situation in den Lärmgutachten berücksichtigt?
- Die Getränkeanlieferung wird mit dem Gabelstapler abgeladen. Diese Entladung nehmen wir nicht wahr.
- Am neuen Standort des Getränkemarktes wird eine Lärmschutzwand errichtet.
- An der Hauptanlieferung passiert nichts.
- Das Lärmgutachten zur Südanlieferung muss überprüft werden. Es sind keinerlei Lärmschutzmaßnahmen an der Südanlieferung vorhanden.

Änderung 2007 Seite 31 3.6

- Dort wird erklärt, dass eine zweite Baumreihe gepflanzt wird. Diese Maßnahme fehlt komplett. Warum ist das so?
- Wir fordern die im Bebauungsplan beschriebene Baumreihe in angemessener Größe, das diese Bäume jetzt schon 14 Jahre stünden.
- Wir fordern eine Wand von den Glascontainern bis zur Schrankenanlage.
- Weiterhin möchten wir einen Ortstermin zu dieser Stellungnahme mit TN Knop, Aschhoff, Planungsamt.

- Eingabe/Fragen zur aktuellen Änderung des Bebauungsplans

- Zusätzliche Müllpresse?
- Geruchsbelästigung?
- Wieviel Anlieferungen?
- Lebende Tiere im Sortiment?
- Bleibt die Anlieferungszeit ab 6 Uhr?
- Wird mit dem Hubwagen entladen?
- Neue Laderampe?
- Wie wurde das Lärmgutachten erstellt an dem bereits vorhandenen Ladenbereich → Vollversorger
- Wurde der Lärm der Hubwagenräder beachtet?

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Fragen bzw. Anmerkungen zum bereits abgeschlossenen Bauleitplanverfahren Nr. 93 (ergänzendes Verfahren) sind nicht verfahrensrelevant und außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu thematisieren.

Anregungen zur aktuellen Änderung des Bebauungsplanes:

- Eine zusätzliche Presse ist für den Getränkemarkt nicht vorgesehen.
- Das Leergut wird im Objekt gesammelt und gelagert. Damit ist davon auszugehen, dass es keine Geruchsbelästigungen für die Anwohner geben wird.
- Die Anzahl der Anlieferungen wird sich für den Getränkemarkt auf ca. 2-4 belaufen, für den Fachmarkt auf 2-3 Speditionen und Paketdienste.
- Im Sortiment des Tierfachmarktes werden auch lebende Tiere geführt. Über Art und Anzahl entscheidet der Betreiber.
- Anlieferungen sind ab 6:00 Uhr weiterhin geplant. Die Entladung erfolgt für TrinkGut über Hubwagen und Stapler, beim Heimtierfachmarkt über einen Hubwagen.
- Eine neue Laderampe ist nicht geplant. Es werden die bestehenden Zugänge genutzt.
- Das Schallgutachten ist durch einen unabhängigen Sachverständigen nach den allgemeingültigen Vorgaben des Baurechtes gefertigt. Die aus dem Gutachten resultierenden Vorgaben wurden im aktuellen Planungsverfahren berücksichtigt. Die Bestandssituation ist in das Gutachten eingeflossen, auch die aktuelle Ladetätigkeit ist berücksichtigt.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage nicht erforderlich. Am 29.08.2019 findet ein Ortstermin statt, um die Stellungnahmen der Anlieger zu thematisieren. Sollten sich Änderungen für das Planverfahren ergeben, so werden diese in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.09.2019 vorgestellt.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

## 5.) Stellungnahme eines Bürgers vom 05.07.2019

Hiermit teile ich Ihnen meine Bedenken/Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplans mit.

Ich sehe durch die Maßnahme folgende Belästigungen auf uns zukommen:

- Lärmbelästigung durch erhöhten Anlieferverkehr
- Lärmbelästigung durch Rücknahme/Entsorgung von Leergut
- Geruchsbelästigung im Sommer durch das offene Leergut
- Erhöhter Kundenverkehr mit knallenden Türen
- Lärmbelästigung von Transportwagen mit leeren/vollen Kisten

Im ersten Bebauungsplan war schon einmal die Anlieferung durch LKWs an dieser Stelle geplant, jedoch mit einer kompletten Einhausung zu den Wohnhäusern. Damals wurde das Vorhaben bereits abgelehnt/umgeplant, da es zu erheblichen Lärmbelästigungen gekommen wäre und es wurde uns versprochen, dass es in dem Bereich zu keiner größeren Anliefersituation kommt, daher wurden die Anlieferung in den jetzigen vorderen Bereich gelegt. Bei der jetzt geplanten Maßnahme habe ich erhebliche Bedenken, dass eine 20m lange und in der Höhe geplante Lärmschutzwand ausreichend ist.

Eine für mich sinnvolle Maßnahme wäre eine komplette Lärmschutzwand über die ganze Länge und höher mit einer Schräge Richtung Marktkauf, damit der Schall erst gar nicht über die Wand steigt. Das Lärmgutachten, welches gemacht wurde, ist für mich ein Parteigutachten vom Vorhabenträger, welches für mich nicht der Realität entspricht.

Hier sehe ich die Stadt Oelde als Vertretung der Bürger in der Pflicht, mit den Anwohnern eine vernünftige Lösung zu finden, die uns als Anwohner schützt und es nachher nicht zu Rechtsstreitigkeiten kommt, was bestimmt auch nicht im Sinne der Stadt Oelde ist.

Für eine konstruktive, gemeinsame Lösung und Gespräche stehe ich gerne zur Verfügung (auch gerne ein vor Ort Termin).

## Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Erweiterung des Anlieferverkehrs auf Grund der Verlegung des Marktes ist nicht zu erwarten. Alle Flächen waren bereits belegt und werden wie im Bestand weiter beliefert. Die Rücknahme des Leerguts erfolgt innerhalb des Gebäudes. Ebenso die Lagerung des Leerguts. Nur zur Verladung wird dieses nach außen verbracht. Eine Geruchsbelästigung ist daher nicht zu erwarten.

Durch die Verlagerung des Getränkemarktes ist keine Erhöhung des Kundenverkehrs zu erwarten. Dieser Kundenverkehr ist im Schallgutachten berücksichtigt und führt zu keiner Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte. Ebenfalls berücksichtigt das Gutachten den Be- und Entladeverkehr mit Hubwagen und Staplern.

Das Schallgutachten ist durch einen unabhängigen Sachverständigen nach den allgemeingültigen Vorgaben des Baurechtes gefertigt. Die aus dem Gutachten resultierenden Vorgaben wurden im aktuellen Planungsverfahren berücksichtigt.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage nicht erforderlich. Am 29.08.2019 findet ein Ortstermin statt, um die Stellungnahmen der Anlieger zu thematisieren. Sollten sich Änderungen für das Planverfahren ergeben, so werden diese in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.09.2019 vorgestellt.

Der Anregung wird daher nicht gefolgt.

## **A 2.) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

<b>Institution:</b>	<b>Stellungnahme vom:</b>
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 – Flurbereinigung	29.05.2019
Thyssengas	29.05.2019
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	03.06.2019
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	03.06.2019
PLEdoc GmbH	03.06.2019
Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	03.06.2019
Amprion	05.06.2019
Evangelische Kirche von Westfalen	07.06.2019
Bischöfliches Generalvikariat Münster	11.06.2019
Bundeseisenbahnvermögen	12.06.2019
Ericsson GmbH	18.06.2019
Unitymedia	24.06.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	24.06.2019
Stadtwerke Ostmünsterland	26.06.2019
Telekom	01.07.2019
IHK Nord Westfalen	02.07.2019
Kreis Warendorf	02.07.2019
Landesbetrieb Straßen-NRW	03.07.2019
Handwerkskammer Münster	05.07.2019
Bezirksregierung Münster - Dezernat 32 – Regionalentwicklung	09.07.2019

### **Beschluss:**

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der öffentlichen Auslegung von Seiten der Träger öffentlicher Belange keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen wurden.

## **B) Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag**

Es ist ein Durchführungsvertrag nach den Vorschriften des § 12 Abs. 1 und § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger bis zur Ratssitzung am 23.09.2019 abzuschließen. Der mit dem Vorhabenträger endverhandelte Vertrag nebst Vertragsanlagen ist als Anlage beigefügt. Die Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag wird zur Kenntnis genommen, der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschluss:**

Der Rat beschließt die Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zur 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde.

## **C) Satzungsbeschluss**

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) SGV. NRW. 2023 zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) die 1. Vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1). Die Begründung (Anlage 4) ist Teil dieses Beschlusses.

### **Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag – Vertragstext

Anlage 6: Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag – Vertragsanlage