

Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde – Vorläufige Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Niederschrift der Informationsveranstaltung vom 05.04.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist als separate Anlage Nr. 10 beigefügt.

Stellungnahmen zu den im Rahmen der am 05.04.2023 durchgeführten Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Nr.	Verfasser/in	Eingangsdatum	Stellungnahme	Vorläufige Abwägung der Verwaltung
1.	Bürgerversammlung	05.04.2023	<i>Warum sind nicht zum Verfahrensbeginn alle ökologischen Ausgleichsmaßnahmen definiert und umgesetzt?</i>	Die finale Bestimmung der notwendigen Ökoausgleiche erfolgt erst im Verfahren. Bis zum Verfahrensabschluss müssen jedoch alle Ökoausgleiche definiert sein.
2.	Bürgerversammlung	05.04.2023	<i>Welcher Fläche entsprechen die aktuelle fehlenden 20.000 BWP?</i>	Kann nicht genau beziffert werden, da dies stark von der Ausführung abhängig ist.
3.	Bürgerversammlung	05.04.2023	<i>Darf in dem Gewerbegebiet 3-Schichtbetrieb gearbeitet werden?</i>	Das Schallschutzgutachten ist noch nicht final ausgeführt, Rottendorf beabsichtigt für das Labor keinen 3-Schichtbetrieb. Für andere Bereiche/Gebäude hingehen ist der 3-Schichtbetrieb angedacht. Ergänzung: Die zwischenzeitlich finalisierte Schalltechnische Untersuchung unterstellt für Teilbereiche einen

				3—Schichtbetrieb. Konflikte aufgrund des Gewerbelärms sind nicht zu erwarten, vergl. Anhang 3 der Begründung zum BPlan Nr. 149.
4.	Bürgerversammlung	05.04.2023	<i>Welche Zufahrten sind für das Plangebiet vorgesehen?</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zufahrt im Osten über die städtische Erschließungsstraße. In dem Bereich ist eine Linksabbiegerspur auf der Von-Büren-Allee bereits ausgeführt worden. 2. Zufahrt im Westen direkt auf die Von-Büren-Allee. Hier wird ggf. eine Linksabbiegerspur notwendig sein. Die Ausführung wird jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. 3. Zufahrt im Süden. Diese Zufahrt dient nur als zusätzliche Bedarfszufahrt. Es ist keine weitere Linksabbiegerspure auf der Von-Büren-Allee vorgesehen.
5.	Bürgerversammlung	05.04.2023	<i>Werden PV-Anlagen im B-Plan gefordert?</i>	<p>Es gibt keine Festsetzung im B-Plan, jedoch hat Rottendorf ein grundsätzliches Eigeninteresse an einer nachhaltigen Energieversorgung. Folglich ist davon auszugehen, dass auf dem Plangebiet PV-Anlagen installiert werden können.</p> <p>Ergänzung: In der weiteren Abstimmung ist eine Festsetzung zu Photovoltaik in den Plan aufgenommen worden.</p>
6.	Bürgerversammlung	05.04.2023	<i>Warum sei hier GE und nicht GI ausgewiesen. Wo ist da die Grenze?</i>	Für GI gelten höhere Anforderungen als für GE (Schall, Geruch, Staub). In Nähe zu den weiter östlich angrenzenden Wohnstandorten und der

				Flächenentwicklung des südlich angrenzenden Gewerbes ist hier das GE-Gebiet eingeplant.
7.	Bürgerver- sammlung	05.04.2023	<i>Wie erfolgt die Erschließung?</i>	Die Haupteerschließung erfolgt im Kreuzungsbe- reich Von-Büren-Allee/Westrickweg, hierfür sei bereits eine Linksabbiegespur für den von Nor- den kommenden Verkehr entstanden. Eine wei- tere Zuwegung soll im Bedarfsfall gegenüber der Fa. Rose entstehen. Im Westen des Plangebietes ist eine weitere Zuwegung angedacht. Die letzt- genannte Zuwegung erhält ggf. eine separate Linksabbiegespur, sofern die Fa. Rottendorf Pharma auch den nördlichen Bereich des BPlan Nr. 149 beanspruche.
8.	Bürgerver- sammlung	05.04.2023	<i>Welche Gebäudehöhen sind vorgesehen?</i>	Im südlichen Plangebiet ist eine Teilfläche fest- gesetzt, in welcher eine max. Gebäudehöhe von 20m (z.B. Verwaltungsgebäude) möglich ist. Im sonstigen, überwiegenden Teilbereich sind 15m festgesetzt. Im angrenzenden BPlan 130 seien max. 15m Gebäudehöhe umsetzbar. Ergänzung: Im südlichen HQ 3a sind 20m Gebäudehöhe zu- lässig, aus Gründen der Straßenraumgestalt- ung zur Von-Büren-Allee Hochregallger jedoch aus- geschlossen. Gebäudehöhen von bis zu 20m sind zudem im nordöstlichen Teilbereich HQ 2 zuläs- sig.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

(Zeitraum: 03.04.2023 – 23.04.2023)

Nr.	Verfasser/in	Eingangsdatum	Stellungnahme	Vorläufige Abwägung der Verwaltung
1.	Bürger*in	05.04.2023	<p><i>Es wird angeregt, die Pflanzfläche P1 im Bereich "direkt angrenzend an die Wegeparzelle " um einige Meter wie im weiteren Verlauf nach Süden zu verrücken, um der heutigen und zukünftigen Baumreihe entlang des "Pflaumenweges " (vgl. Beschluss des Ausschuss für Umwelt, Energie, Mobilität und Verkehr vom 10.02.2021, sowie des Rates vom 01.03.2021 zum Bürgerantrag B2021/610/4769) mehr Entwicklungspotential zu geben. Denn eine 3-reihige heranrückenden Landschaftshecke wird die davon nördlich stehenden niedrig wachsenden Obstbäume auf Dauer negativ beeinträchtigen. Die entstandene "Lücke " könnte gem. der Anforderung P2 begrünt werden.</i></p> <p><i>Zudem wird angeregt die auf dem Grundstück befindliche, mehrere hundert Jahre alte Stieleiche im Bebauungsplan als "zu erhaltender Einzel-</i></p>	<p>Die Fläche mit Pflanzbindung wird um 3,00m nach Süden verschoben und so eine Abstandsfäche zur Pflaumenbaumreihe geschaffen.</p> <p>Die an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche Eiche wird zum Erhalt festgesetzt. Die zentral im Gebiet liegenden Eichen werden -</p>

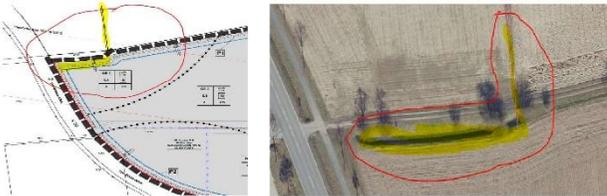
			<i>baum " wegen seiner Besonderheit in Größe/Ausprägung, Alter und Kulturzeugnis in die zukünftige Bebauung zu integrieren und entsprechend festzusetzen.</i>	in Abhängigkeit zum Bebauungskonzept - nach Möglichkeit erhalten.
--	--	--	---	---

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

(Beteiligungszeitraum: 03.04.2023 – 23.04.2023)

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange/ Nachbarkommune	Eingangsdatum	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1.	Bau - und Liegenschaftsbetrieb NRW, NL Münster	–	–	–
2.	Bezirksregierung Münster, Dezernat 25 (Verkehr)	14.04.2023	<p><i>Aus meinem Aufgabenbereich als obere Straßenaufsichtsbehörde werden hiergegen keine Einwendungen erhoben.</i></p> <p><i>Die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange bleibt hiervon unberührt.</i></p> <p><u>Hinweis</u></p> <p><i>Die Zufahrtsbereiche in das Gebiet sollten so gestaltet werden, dass die Sichtweiten beim Ausfahren aus dem Gewerbegebiet auf die Kreisstraße, gemäß dem einschlägigen Regelwerk vorzufinden sind. Dies gilt auch für den Radweg, Zäune, Gebäude, Pflanzen oder anderen Hindernisse, welche die Sicht nicht verdecken dürfen</i></p>	Der Planentwurf wird dahingehend angepasst, dass die Sichtdreiecke zur K 30 nachgetragen werden. Zäune oder andere sichtbehindernde Hindernisse sind im Hinblick auf die Sicht auf den gegenläufigen gemeinsamen Geh-/Radweg ausgeschlossen.
3.	Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 (Luftverkehr)	05.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt

4.	Bezirksregierung Münster, Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)	11.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
5.	Bezirksregierung Münster, Dezernat 52 (Abfallwirtschaft)	27.04.2023	<i>bezugnehmend auf Ihr o. a. Schreiben wird Ihnen mitgeteilt, dass aus Sicht des Dezernates 52 gegen das o. a. Vorhaben Bedenken bestehen, weil landwirtschaftliche Flächen versiegelt und der dortige Boden zerstört wird.</i> <i>Hinsichtlich Abfallwirtschaft und abfallanlagenbezogener Immissionsschutz bestehen keine Bedenken</i>	Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen hat sich die Stadt Oelde dazu entschieden, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets zu schaffen. Im Vorfeld wurde geprüft, ob anderweitige Standorte für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, dies ist nicht der Fall. Auf Ebene der Regionalplanung sind die Flächen bereits als GIB - gewerbliche und industrielle Bereiche - dargestellt und entsprechend im Flächenmanagement verankert.
6.	Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 (Immissionsschutz)	–	–	–
7.	Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	20.04.2023	<i>das Dezernat 54 –Wasserwirtschaft– der Bezirksregierung Münster hat die Planunterlagen zu dem oben genannten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit folgendem Ergebnis geprüft:</i>	

		<p><u>Bereich Grundwasser, Wasserschutzgebiete und öffentliche Trinkwasserversorgung (Dezernat 54.2)</u></p> <p><i>Vonseiten des Dezernates 54.2 bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. Hinweis:</i></p>  <p><i>Im Plangebiet befindet sich ein namenloses Gewässer (ELWAS: GSK3E); Es ist der §31 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i. V. m. §38 Wasserhaushaltsgesetz (W HG) zu beachten (Gewässerrandstreifen).</i></p> <p><i>Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden darf.</i></p> <p>Auskunft erteilt Herr Willeke-Renken, Dezernat 54.2, Telefon 0251/411-1395</p>	<p>Ein 5,00m Abstand zur Flurstücksgrenze des Gewässers ist bereits eingerichtet, die Festsetzung „Gewässerrandstreifen – es gelten die Vorgaben des § 38 (4) Wasserhaushaltsgesetz“ wird als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen</p>
--	--	---	--

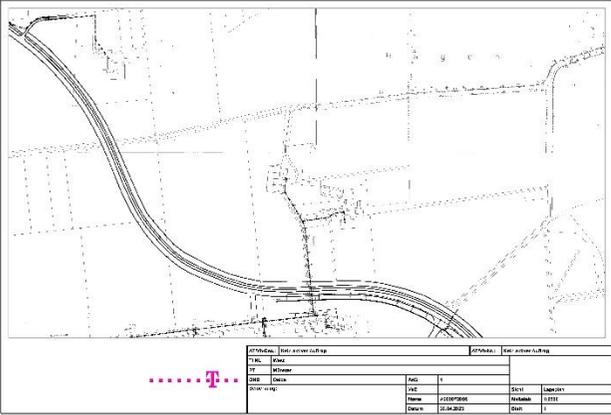
			<p><u>Bereich Kommunale Abwasserbeseitigung (Dezernat 54.4)</u> <i>Aus dem Bereich Kommunale Abwasserbeseitigung erfolgt derzeit keine abschließende Stellungnahme, da aus den Planunterlagen zur Thematik Schmutzwasserentwässerung keine Aussagen hervorgeht.</i> Auskunft erteilt Herr Precht, Dezernat 54.4, Telefon 0251/411-5605.</p>	<p>Sämtliche Flächen liegen voraussichtlich in der Hand eines Grundstückseigentümers, die Schmutzwasserentsorgung ist im Rahmen der (privaten) Erschließungsplanung über Erschließungsverträge zu regeln. Der Anschluss an das zentrale öffentliche Abwassersystem ist eingeplant.</p>
8.	Bischöfliches Generalvikariat Münster (Abteilung 630 - Kirchengemeinden 48147 Münster)	–	–	–
9.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)	04.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Sparte Portfoliomanagement - Träger öffentlicher Belange (Nordrhein-Westfalen)	–	–	–
11.	Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen	–	–	–

12.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West	06.04.2023	<p><i>Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.</i></p> <p><i>Hinweisblatt:</i> <i>wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.</i> <i>Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</i> <i>Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</i> 	<p>Der Verweis auf das Merkblatt wird informationshalber in die Begründung aufgenommen, betrifft jedoch ggf. nachgelagerte oder von diesem Bauleitplanverfahren unabhängige Vorgänge.</p>
-----	--	------------	---	---

			<ul style="list-style-type: none">· <i>Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i>· <i>Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Micha-elis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.</i>· <i>Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.</i>· <i>Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen und http://www.deutschebahn.com/Gestattungen</i>	
--	--	--	---	--

			<p><i>Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</i></p>	
13.	Deutsche Post Bauen GmbH, NL Münster	–	–	–
14.	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	21.04.2023	<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punk-</i></p>	Hinweise werden in der weiteren baulichen Umsetzung berücksichtigt.

			<p><i>tuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de</i></p>	
--	--	--	--	--

				
15.	Die Autobahn GmbH des Bundes: Niederlassung Westfalen	–	–	–
16.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen	–	–	–
17.	Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft)	–	–	–
18.	Evangelische Kirche von Westfalen (Bau- Kunst-Denkmalpflege)	28.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
19.	Fernstraßen-Bundesamt	03.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
20.	Gelsenwasser AG – Richtfunk und Fernmeldekabel	–	–	–
21.	Gemeinde Beelen	–	–	–

22.	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	–	–	–
23.	Gemeinde Langenberg	17.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
24.	Gemeinde Wadersloh	–	–	–
25.	Handelsverband NRW - Westfalen-Münsterland e. V.	17.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
26.	Handwerkskammer NRW (Wirtschaftsförderung)	20.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
27.	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen zu Münster	17.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
28.	Kreis Gütersloh	04.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
29.	Kreis Warendorf	26.04.2023 / 09.05.2023	<p><i>Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</i> <i>Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt / bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans / bestehen gegen das Bauvorhaben unter Beachtung nachfolgender Auflagen (A) und Hinweise (H) keine Bedenken:</i> <i>Nach Prüfung</i> 1. <i>Der Betrieb einer Geothermie-/ Erdwärmeanlage stellt nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz eine Benutzung des Grundwassers dar, die erlaubnispflichtig ist. Sofern eine Erdwärmeanlage errichtet werden soll, ist der entsprechende wasserrechtliche Antrag 6 Wochen vor Bohrbeginn und Errichtung der Erdwärmeanlage beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz und</i></p>	Hinweise werden in die Begründung aufgenommen

		<p><i>Straßenbau, Waldenburger Straße 2 in 48231 Warendorf einzureichen. Weitere Informationen sowie die entsprechenden Antragsunterlagen können der Homepage des Kreis Warendorf unter dem Suchbegriff „Betrieb von Wärmepumpen“ abgerufen werden. (H)</i></p> <p><i>Untere Bodenschutzbehörde (Altlasten): Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bedürfen keiner Ergänzung.</i></p> <p><i>Straßenbaubehörde – Kreisstraßen: Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt. Die verkehrliche Erschließung hat gemäß den gemeinsamen Abstimmungen mit der Stadt Oelde und der Firma Rottendorf zu erfolgen. In der K 30 sind Linksabbiegespuren anzuordnen.</i></p> <p><i>Immissionsschutz: Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. a. Bauleitplanung folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen: Im Begründungstext wird unter Ziffer 3.2.1 (Art der baulichen Nutzung) ausgeführt, dass die</i></p>	<p>entfällt</p> <p>Am Knotenpunkt Westrickweg/K 30 ist nach gemeinsamer Abstimmung ein Linksabbieger bereits realisiert.</p> <p>An der geplanten westlichen Zufahrt ist die Linksabbiegespur in Prüfung.</p> <p>Für die mittlere Bedarfszufahrt ist kein Linksabbieger erforderlich.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung (1.4) wurde bereits aufgenommen – Betriebsleiterwohnungen sind ausgeschlossen.</p>
--	--	---	---

		<p><i>sonst nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnungen) hier unzulässig sein sollen. Ich rege an, diese Vorgabe in die Textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</i></p> <p><i>Weiter wird unter dieser Ziffer im Begründungstext ausgeführt, dass „Pharmazeutische Betriebe“ in der Abstandsliste 2007 nicht aufgeführt sind und daher eine Platzierung im Gewerbegebiet grundsätzlich möglich ist. Dieser Belang kann von hier nicht abschließend beurteilt werden, da bisher nicht bekannt ist, welche Herstellungsprozesse auf dem Gelände geplant sind.</i></p> <p><i>Unter Ziffer 3.1 (Vorhabenbeschreibung) im Begründungstext wird ausgeführt, dass hier „die Entwicklung und Produktion von hochwirksamen Feststoffmedikamenten“ etabliert werden soll. Unter Ziffer 3.3.4 (Emission- und Immissionsschutz) hingegen wird dargestellt, das „Betriebsprofil liegt in der Formulierung von Medikamenten, d.h. es werden keine Inhaltsstoffe entwickelt sondern die Produktion in Tablettenform durchgeführt“.</i></p> <p><i>In diesem Zuge weise ich jedoch darauf hin, sofern die Oberflächenbehandlung der Produkte unter Verwendung von organischen Lösemitteln erfolgen soll, unterliegen die Anlagen je nach Einsatzmenge der Genehmigungspflicht nach BImSchG i.V.m. dem Anhang der 4.BImSchV Ziffer 5.1.1.1 und 5.1.1.2. Die Anlagen unter</i></p>	<p>Das konkret ansiedelnde Unternehmen Rottendorf ist der laufenden Nr. 108 und damit der Abstandsklasse V des Abstandserlasses zuzuordnen, es handelt sich nicht um einen Störfallbetrieb.</p> <p>Das Betriebsprofil liegt in der `Formulierung´ von Medikamenten, d.h. es werden keine Inhaltsstoffe entwickelt sondern die Produktion in Tablettenform durchgeführt. Laut Betriebsauskunft liegt das Unternehmen bei der Nutzung organischer Lösungsmittel im Bereich < 150 kg/h und < 200 to/a; vergl. laufende Nr 108.</p> <p>Die Ansiedlung ist daher auf dem Gelände grundsätzlich möglich. Die entsprechenden Betriebsteile können im GE 3 angesiedelt werden, im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 130 und in weitestmöglichem Abstand zu den schützenswerten Hofstellen. Der Bereich des GE 2 ist über die Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB, vergl. textliche Festsetzung Nr. 1.3 und Installation der entsprechenden Emissionsminderungsmaßnahmen zur Ansiedlung zu prüfen.</p>
--	--	---	---

			<p><i>Ziffer 5.1.1.1 (Verbrauch > 150 kg/h oder 200 to/a organischer Lösemittel, Verfahrensart: G) sind mit der lfd. Nr. 56 in der Abstandsliste 2007 in der Abstandsklasse IV aufgeführt und damit zunächst im Plangebiet unzulässig.</i></p> <p><i>Immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen sind nach der Einschätzung des Gesetzgebers in besonderem Maße geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BImSchG) und damit erheblich zu belästigen. Für diese Anlagen sollte i.d.R. eine Industriegebietsausweisung vorliegen. Auf jeden Fall für Betriebe die im öffentlichen Verfahren (G) zu genehmigen sind (vgl. Bay. VGH, Beschluss vom 22.05.2019- 22 CS 18.2247).</i></p> <p><i>Daher rege ich an, zumindest für den östlichen Teil des Plangebietes (GE 3), eine GI-Ausweisung vorzunehmen. Damit wird sichergestellt, dass nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen in diesem Teilbereich angesiedelt werden können.</i></p> <p><i>Das unter Ziffer 3.3.4 im Begründungstext aufgeführte schalltechnische Gutachten liegt derzeit nicht vor und kann daher auch nicht abschließend beurteilt werden. Es soll im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB nachgereicht werden.</i></p>	<p>Eventuell unzulässige Einwirkungen auf Misch- und Wohngebiete sind im Rahmen eines zwischenzeitlich aktualisierten betriebsbezogenen Immissionsschutzgutachtens geprüft worden .</p> <p>Im Ergebnis dieses Gutachtens ist festzuhalten, dass der nach TA-Lärm zu beurteilende prognostizierte Gewerbelärm zu kei-</p>
--	--	--	--	--

			<p><i>Nachreichung Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde:</i> <i>Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise:</i> <i>Anregungen zum Bebauungsplan</i> <i>1. Die nördliche Fläche zur Anpflanzung ist mit 5 m eigentlich zu schmal, um unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechts auch Bäume I. Ordnung anzupflanzen zu können, da ein Abstand von 6 m zu angrenzenden Ackerflächen einzuhalten ist. Aufgrund des angrenzenden Grabens kann durch die Fläche zur Anpflanzung dennoch eine ausreichende Eingrünung auch mit Bäumen 1. Ordnung gewährleistet werden.</i> <i>2. Auch die vorhandene und über den BP Nr. 77 planungsrechtlich gesicherte Baumreihe entlang der „Von-Büren-Allee“, trägt zu einer Begrünung bei. Nicht eindeutig erkennbar ist, ob durch die Ausfahrten Baumstandorte entlang der Straße entfallen.</i> <i>(Für die südöstliche Anpflanzfläche ist noch eine Zuordnung zu einer Pflanzvorgabe erforderlich)</i></p>	<p>nen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen führt. Von Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz kann daher abgesehen werden.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aufgrund der am Wilhlem-Röthe-Weg vorhandenen Pflaumenbaumreihe wird die Fläche mit Pflanzbindung ohnehin nochmal 3,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt.</p> <p>Ggf. erforderliche Baumfällungen entlang der Von-Büren-Allee liegen ausserhalb dieses Geltungsbereichs und sind dann im Zuge der Straßenbaumaßnahme auszugleichen.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt – es handelt sich um die Pflanzfläche P2</p>
--	--	--	--	--

			<p>3. Für Einzelbaum-Pflanzungen wird die Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) angegeben. Da diese im Einzelstand zu Sonnenbrand neigt, sollte auf die Einzelbaum-Verwendung verzichtet werden – stattdessen könnte z.B. Linden (<i>Tilia cordata</i>) gepflanzt werden.</p> <p>4. In den Pflanzvorgaben ist zu ergänzen, dass Ausfall von Einzelbäumen artgleich zu ersetzen ist - bzw. dass Ausfall von über 25% bei flächigen Anpflanzungen artgleich zu ersetzen sind.</p> <p>5. Die Pflanzabstände für Heckengehölze sind in der Pflanzliste und der textlichen Festsetzung aufeinander abzustimmen. Um eine schnelle Eingrünung zu erzielen, rege ich an, die Pflanzabstände auf 1 m x 1 m (Dreiecksverband) festzulegen.</p> <p>6. Die erforderlichen CEF Maßnahmen sind bereits umgesetzt – die Hinweise zu den Teichen und dem Erhalt der Eichen (Hinweise Pkt 5.2.3 bzw. 5.2.4) sollten aktualisiert werden, da ihr Erhalt im Plangebiet erkennbar nicht gegeben ist.</p> <p>7. Die empfohlene Baubegleitung ist aufgrund der Vielzahl der ökologisch erforderlichen Maßnahmen unentbehrlich.</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt – die Pflanzlisten sind entsprechend angepasst.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt – die entsprechenden Ergänzungen sind in den Pflanzlisten vorgenommen worden.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die ökologische Baubegleitung ist vom Vorhabenträger durchzuführen bzw. zu beauftragen.</p>
--	--	--	--	--

			<p><i>8. Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist folgende Anpassung erforderlich:</i></p> <p><i>a) Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 118.021 qm. Da die komplette Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind 80 % der Fläche als versiegelt anzusetzen (94.416.80 qm). Die verbleibenden 20 % verteilen sich auf die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung und nicht überbaubaren Flächen. Dies ist entsprechend anzupassen.</i></p> <p><i>b) Die Bewertung „8.2 Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert (...)“ trifft für die Anlage von Hecken in der freien Landschaft zu – für die lediglich 5 m schmale Hecke am Gewerbegebiet sind die unter Pkt. 4.5 genannten Eingrünungen im Umfeld von Baugebieten zu verwenden.</i></p> <p><i>c) Die Pflanzfläche P1 kann aufgrund der Lage an der Straße umgeben von Gewerbegebieten keine Funktion als kräuterreicher Rain für den Insekten- und Feldvogelschutz als Biotopverbundelement übernehmen – hier ist unter Pkt 2. eine Wertung als Grünstruktur an Verkehrswegen zu verwenden.</i></p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Fläche mit Pflanzbindung ist im weiteren Planungsprozess um 3,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt worden und hier ein Ackersaum festgesetzt (Pflanzfläche P3). Der hieraus erfolgte Ausgleichswert der gesamten, nunmehr 8,00 m breiten Fläche ist mit den Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Bilanzierung berücksichtigt worden.</p> <p>Hinweis wird in der Bilanzierung berücksichtigt.</p>
--	--	--	---	--

30.	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Münsterland, Hauptstelle Coesfeld	21.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
31.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland	05.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
32.	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	–	–	–
33.	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	–	–	–
34.	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	–	–	–
35.	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf	14.04.2023	<p><i>Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 12 ha südwestlich der Stadt Oelde. Bei der Vorhabenfläche handelt es sich i.W. um landwirtschaftliche Flächen, die vornehmlich ackerbaulich genutzt werden. Die natürlichen Voraussetzungen für die Landwirtschaft auf den Flächen sind gut bis sehr gut: weitgehend ebene Flächen; ausreichende Niederschläge in einer Verteilung über die Vegetationsperiode, wie es dem Pflanzenbedarf entspricht; gleichmäßiges Klima; gute Erschließung.</i></p> <p><i>Durch die Planung und den dadurch bedingten Verlust der Nutzflächen werden die wirtschaftlichen und öffentlichen Funktionen der Landwirtschaft beeinträchtigt. Wegen zunehmenden Verschärfungen und steigenden Auflagen für</i></p>	<p>Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen hat sich die Stadt Oelde dazu entschieden, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets zu schaffen. Im Vorfeld wurde geprüft, ob anderweitige Standorte für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, dies ist nicht der Fall.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung sind die Flächen bereits als GIB - gewerbliche und industrielle Bereiche - dargestellt und entsprechend im Flächenmanagement verankert.</p>

		<p><i>die Landwirtschaft im Wasserrecht, im Düngerecht, im Pflanzenschutzrecht, im Steuerrecht, im Immissionsschutzrecht u. a., sind Landwirte auf eine ausreichende Ausstattung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen angewiesen. Ggfs. freiwerdende Flächen sind auf dem Pachtmarkt stets stark umworben. An dieser agrarstrukturellen Einschätzung wird sich auch im Laufe des weiteren Strukturwandels wenig ändern. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht vermehrbar und bleiben knapp. Jede Konkurrenz um landwirtschaftliche Flächen dürfte diese Situation noch verschärfen.</i></p> <p><i>Die Landwirtschaftskammer NRW verweist vor diesem Hintergrund auf den bisherigen gesamtgesellschaftlichen Konsens ("Allianz für die Fläche"), dass Agrarflächen erhalten und möglichst von außerlandwirtschaftlichen Nutzungen verschont bleiben sollen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist aus Sicht der Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen als Träger öffentlicher landwirtschaftlicher Belange bedenklich. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer sind bei der weiteren Planung v.a. auch weiterhin folgende landwirtschaftlichen Belange und Gesichtspunkte zu beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Wege-Erschließung der Feldflur und deren Ausbauzustand dürfen von den Bau- und Einfriedungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.</i> 	<p>Die Erschließungen der Feldflur sind berücksichtigt bzw. bleiben unverändert bestehen.</p>
--	--	---	---

			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Evtl. vorhandene Entwässerungssysteme sowie die örtliche Vorflut sind in voller Funktionsfähigkeit zu erhalten.</i> 	<p>Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über den außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Westrickweg. Dieser Einbindepunkt an die K30 Von Büren Allee ist für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung ausgelegt.</p> <p>In den nördlich angrenzenden Wilhelm-Röthe-Weg wird nicht eingegriffen, Einfriedungen sind jeweils betriebszugewandt hinter den straßenseitigen Pflanzgeboten vorzusehen.</p> <p>Für das zentral im Gebiet liegende Gewässer Nr. 3-3455 ist die Aufhebung bis zum Einleitungspunkt Mühlenbach mit dem Kreis Warendorf im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 130 abgestimmt.</p> <p>Durch die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen wird das natürliche Einzugsgebiet des Gewässers Nr. 3-3455 vollständig überbaut und steht somit nicht mehr als natürliches Einzugsgebiet zur Verfügung.</p> <p>Nach Absprache mit dem Kreis Warendorf wird das Gewässer daher mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans vollständig bis zur Einleitstelle Mühlenbach aufgehoben.</p>
--	--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> • <i>Art, Umfang und Platzierung evtl. zu erfüllender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen oder so umzusetzen, dass nicht weitere landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden.</i> 	Das externe Kompensationsdefizit wird über Flächen des Ökopools ausgeglichen – diese Flächen sind unabhängig von ihrer Bestandsausprägung als mögliche Kompensationsflächen bereits gebunden.
36.	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	12.04.2023	<p><i>Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>1. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</i></p> <p><i>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</i></p>	Hinweise werden in Begründung und Planzeichnung ergänzt.
37.	LWL - Bau- und Liegenschaftsbetrieb	–	–	–

38.	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)	–	–	–
39.	Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	–	–	–
40.	Stadt Ahlen	–	–	–
41.	Stadt Beckum	–	–	–
42.	Stadt Ennigerloh	–	–	–
43.	Stadt Rheda-Wiedenbrück	19.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
44.	Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG	13.04.2023	<i>keine Bedenken</i>	entfällt
45.	TWE-Busverkehr GmbH	–	–	–
46.	Vodafone West GmbH	–	–	–
47.	Wasser- und Bodenverband Oelde	20.04.2023	<i>Im Rahmen des o.g. Vorhabens soll die Gewässereigenschaft des Gewässers 3- 3455 aufgehoben werden, da durch die geplante Maßnahme das Einzugsgebiet vollständig überplant wird. Mit der Aufhebung der Gewässereigenschaft erlischt die Gewässerunterhaltungspflicht nach § 39 WHG des Wasser- und Bodenverbandes Oelde. Der Wasser- und Bodenverband Oelde stimmt der Aufhebung des Gewässers 3- 3455 und der vorgelegten Planung insgesamt nur un-</i>	Für das zentral im Gebiet liegende Gewässer Nr. 3-3455 ist die Aufhebung bis zum Einleitungspunkt Mühlenbach mit dem Kreis Warendorf im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 130 abgestimmt. Durch die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen wird das natürliche Einzugsgebiet des Gewässers Nr. 3-3455 vollständig überbaut und steht somit nicht mehr als natürliches Einzugsgebiet zur Verfügung.

			<i>ter der Bedingung zu, dass die Gewässereigenschaft auf der gesamten Länge des aktuellen Gewässerverlaufs aufgehoben wird.</i>	Nach Absprache mit dem Kreis Warendorf wird das Gewässer daher mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans vollständig bis zur Einleitstelle Mühlenbach aufgehoben.
48.	Wasserversorgung Beckum GmbH	13.04.2023	<i>Südlich der von Büren Allee liegt längs der Kreisstraße die Trinkwasserleitung. Zudem wird mit der Erschließung des östlich angrenzenden Gebietes, B-Plan 130, eine Trinkwasser-Stichleitung erstellt. Über diesen Leitungsbestand und dessen Hydranten kann die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Löschwasser für den Grundschutz an einem Tag mit mittleren Trinkwasserverbrauch kann über die bestehende Hydranten südlich der Gewerbefläche entnommen werden, bis zu 96 cbm/h.</i>	Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
49.	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster	–	–	–
50.	Zweckverband Mobilität Münsterland	–	–	–