

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Molkerei II"

Planungsanlaß und
-umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.1991 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Molkerei II" durchzuführen.

Im Wege dieser Änderung soll das nördlich der Münsterstraße / westlich der Auffahrt zur Umgehungsstraße gelegene rechtskräftige Plangebiet, das Erweiterungsmöglichkeiten für den südlich der Münsterstraße gelegenen Milchverarbeitenden Betrieb festsetzt, um eine Fläche von ca. 1,2 ha nach Norden hin bis zur Umgehungsstraße erweitert werden, die Festsetzungen sollen so erfolgen/geändert werden, daß auf dem Plangebiet der Bau von im wesentlichen zwei großflächigen Tiefkühlhallen ermöglicht wird.

Anlaß für die Planung sind konkrete Erweiterungsabsichten der in unmittelbarer Nähe ansässigen Milchwerke; innerhalb dieses Betriebes hat sich in jüngster Vergangenheit aufgrund der Öffnung des osteuropäischen Marktes ein neuer Produktionsschwerpunkt bei der Speiseeisherstellung gebildet, wobei die gestiegene Nachfrage u.a. mangels Lagerkapazitäten zur Zeit nicht gedeckt werden kann. Über die Bebauungsplanänderung soll daher kurzfristig die Errichtung von Tiefkühl-/Lagerhallen gegenüber dem heutigen Betriebsgelände ermöglicht werden.

Die heute für den Betrieb rechtskräftig als gewerblich nutzbar festgesetzten Flächen lassen die erforderlichen baulichen Erweiterungen nicht zu: Die durch den Bebauungsplan Nr. 21 "Gewerbegebiet Molkerei" u.a. festgesetzte Gewerbegebietsfläche südlich der Münsterstraße ist von der vorhandenen Nutzung her im wesentlichen ausgeschöpft. Auch die durch die Aufstellung des Be-

bauungsplanes Nr. 34 "Gewerbegebiet Molkerei II" geschaffene Erweiterungsfläche genügt unter Berücksichtigung der geänderten Betriebsstrukturen und betriebswirtschaftlicher Gesichtspunkte den Anforderungen nicht mehr, so daß die sich im Norden anschließende Fläche bis zur Umgehungsstraße, die bereits im Eigentum der Milchwerke steht, in das Plangebiet einbezogen werden soll. Dieses bislang noch landwirtschaftlich genutzte Gelände bietet sich nicht nur wegen der unmittelbaren Nähe zum jetzigen Betriebsgelände an, sondern bietet auch den Vorteil der nahen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und wirkt sich wegen seiner Ortsrandlage nicht negativ auf die vorhandenen bzw. geplanten innerörtlichen Strukturen aus. Wegen dieser standortbedingten Vorgaben scheidet Alternativstandorte in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde aus.

Im rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan -Teilabschnitt Zentrales Münsterland- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.06.1986 ist das Gebiet des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 34 bislang nicht als "Gewerbe- bzw. Industrieansiedlungsbereich" dargestellt, vielmehr ist westlich des heutigen Betriebsgeländes eine Erweiterungsfläche von ca. 1,3 ha vorgesehen. Diese Fläche ist jedoch wegen der südlich angrenzenden Waldfläche, von der nach Ziff. 4.2 des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18.07.1975 betreffend die "Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben" ein Sicherheitsabstand von 35 m einzuhalten ist, nur zum Teil baulich nutzbar und wird deshalb den betriebsbedingten Erweiterungserfordernissen nicht gerecht.

Die Gemeinde hat daher angeregt, diese Erweiterungsfläche im Rahmen der im Mai 1990 angekündigten Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes zu streichen und statt dessen die hier in Rede stehende Fläche nördlich der Münsterstraße als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich darzustellen, wobei auch eine

mögliche Erweiterung nach Westen hin berücksichtigt werden soll, um langfristig den Standort des milchverarbeitenden Betriebes zu sichern.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde in der rechtskräftigen Fassung nur das heutige Bebauungsplangebiet als gewerbliche Baufläche darstellt, die nördlich angrenzende Fläche dagegen als Fläche für die Landwirtschaft, erfolgt die dem Bebauungsplan entsprechende Erweiterung der Darstellung nach Norden hin in einem Parallelverfahren -13. Änderung-.

Geplante Nutzungen:

Die für die kurzfristigen Erweiterungsabsichten der Milchwerke benötigte Fläche soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden; die Bauleitplanung bezieht sich auf die konkret geplante Bebauung, die über das lärm-schutztechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Technische Akustik und Bauphysik Schwetzke und Bauer vom 09.10.1991, das sich nur auf diese konkrete Bebauung/Nutzung bezieht, festgeschrieben wird. Für mögliche andere (bauliche) Nutzungen wird die Einhaltung des Immissionsschutzes im Einzelfall konkret nachzuweisen sein, so daß die angrenzende Nachbarbebauung vor unvorhersehbaren Entwicklungen des Betriebes gesichert ist.

Geplant ist der Bau von zwei großflächigen Tiefkühlhallen, von denen eine im südlichen Planbereich (Abmessungen: 70 x 55 m) und eine im nördlichen Planbereich (Abmessungen: 50 x 65 m) errichtet werden soll. Die Höhe dieser Gebäude wird ca. 13 m betragen und damit erheblich niedriger sein als nach der bisher rechtskräftigen Bauleitplanung maximal zulässig (26 m).

Die Erforderlichkeit dieser Lagerflächen ist mit durch den geplanten Ausbau des Tiefkühlsektors durch Fusion mit einem entsprechend spezialisierten Betrieb bedingt. Zur Lagerung vorgesehen sind daher neben Eigenprodukten der Milchwerke auch sonstige Tiefkühlprodukte wie Gemüse, Obst, Fleisch etc.

Der Einfahrtbereich auf das Gelände ist aus betriebstechnischen Gründen gegenüber der Zufahrt zum heutigen -südlich der Münsterstraße gelegenen- Betriebsgelände vorgesehen; die Annahme- und Ausgabebereiche der Tiefkühlhallen sind dementsprechend nach Osten hin orientiert. Zum Verlassen des Betriebsgeländes über die an der westlichen Plangebietsgrenze gelegene Ausfahrt werden die Gebäude umfahren.

Westlich des Einfahrtbereiches ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes vorgesehen; in einer späteren Baumaßnahme ist -östlich der beiden Tiefkühlhallen- ein weiterer Gebäudetrakt für die Ausweitung des Tiefkühlsektors Frischfleisch (Verpackung und Vorfrostung) vorgesehen.

Die Bebauung des Geländes ist in mehreren Abschnitten vorgesehen, wobei so kurzfristig als möglich die Tiefkühlhalle im südlichen Planbereich mit den angrenzenden Trafo-/Kälteanlagegebäuden und das Verwaltungsgebäude realisiert werden sollen.

Immissionsschutz:

Ein ausreichender Schutz vor Lärmimmissionen -Immissionen anderer Art sind nicht zu erwarten- ist bei Beachtung der in o.g. lärmschutztechnischen Gutachten beschriebenen baulichen und betrieblichen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Bei den schallschutztechnischen Berechnungen wurden das süd-östlich der Auffahrt zur Umgehungsstraße gelegene rechtskräftig festgesetzte Mischgebiet sowie das nord-östlich der Auffahrt festgesetzte allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Hillgenstoal" berücksichtigt.

Das Gutachten ist Bestandteil der Bauleitplanung und war im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB einsehbar. Das Gutachten wird auch Bestandteil der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sein, wobei im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange allerdings nur denjenigen zu Be-

teiligenden eine Ablichtung des Gutachtens übersandt wird, die Interessen im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz wahrnehmen. Den weiteren Trägern öffentlicher Belange kann auf Anforderung kurzfristig eine Ablichtung des Gutachtens übersandt werden.

Im Rahmen der Beratung der Gutachten-ergebnisse ist auch eine Drehung der Tiefkühlhallen, d.h. die Verlegung der Annahme- und Ausgabebereiche nach Westen hin, diskutiert worden, wodurch wahrscheinlich eine vollständige Abschirmung des beim Verladebetrieb entstehenden Lärms erreicht worden wäre; im Ergebnis ist die Drehung jedoch durch den Bauherrn aus betriebswirtschaftlichen Gründen abgelehnt worden, da für die derzeit schon als erforderlich absehbare Errichtung weiterer Produktionsgebäude nur die Fläche westlich des hier in Rede stehenden Bebauungsplangebietes in Frage kommt und die Annahme- und Ausgabebereiche dann gegen den Produktionslauf errichtet wären.

Als wesentliche Immissionsquelle auf dem Grundstück wird das Kälteanlagegebäude mit den auf der Dachfläche vorgesehenen Kondensatoren -das Gebäude grenzt nördlich an die Tiefkühlhalle im südlichen Planbereich an- durch einen Schallschirm nach Norden und Osten hin abzuschirmen sein. Die Errichtung dieses Schallschirmes wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Die schallschutztechnischen Anforderungen an die bauliche Ausführung der Gebäude und die Betriebsweise werden durch Auflagen/Bedingungen im Baugenehmigungsverfahren zu sichern sein.

Hier ist als Ergebnis des Gutachtens insbesondere zu gewährleisten, daß während der Nachtzeit keine LKW über den Einfahrtbereich auf das Grundstück fahren; um dies auszuschließen, ist im Einfahrtbereich eine Nachtschranke vorgesehen, die LKW sind an die Westseite der Tiefkühlhallen zu leiten, wo sie an zusätzlich einzurichtenden Andockstellen mit Elektroanschlüssen für die Kälteaggregate abzustellen sind.

Auch während des Tageszeitraumes werden die LKW nicht über die Fahrzeugmotoren, sondern über entsprechende Andockstellen mit Elektroanschlüssen zu kühlen sein.

Weitere Einzelheiten zur Sicherstellung eines hinreichenden Schallschutzes ergeben sich aus dem Gutachten, das Gegenstand auch des Baugenehmigungsverfahrens sein wird.

Belange des Landschaftsschutzes:

Zu der geplanten Bodenversiegelung wird darauf hingewiesen, daß nord-östlich des Bebauungsplangebietes -parallel zur Umgehungsstraße- von der Gemeinde ein Lärmschutzwall angelegt wurde bzw. angelegt wird mit südlich vorgelagerter modellierter Fläche in einer Größe von ca. 3 ha. Sowohl die Fläche des Walles als auch die vorgelagerte Fläche werden landschaftsgerecht bepflanzt, wodurch ein Ausgleich gegeben ist. Entsprechendes gilt für den seitens der Milchwerke bereits angelegten Wall süd-östlich der Auffahrt zur Umgehungsstraße.

Für das neue Betriebsgelände wird zudem ein umlaufender Pflanzstreifen festgesetzt werden, der mit landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sein wird und zu einer optischen Abschirmung der Betriebsgebäude beitragen soll.

Bei der Pflanzstreifentiefe entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wurde berücksichtigt, daß diesen Bereichen jeweils begrünte Böschungsfelder vorgelagert sind, die als Bestandteile der Straßenräume L 793 und Auffahrt zur Umgehungsstraße angrenzen, so daß sich zwischen Fahrbahnrand und der baulich nutzbaren Fläche begrünte Abstände von mindestens 12 m Tiefe ergeben.

Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Pflanzstreifen genügt mit seiner Tiefe von nur 2 m den Anforderungen an eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten erforderliche optische Abschirmung nicht; bei der gleichwohl erfolgten Festsetzung dieses

Pflanzstreifens wurde die in spätestens 2-3 Jahren anstehende Erweiterung des Plan-/Betriebsgeländes nach Westen hin berücksichtigt, d.h. daß diese Eingrünung nur als vorübergehend hinnehmbar beurteilt und akzeptiert werden kann.

Auch die geplanten Gebäude selber sollen weitgehend über unmittelbar angrenzende Anpflanzungen eingegrünt werden; zum Teil ist eine Begrünung der Außenwandflächen mit Ranken vorgesehen, um die Höhe der Gebäude optisch zu mindern und -soweit als bei der Höhe der geplanten Gebäude möglich- ein Einfügen in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

**Erschließung und
Kosten:**

Das Bebauungsplangebiet wird über die Münsterstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Diese Straße reicht aus, um den derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr des vorhandenen und geplanten Gewerbegebietes aufzunehmen; dabei ist davon auszugehen, daß sich die Zahl der an- und abfahrenden LKW durch die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 34 um etwa 20 erhöhen wird.

Die innere Erschließung des Gebietes wird über private Wegeflächen erfolgen.

Die Wasserversorgung des Betriebes erfolgt über eine vorhandene betriebseigene Anlage. Die Entnahmebrunnen sind westlich des Betriebsgeländes vorhanden. Bezüglich der hygienischen und wasserwirtschaftlichen Anforderungen an diese Eigenwasserversorgung ist die Verordnung über Trinkwasser und über Wasser für Lebensmittelbetriebe vom 22.05.1986 zu beachten.

Über diese Eigenwasserversorgung hinaus kann das Plangebiet an eine vorhandene Wasserleitung NW 100 an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen werden. Über diese Leitung ist es auch möglich, den Betrieb mit Löschwasser zu versorgen. Dieser Anschluß stellt eine Löschwassermenge von rd. 1.000 l/min sicher. Darüber hinaus

sind auf dem Gelände der Milchwerke in Tankanlagen derzeit ständig ca. 300 cm³ Wasser vorrätig.

Das von den Milchwerken zu erstellende Behandlungskonzept betreffend das auf dem bestehenden und zukünftigen Betriebsgelände anfallende Niederschlagswasser sieht den Bau eines Regenrückhaltebeckens südlich des heutigen Betriebsgeländes vor, wodurch weitere Löschwassermengen zur Verfügung stehen werden. Eine exakte Mengenangabe zu der insoweit berücksichtigungsfähigen Wassermenge ist derzeit noch nicht möglich, da die erforderliche Größe des Rückhaltebeckens zunächst im Rahmen der durch den Bauherren zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigungen zu klären sein wird.

Sollte sich darüber hinaus aufgrund der besonderen Eigenart der zukünftigen Betriebseinrichtungen ein höherer Löschwasserbedarf ergeben, sind von dem Betrieb weitere Löschwassereinrichtungen auf dem Grundstück zu schaffen.

Das zukünftige Plangebiet wird über eine vorhandene private Kanalleitung der Milchwerke an die betriebseigene vollbiologische Kläranlage angeschlossen, die ausreichend groß konzipiert ist, um die neu anfallenden betrieblichen Abwässer aufzunehmen und zu reinigen. Irgendwelche neuen produktionsspezifischen Abwässer werden nicht anfallen.

Die heute anfallenden Abwässer können derzeit alle aufgenommen werden in einer Menge von täglich 834 m³ Abwasser mit einer Schmutzfracht BSB 5 von 541 kg. Das entspricht 7.734 Einwohnergleichwerten. Sollten sich in Zukunft die genannten Abwasserdaten ändern, so wird die betriebseigene Kläranlage ggfs. entsprechend zu erweitern sein.

Die Abfallentsorgung des Betriebes erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 Abfallbeseitigungsgesetz NW nur auf der dafür zugelassenen Deponie.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten, da die erforderlichen Anlagen zur

äußeren Erschließung des Gebietes vorhanden sind und die innere Erschließung entsprechend den betrieblichen Erfordernissen von den Milchwerken durchgeführt wird.

Belange des Denkmalschutzes/der Bodendenkmalpflege:

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Planänderung nicht berührt.

Unabhängig davon wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Aussage zu Altlasten: Anhaltspunkte dafür, daß die überplante Fläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wird, verunreinigt ist oder belastet sein könnte, liegen nicht vor.

Der Gemeindedirektor

Walter
(Walter)