

Stellungnahme des Kreises Warendorf - vom 16.09.2009 und Ergebnis der Abwägung durch den Rat der Stadt Oelde

Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde:

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in Ihrer Rundverfügung vom 19.03.1997, Az.: 635.0.015, bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es ist sicherzustellen, dass mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme von Bebauung auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen nach den zugestimmten Plänen (Kanalisationsentwurf gem. § 58 Abs. 1 des Landeswassergesetzes) funktionsfähig erstellt sind.

(Zur Änderung des Flächennutzungsplanes)

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bedürfen keiner Ergänzung. Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.

Hierzu fasste der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 07.12.2009 folgenden Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet bei der Planung der Ver- und Entsorgung für das Gebiet Berücksichtigung.

Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

Im Plangebiet befinden sich sechs Flächen, die als Altstandorte im hier geführten Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen erfasst sind. Bei fünf davon handelt es sich um Flächen aus einer Altlastenerfassung der DB AG. Für alle sechs lag bislang noch keine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung vor. Vor dem Hintergrund der aktuellen Planungen wurden die Daten für diese sechs Flächen aufbereitet. In die Bewertung wurden auch zwei Gutachten aus den Jahren 1999 und 2007 einbezogen, die mir erst jetzt im Zuge der Sachbearbeitung bekannt geworden sind. Als ein Ergebnis der Bearbeitung wurden die bisherigen Einzeldarstellungen für die fünf Altstandorte aus der Erfassung der DB AG aufgehoben. Stattdessen wurde eine neue Fläche mit der Nr. 61213 gebildet, bei der sowohl die Daten der fünf Einzelflächen als auch die Ergebnisse aus den o. g. Gutachten berücksichtigt wurden. Ich bitte Sie, diese Darstellung / Kennzeichnung im weiteren Planverfahren als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu übernehmen. Die Kopie eines Kartenauszuges mit der neuen Katasterfläche ist als Anlage beigelegt. Bei der sechsten Verzeichnisfläche handelt es sich um das langjährige Betriebsgelände der Firma Warnecke (Key-Nr. 50240). Nach den vorliegenden Informationen wurde und wird das Gelände ausschließlich durch die Firma Warnecke genutzt. Die Firma ist somit als laufender Betrieb einzustufen, dessen Überwachung auf der Basis geltender gesetzlicher Bestimmungen erfolgt. Eine Altlastenbewertung ist deshalb nicht erforderlich. Die Fläche wurde aus dem Verzeichnis gestrichen.

Den Text im Kapitel "Kennzeichnung von Flächen" des Begründungsentwurfes bitte ich zu aktualisieren und rege hierzu folgende Formulierung an:

"Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung Bodenverunreinigungen. Die betroffenen Grundstücke sind in den Planunterlagen gekennzeichnet. Zukünftige Bauarbeiten für die Umgestaltung des Betriebes und den Neubau von Betriebsgebäuden werden deshalb durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter überwacht. Bei Erdarbeiten erfasste Bodenverunreinigungen werden nach abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt. Alle Maßnahmen zum Umgang mit Verunreinigungen werden vorab mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutz- und Untere Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt."
Ich bitte Sie, die vg. Aussagen auch in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

(Zur Änderung des Flächennutzungsplanes)

Nahezu der gesamte Änderungsbereich wurde nachrichtlich als Altstandort im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Einzelheiten zur Behandlung der Altlastenthematik werden im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" geregelt.

Hierzu fasste der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 07.12.2009 folgenden Beschluss:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wird in die Begründung und in „Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt“ in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme des Immissionsschutzes:

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

a)

In den textlichen Festsetzungen werden unter Art der baulichen Nutzung die gem. § 9 (3) Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen generell ausgeschlossen. Vom Grundsatz her wird diese Vorgehensweise von hier aus begrüßt. Sofern der planungsrechtliche Wille besteht die vorhandenen Wohnungen innerhalb des Plangebietes im Bestand abzusichern, rege ich an eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.

Im Rahmen der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung (ADU cologne, März 2009) durchgeführt. Dabei wurde die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes nicht als Immissionsort aufgenommen. Daher gehe ich davon aus, dass es sich um betriebsbezogenes Wohnen im Sinne des § 8 (3) Nr.1 BauNVO handelt, die entsprechend über Bauschein an den Betrieb Warnecke GmbH gebunden ist.

b)

Im Begründungstext wird als Ziel und Zweck der Planung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Standortverbesserungskonzeptes des dort ansässigen Schrott verarbeitenden Betriebes angegeben. In der Regel bietet sich für vergleichbare Situationen hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan an.

Hier wurde hingegen eine Positivfestsetzung eines bestimmten Betriebstypes über die Zulässigkeit nur einer lfd. Nr. der Abstandsliste 2007 (lfd. Nr. 72) aus dem Spektrum der 500 m-Klasse gewählt. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die gängige Rechtsprechung des OVG NW (Urteil v. 16.09.85-Az: 11a NE14/85 und v. 13.11.92- 11a D 48/91.NE) wo auf die mit dieser Art der Gliederung verbundenen Gefahren hingewiesen wird

Hierzu fasste der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 07.12.2009 folgenden Beschluss:

a)

Der Anregung wird gefolgt.

Beabsichtigt ist, innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes auch eine betriebsgebundene Wohnnutzung planungsrechtlich auszuschließen. Hiervon unbenommen sind die heute bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnnutzung der Fa. Warnecke. Eine weitere Verfestigung / Erweiterung einer Wohnnutzung soll aber aufgrund des Emissionsverhaltens des Betriebes in dem Gebiet nicht möglich sein.

Der festgesetzte Ausschluss der Wohnnutzung wird wie folgt ergänzt:

„Von dem Ausschluss der Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnungen im Sinne des Bestandsschutzes ausgenommen.“

b)

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei dem B-Plan handelt es sich um einen sog. projektbezogenen Bebauungsplan, der auch außerhalb des § 12 BauGB zulässig, d. h. mit § 1 Abs. 2, 3 BauGB vereinbar sein kann. Im Unterschied zu sonstigen Bebauungsplänen stellt ein solcher Bebauungsplan aber nicht nur eine Angebotsplanung (für die Allgemeinheit) dar, sondern soll die Grundlage für die baurechtliche Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens bilden.

Danach ist z.B. der Kreis der Antragsbefugten im Normenkontrollverfahren gemäß § 47 Abs. 2 VwGO, wie bei der fachplanungsrechtlichen, angelehnt an die Ausmaße des jeweiligen Beurteilungsgebietes nach der TA Luft, TA Lärm oder BImSchG zu bestimmen. Mithin geht der Beteiligungsmaßstab über den Rahmen der üblichen Allgemeinheit hinaus und spricht direkt Betroffene an. So kann z. B. die Bekanntmachung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nur dann ihre Anstoßfunktion erfüllen, wenn auch die Art des Vorhabens bezeichnet werde, das legalisiert werden soll. Das ist bislang in dem Planverfahren so erfolgt.

Hiermit wird auch das Ziel der kommunalen Bauleitplanung deutlich: Die Schaffung der dauerhaften bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den bestehenden Schrott verarbeitenden Betrieb mit Hilfe der gewählten Festsetzungen als Lösung für den Immissionskonflikt.

Die Gemeinde darf einen bestimmten Bauwunsch zum Anlass nehmen, ein diesem günstiges Städtebaurecht planerisch zu schaffen (Nds. OVG, Urteil vom 28.10.2004). Dass eine Bauleitplanung erst aus Anlass der Förderung eines konkreten Bauvorhabens erfolgt, ist für sich genommen noch kein Umstand, der generelle Schlüsse auf die Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit der Planung zulässt (VGH Mannheim, Urteil vom 27.07.2001). Öffentliche Belange können auch durch einen privaten Investor "angeschoben", d. h. durch dessen Bauwünsche begründet werden (Nds. OVG, Beschluss vom 11.07.2003). Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird auch durch die Interessen privater Investoren beeinflusst, denn die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum (OVG Münster, Urteil vom 7.12.2000).

So kann die Gemeinde Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraums der Gemeinde, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet und in ihrer konkreten Form der Durchführung dadurch motiviert ist, den betroffenen Raum in der nach Maßgabe der gesetzlichen Bindungen, insbesondere des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, letztlich von der Gemeinde selbst zu verantwortenden Weise sinnvoll städtebaulich zu ordnen (OVG Münster, Urteil vom 7.12.2000).

Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn eine planerische Festsetzung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen, oder eine positive städtebauliche Zielsetzung nur vorgeschoben wird (BVerwG, Beschluss vom 11.5.1999). Als Rechtfertigung kommen nämlich allein öffentliche Belange in Betracht.

Im vorliegenden Fall kann nicht festgestellt werden, dass die vorgenommene Planung ausschließlich dazu dient, die privaten Interessen der Fa. Warnecke zu bedienen. Nach den Zielvorstellungen soll die Überplanung im Sinne des Standortentwicklungskonzeptes die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sichern. Da eine Auslagerung der Fa. Warnecke unter Aufgabe des bisherigen Standorts nicht zu realisieren ist, soll der

Betrieb an dem gewachsenen Standort gesichert und entwickelt werden – und nur dieser im Sinne des für seine Anlagengenehmigung notwendigen eingeschränkten Industriegebietes. Die Planung dient insbesondere der Sicherung und Entwicklung von Immissionsschutzmaßnahmen zugunsten der Nachbarschaft, um ein im öffentlichen Interesse stehendes weiteres Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (Gemengelage) zu ermöglichen. Durch entsprechende Festsetzungen soll ein verträgliches Miteinander der verschiedenen angrenzenden Nutzungen gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird der gewerbliche Standort Warnecke auch restriktiv auf die Nutzung eines schrottverarbeitenden Betriebes im Sinne eines eingeschränkten Industriegebietes - Projekt bezogen – reglementiert und die getroffenen Festsetzungen als einzig sinnvolles Vorgehen erachtet.

Alle Beschlüsse erfolgten einstimmig.