

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde

Ziel des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände«

Ziel des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde ist es, eine rund 1,8 ha große Fläche an der Warendorfer Straße / Lindenstraße zu entwickeln. Die geplante Nutzung knüpft an vorhandene und umliegende Nutzungen an. Es wird aufgegriffen, dass das ehemalige Molkereigelände im Zentrenkonzept der Stadt Oelde als Potenzialfläche identifiziert wurde. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Nahversorgungsbetrieben, einem Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt und gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Ein Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet festgesetzt und ein Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat hierzu in seiner Sitzung am 14. Oktober 2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12. März 2014 bis zum 08. April 2014 statt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB wurde vom 05. März 2015 bis zum 07. April 2015 durchgeführt. Am 27. April 2015 wurde der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Oelde gefasst. Die Erarbeitung des Bebauungsplans wird vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB flankiert.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 121 und das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zeitgleich betrieben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass lediglich geringe bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Hierbei sind insbesondere die Zunahme der Verkehre in Verbindung mit einer Zunahme der Schallemissionen sowie der möglicherweise bevorstehende Verlust potenzieller Fledermausquartiere zu nennen. Letzterem kann allerdings durch die Anbringung von Fassadenquartieren entgegen gewirkt werden. Darüber hinaus werden durch die Versiegelung bisher unversiegelter Gartenflächen die Schutzgüter Boden und Wasser tangiert, allerdings in geringem Umfang. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zum Umweltbericht gehört eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Teil III Anhang). Darin wird ein Kompensationsdefizit (-294 Werteinheiten) festgestellt. Es kann beispielsweise durch die Anpflanzung von 6 weiteren Bäumen auf dem Vorhabengrundstück ausgeglichen werden. Alternativ verfügt die Stadt Oelde über ein Ökokonto, das für den Aus-

gleich zum Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« herangezogen werden kann. Die Bedingungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB sind acht Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB sind dreizehn Stellungnahmen eingegangen. Sie beinhalteten die Themen Einzelhandels-Verträglichkeit, Umweltbelange, Schall und Verkehr:

- Es wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Sondergebiete mit Einzelhandelsnutzungen nicht gänzlich im zentralen Versorgungsbereich lagen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Rat der Stadt Oelde am 23. Februar 2015 neu beschlossen. Nunmehr liegen alle drei Sondergebiete innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen für den bestehenden Einzelhandel wurde angezweifelt. Die in der Begründung beschriebenen Gutachten legen jedoch die Verträglichkeit dar. Die zentrenrelevanten Nebensortimente sind begrenzt.
- Den Stellungnahmen zu Umweltbelangen wurde weitestgehend entsprochen. Es wurden Kennzeichnungen und Hinweise im Bebauungsplan und Erläuterungen in der Begründung in Abstimmung mit den Autoren der Stellungnahmen aufgenommen. Bezüglich des Schutzgutes Boden erfolgte die Kennzeichnung einer Bodenauffüllung. Bezüglich des Immissionsschutzes erfolgte eine Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass 2007. Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden die Begründung von Trennstreifen und Baumpflanzungen festgesetzt. Der Vorschlag einer geringeren Versiegelung wurde nicht aufgenommen, da das Plangebiet bereits heute stark versiegelt ist. Dem Vorschlag zwei Platanen an der Warendorfer Straße zu erhalten wurde nicht entsprochen, da an dieser Stelle Bodenarbeiten und eine Verbreiterung der Zufahrt notwendig sind. Der Verlust wird jedoch im Zuge der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung berücksichtigt und kompensiert.
- Entsprechend der Stellungnahmen erfolgte eine Ergänzung der Verkehrs- und Schallgutachten.

Einige Autoren von Stellungnahmen baten um Abstimmung und Beteiligung bei der weiteren konkretisierenden Planung. Dem wurde/wird entsprochen. (Straßen.NRW, Wasserversorgung Beckum, Deutsche Bahn AG, Fachämter der Stadt Oelde, Fachämter des Kreises Warendorf)

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 27. April 2015 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 121 »Ehemaliges Molkereigelände« der Stadt Oelde beschlossen.

erstellt durch

Büro Post • Welters

Architekten & Stadtplaner GmbH

Dortmund, 05. Januar 2017