

Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ der Stadt Oelde – Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Niederschrift der Informationsveranstaltung vom 11.04.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist als separate Anlage 12 beigelegt.

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

(Zeitraum: 18.03.2024 – 21.04.2024)

Nr.	Verfasser/in	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1	Bürger*in 1	<p>Eingegangen am: 14.04.2024</p> <p>[...]</p> <p>wie bekannt ist wird in Oelde dringend Wohnraum für junge Menschen mit Behinderung benötigt. Daher meine Frage "Wird hier entsprechender Wohnraum mit Betreuung mit in die Planung einbezogen?"</p> <p>[...]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Angabe des Flächeneigentümers sind die Erdgeschosswohnungen der Mehrfamilienhäuser barrierefrei und rollstuhlgerecht geplant. Der Bebauungsplan enthält keine entsprechenden Festsetzungen.</p>

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

(Beteiligungszeitraum: 18.03.2024 – 21.04.2024)

Nr.	Behörde / sonstiger Träger öffentlicher Belange/ Nachbarkommune	Stellungnahme	Abwägung der Verwaltung
1	Bau - und Liegenschaftsbetrieb NRW, NL Münster	Eingegangen am: 10.04.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
2	Bezirksregierung Münster: Dezernat 25 (Verkehr)	Eingegangen am: 25.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
3	Bezirksregierung Münster: Dezernat 26 (Luftverkehr)	Eingegangen am: 19.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
4	Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung)	Eingegangen am: 19.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
5	Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 (Abfallwirtschaft)	-	-

6	Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 (Immissionsschutz)	-	-
7	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 (Wasserwirtschaft, einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)	<p>Eingegangen am: 11.04.2024</p> <p>[...] das Dezernat 54 -Wasserwirtschaft- der Bezirksregierung Münster hat die vorgelegten Unterlagen aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft.</p> <p>Die zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben betroffen, jedoch werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.</p> <p>Sachgebiet 54.2 -Wasserentnahmen, -schutzgebiete, - versorgung, Grundwasser-:</p> <p>Hinweis: 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 dürfen.</p> <p>[...]</p> <p>Sachgebiet 54.5 -Hochwasserrisikomanagement-:</p>	<p><u>Sachgebiet 54.2 -Wasserentnahmen, -schutzgebiete, -versorgung, Grundwasser-:</u></p> <p>Die Festsetzung bezüglich dem Ausschluss von Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall wird im Bebauungsplan ergänzt. Der Stellungnahme wird somit gefolgt.</p> <p><u>Sachgebiet 54.5 -Hochwasserrisikomanagement-:</u></p>

		Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die Starkregenbelange wurden in der Begründung berücksichtigt. [...]	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Bischöfliches Generalvikariat Münster (Abteilung 630 - Kirchengemeinden 48147 Münster)	-	-
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3)	Eingegangen am: 18.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung 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	Eingegangen am: 21.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
13	Deutsche Post Bauen GmbH, NL Münster	-	-

14	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	-	-
15	Die Autobahn GmbH des Bundes: Niederlassung Westfalen	Eingegangen am: 18.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
16	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Essen	Eingegangen am: 22.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
17	Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft)	Eingegangen am: 16.04.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
18	Evangelische Kirche von Westfalen (Bau- Kunst-Denkmalpflege)	Eingegangen am: 10.04.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
19	Gelsenwasser AG - Richtfunk und Fernmeldekabel	-	-
20	Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Fachbereich Planen Bauen Umwelt	-	-
21	Gemeinde Langenberg: Abt. Finanzen und Bauen	Eingegangen am: 28.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
22	Gemeinde Wadersloh	-	-
23	Handelsverband NRW - Westfalen-Münsterland e. V.	Eingegangen am: 15.04.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.

<p>24</p>	<p>Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)</p>	<p>Eingegangen am: 19.04.2024</p> <p>[...] wir bedauern die geplante Umwandlung von gewerblicher Baufläche zu gemischter bzw. Wohnbaufläche auf Ebene der Flächennutzungsplanung und die geplante Umwandlung von Gewerbegebieten in Mischgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete auf Ebene die Bebauungspläne.</p> <p>Die innerörtliche Lage mit ihrer standortsspezifischen Lagequalität sind, in kleinteiliger Form, attraktive Grundstück für verschieden Gewerke. Um den Wegfall zu kompensieren, regen wir neue Gewerbegebiete in ansprechenden Lagen in einer ähnlichen Größenordnung auszuweisen.</p> <p>[...]</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für einen verträglichen Übergang des geplanten Wohngebiets zum bestehenden Gewerbe wurde ein Urbanes Gebiet östlich entlang der Straße „Goldbrink“ festgesetzt. Hier wird im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen, sodass sich nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln können.</p> <p>Die Stadt Oelde ist stets bemüht, ausreichend Gewerbeflächen bereit zu halten. So wurden im Oelder Stadtgebiet beispielsweise zuletzt im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ und Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ neue Gewerbeflächen entwickelt.</p>
<p>25</p>	<p>Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster</p>	<p>Eingegangen am: 19.04.2024</p> <p>[...] zu dem oben genannten Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Grundsätzlich haben wir keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestandsschutz ist für die bestehenden Gewerbebetriebe gesichert.</p>

		<p>Wir begrüßen im Urbanen Gebiet den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss mit dem Ziel der Stärkung der gewerblichen Nutzung. Die Belange von Handel, Dienstleistung und Gewerbe werden dadurch grundlegend berücksichtigt. Zudem begrüßen wir die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben im Allgemeinen Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.</p> <p>In den Ausführungen zum Immissionsschutz wird angeführt, dass unter Berücksichtigung der noch im Bestand befindlichen Gewerbebetriebe die Umsetzung des Bebauungsplans wie vorgesehen möglich ist. Unter dem Vorbehalt, dass die im unmittelbaren Umfeld des Planareals vorhanden Gewerbebetriebe weder in ihrem Bestand wie in der Begründung erwähnt - noch in ihren planerisch gesicherten Entwicklungsmöglichkeiten durch die Planung in Form einer heranrückenden Wohnbebauung eingeschränkt werden, können wir den Planungen zustimmen. [...]</p>	
<p>26</p>	<p>Kreis Warendorf - Der Landrat</p>	<p>Eingegangen am: 16.04.2024</p> <p>[...] Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende</p>	

		<p>Anregungen und Bedenken:</p> <p><u>Stellungnahme untere Naturschutzbehörde</u> Die Innenverdichtung auf der ehemals gewerblich genutzten Fläche ist aus ökologischer Sicht positiv zu bewerten. Eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da der Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung im weiteren Verfahren noch zu ergänzen sind.</p> <p><u>Stellungnahme untere Wasserbehörde und untere Bodenschutzbehörde</u> Die Stellungnahme liegt mir derzeit nicht vor. Erforderlichenfalls werde ich diese umgehend nachreichen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Das Schallschutzgutachten wird von hier als plausibel angesehen. In welchem Umfang die Betriebszeiten (Tabelle 4 im Gutachten) und die Beschreibung der Betriebsvorgänge (Ziffer 4.2 im Gutachten) mit dem genehmigten Umfang der Gewerbebetriebe übereinstimmen, kann von hier nicht geprüft werden. Ich rege an dazu ihr örtliches Bauordnungsamt zu beteiligen. [...]</p>	<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Der Umweltbericht wird zur Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde und untere Bodenschutzbehörde</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Die im Schallschutzgutachten verwendete Betriebszeiten wurden seitens des Gutachters per Akteneinsicht in Abstimmung mit der Bauordnung der Stadt Oelde geprüft.</p>
--	--	---	--

	<p>Eingegangen am 06.06.2024 [...] <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Das Thema „Altlasten“ wird im Kapitel 4.9 des Begründungsentwurfs sowie in den textlichen Festsetzungen Nr. 8 behandelt. Von den vier Altstandorten innerhalb des Plangebietes werden im Planentwurf jeweils zwei in den Teilflächen A1 und A2 zusammengefasst.</p> <p>Der <u>Teilfläche A1</u> sind die Altstandorte 50408 „Chem. Reinigung Reckhaus“ sowie 61494 „Schlosserei Tigges“ zugeordnet. Den zu diesen beiden Altstandorten in der Begründung und den textlichen Festsetzungen getroffenen Aussagen und Vorgaben wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Die <u>Teilfläche A2</u> beinhaltet die Altstandorte 61276 „David-Reisen“ und 61347 „Maschinenfabrik Hammelmann, Werk I“, für die eine getrennte Betrachtung und Stellungnahme notwendig wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> Altstandort 61276 „David-Reisen“: Im Kapitel 4.9 der Begründung findet sich der Hinweis, dass aktuell eine vollständige Beseitigung der Altlast geprüft werde. Lt. aktueller Auskunft der Grundstückseigentümerin soll die dazu erforderliche Bodensanierung kurzfristig erfolgen. Dabei wird angestrebt, dass die Bestätigung über 	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine vollständige Sanierung der Fläche konnte nicht erfolgen, die Katastereintragung der Altlast verbleibt mit geänderter Flächenzuordnung. Die verbleibende Teilfläche ist mit den dazugehörigen Festsetzungen im Bebauungsplan als A3 gekennzeichnet.</p>
--	---	--

		<p>den Sanierungserfolg rechtzeitig bis zur Offenlage vorliegt. Da in diesem Fall die Einstufung als Altstandort und der Katastereintrag aufgehoben würden, wäre dieser Altstandort aus bodenschutzrechtlicher Sicht im weiteren Verfahren nicht mehr zu betrachten und nicht zu kennzeichnen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Altstandort 61378 „Maschinenfabrik Hammelmann, Werk I“ Zu diesem Altstandort habe ich aus bodenschutzrechtlicher Sicht in Bezug auf den Begründungstext und die Darstellung im Planentwurf folgende Anregungen:<ol style="list-style-type: none">1. Die im Planentwurf dargestellte Fläche 61378 entspricht nicht meiner Kartierung im Altlastenkataster. Der östliche Teil des Altstandortes im Planentwurf ist nicht Teil der Flächenkennzeichnung „mit umweltbelasteten Stoffen belastete Flächen“ und somit nicht als Teil der Fläche A2 ausgewiesen. Ich rege an, die Kennzeichnung im Planentwurf entsprechend meiner Altlastenkartierung anzupassen und dadurch auch den mit textlichen Festsetzungen belegten Bereich der Fläche A2 zu erweitern.	Die Abgrenzung der Teilfläche A2 wurde angepasst.
--	--	--	---

Planentwurf



Altlastenkataster



		<p>2. Unter Ziffer 4.9 der Begründung rege ich die Überarbeitung der dem AS Hammelmann zugehörigen Flurstücke an. Nach meiner Kartierung sind folgende Flurstücke zugehörig: 252, 221, 11, 392, 252, 361, 363, 413, 359, 13.</p> <p>3. Unter Ziffer 4.9 der Begründung rege ich an, dass im ersten Satz auf Seite 25 konkret der gutachterliche Bericht benannt wird. Folgender textlicher Vorschlag: In Bezug auf den Altstandort 61347 ist gemäß des gutachterlichen Berichts des Sachverständigenbüro Dr. Stefan Simon vom 19.02.2024 „Sachstand Altlastensituation ehemaliges Betriebsgelände F. Hammelmann, Oelde“, davon auszugehen, dass</p> <p>4. Den unter Ziffer 4.9 der Begründung sowie im Planentwurf für die Fläche A2 aufgeführten Festsetzungen bezüglich der</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untersagung der Entnahme und Nutzung von Grundwasser - Vorgaben an Geothermiebohrungen <p>schließe ich mich nicht in Gänze an. Die aus dem gutachterlichen Bericht stammenden Empfehlungen beziehen sich auf den gesamten Grundwasserleiter und sind daher nicht nur für die Fläche A2 sondern für das gesamte</p>	<p>Das fehlende Flurstück wurde in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Formulierung wurde in der Begründung übernommen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Gutachter wurden der Anregung gefolgt und die Festsetzungen bzw. Hinweise angepasst.</p>
--	--	---	--

		<p>Plangebiet von Relevanz. Daher rege ich an, diese beiden Festsetzungen vorsorglich für das gesamte Plangebiet aufzunehmen.</p> <p>5. Darüber hinaus rege ich die zusätzliche Aufnahme folgender Festsetzungen an:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die im Plangebiet befindlichen Einrichtungen zur Kontrolle und Sanierung der durch LHKW- verursachten Grundwasserverunreinigung sind zu erhalten. Ein Rück- oder Umbau der Einrichtungen wie z.B. Grundwassermessstellen, Grundwasserbrunnen und Leitungen darf nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfolgen.- Während der Grundwassersanierung kann es entsprechend des gutachterlichen Berichtes vom 19.02.2024 temporär zu Störungen der natürlich vorherrschenden Grundwasserstände kommen. Im Plangebiet kann dies im Bereich der Fassungsbrunnen (M1, BB10) zu einer Absenkung und vornehmlich im Bereich der Reinfiltrationsbrunnen (BB24, M9, M18) im südöstlichen Plangebiet zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels bis in die Nähe der Geländeoberfläche führen. Dies kann z.B. bei der Errichtung von Baugruben oder	<p>Der Inhalt der vorgeschlagenen Festsetzungen wurde in den Plan eingefügt.</p>
--	--	--	--

		<p>bei der Standsicherheit von Gerüsten und Baukränen von Bedeutung werden. Die Grundwassersituation kann bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf erfragt werden.</p> <p>6. Weiterhin rege ich an, im Planentwurf die Lage aller für die Grundwassersanierung installierten Einrichtungen (Brunnen, Pumpen, Leitungen, Reinigungsanlage) kenntlich zu machen. Sofern dies nicht möglich ist, sollte zumindest ausdrücklich auf die Anlage 1.3 des o.g. Gutachten von Herrn Dr. Simon vom 19.02.2024 hingewiesen werden.</p> <p>Ich bitte Sie, die v. g. Punkte i m Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. [...]</p>	<p>Die Darstellung der für die Grundwassersanierung installierten Einrichtungen wurde in dem Bebauungsplan vervollständigt.</p>
27	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld	<p>Eingegangen am: 19.04.2024</p> <p>keine Bedenken</p>	<p>Eine Abwägung entfällt.</p>
28	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland	<p>Eingegangen am: 26.03.2024</p> <p>keine Bedenken</p>	<p>Eine Abwägung entfällt.</p>
29	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	-	-

30	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	-	-
31	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	-	-
32	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Gütersloh, Münster, Warendorf	Eingegangen am: 18.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
33	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	Eingegangen am: 10.04.2024 [...] da im Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodenfunde aufgenommen wurden, bestehen keine weiteren Bedenken gegen die Planung. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb bitten wir Sie, folgende Auflage in den Baubauungsplan aufzunehmen: -Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich der Bodenfunde wird entsprechend ergänzt. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt.

		Stellungnahme der LWL- Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein. [...]	
34	LWL - Bau- und Liegenschaftsbetrieb	-	-
35	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur)	-	-
36	Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Lüdinghausen	-	-
37	Stadt Beckum: Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	-	-
38	Stadt Ennigerloh: Bauleitplanung	Eingegangen am: 27.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
39	Stadt Rheda-Wiedenbrück: GB IV.1-61 - Stadtentwicklung	-	-
40	Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG	Eingegangen am: 19.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.

41	Thyssengas GmbH	Eingegangen am: 18.03.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
42	TWE-Busverkehr GmbH	-	-
43	Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia)	Eingegangen am: 15.04.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
44	Wasser- und Bodenverband Oelde	Eingegangen am: 17.04.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
45	Wasserversorgung Beckum GmbH	Eingegangen am: 17.04.2024 keine Bedenken	Eine Abwägung entfällt.
46	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH)	-	-
47	Zweckverband Mobilität Münsterland	-	-