

Im Auftrag von

Rottendorf Immobilien GmbH
Ostenfelder Straße 51 – 61

59320
Ennigerloh

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB

Stadt Oelde

Bebauungsplan Nr. 149

„Rottendorf Pharma“, Stadt Oelde

1. AUSFERTIGUNG



Auftraggeber

Rottendorf Immobilien GmbH
Ostenfelder Straße 51 – 61

59320
Ennigerloh

Verfasser

nts Ingenieurgesellschaft mbH
Hansestraße 63
48165 Münster
T. 02501 – 27 60 0
info@nts-plan.de
www.nts-plan.de

Ansprechpartnerin

Norma Niederwemmer
Stadtplanerin / Architektin AKNW
T. 025 01 27 60 – 0 / 03322 22 805
norma.niederwemmer@nts-plan.de

1. Vorwort

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

2. Ziele der Planung

Die Lagegunst zwischen den Wirtschaftsregionen Ost-Westfalen-Lippe und Münsterland als auch die infrastrukturell gute Anbindung an die Region über die BAB 2, die Nähe zu den Flughafenstandorten Münster-Osnabrück, Bremen und Dortmund sowie das attraktive Bahn-Angebot für Pendler machen die Stadt Oelde für Unternehmensansiedlungen attraktiv.

Die drei wesentlichen Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet - Oelde A2 und Am Landhagen, sowie das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet AUREA - sind weitgehend vermarktet. Dies trifft ebenso auf die Gewerbeflächen in Stromberg zu.

Daher ist das Gewerbeflächenpotenzial auf regionalplanerischer Ebene im Anschluss an das Gewerbegebiet Oelde A2 zu aktivieren – über vorliegendes Bauleitplanverfahren sind entsprechend die Flächen nördlich der Von-Büren- Allee bis zum Wilhelm-Röthe-Weg baurechtlich zu entwickeln und für eine konkrete Unternehmensansiedlung im pharmazeutischen Produktionsbereich vorzubereiten.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung grenzen die Flächen an das südlich bis zur BAB 2 anschließende Gewerbegebiet A2/Sudbergweg an und werden über die Von-Büren-Allee mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn erschlossen.

Oelde gehört laut Kommunalprofil Landesdatenbank NRW zu den wirtschaftsstarken Kleinen Mittelstädten mit Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe, diese Standortqualität gilt es zu stärken und weiterzuentwickeln.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Methodik

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich, aufgrund der Flächengröße von rund 12 ha wurde ein reguläres Bauleitplanverfahren nach § 2 (4) BauGB mit zwei Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen als Angebotsplan durchgeführt.

Der zugehörige Umweltbericht nach § 2a BauGB untersucht die Auswirkungen des Vorhabens auf die natürlichen und anthropogenen Schutzgüter und zeigt Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf. Im Rahmen der numerischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Warendorfer Modell werden die Eingriffe in den Biotopbestand quantifiziert und intern sowie extern ausgeglichen.

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird die Einhaltung des § 44 BNatSchGesetz geprüft und ggf. Maßnahmen zum Schutz der planungsrelevanten Tierarten erarbeitet.

Die ergänzende lärmtechnische Untersuchung betrachtet die Immissions- und Emissionsauswirkungen und ermittelt Maßnahmen zum Schutz der Umgebung als auch ggf. der im Gebiet beschäftigten Menschen.

Maßnahmen des Umweltschutzes

Intern:

- Umsetzung von Flächen mit Pflanzbindung
- 60 Baumpflanzungen
- Erhalt Baum

Nachfolgende Maßnahmen finden aufgrund des nicht quantifizierbaren Umfangs keine Berücksichtigung in der Bilanzierung

- Umsetzung von extensiver Dachbegrünung
- alternativ: Fassadenbegrünungen

Extern sind nachfolgende, bereits umgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich auf diesen Bebauungsplan anzurechnen:

- Schaffen von Maßnahmenflächen für Kiebitz und Steinkauz
Vergl. Externe Kompensation – textl. Festsetzung Nr. 1.1
- Anlegen Wallhecken, Feldgehölze, Sukzessionsflächen und Kleingewässer
Vergl. Externe Kompensation – textl. Festsetzung Nr. 1.2.1
- Anlegen von Gewässerbiotopstrukturen
Vergl. Externe Kompensation – textl. Festsetzung Nr. 1.2.2 und 1.2.3

Artenschutz

Bauzeitenregelungen für die potentiell betroffenen Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sowie für den Steinkauz und den Kiebitz.

Emissions- und Immissionsschutz

Hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld wird die Fläche nach Abstandserlass NRW gegliedert, um unzulässige Einwirkungen durch Lärm, Staub und Gerüche auf Wohn- und auch Arbeitsstandorte der Umgebung zu vermeiden.

Hinsichtlich des gewerblichen Verkehrslärms wurden die entstehenden Emissionen und die verkehrlichen Einwirkungen der Umgebung auf die im Gebiet geplanten Nutzungen untersucht - im Ergebnis sind lärmschützende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Regelungen und Hinweise zur Niederschlagsentwässerung wirken auf Teilversiegelungen und Wiederverwertung unbelasteter Regenwässer hin. Regenrückhalteanlagen sind im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 130 bauplanungsrechtlich verankert und auch auf den vorliegenden BPlan hin dimensioniert.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Beteiligung nach § 3,4 (1) BauGB

Versetzen der nördlichen Fläche mit Pflanzbindung zum Schutz der nördlich liegenden Pflaumenallee

Festsetzung eines Baums im Norden zum Erhalt

Festsetzung von 60 Bäumen mit Pflanzbindung

Festsetzung Art der Nutzung

Ausschluss Hochregallager im GE1 HQ3a

Ausnahmeregelungen zum Einzelhandel

Änderung max. zulässige Bauhöhe auf 20 m im GE 3 HQ 2

Ergänzende Festsetzungen zum Landschafts-/Naturschutz

Beleuchtung

Photovoltaik

Dachflächenbefestigung → Grundwasserschutz

Anpassung der Hinweise

Beteiligung nach § 3,4 (2) BauGB

Geringfügige Anpassungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, s. textliche Festsetzung Nr. 4.3

Konkretisierung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur externen Kompensation, hier

Festsetzung Nr 1.2 / 1.2.1 / 1.2.2 und 1.2.3

Ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme zur Ermittlung der vorhabenbedingten Neuverkehre

5. Gründe für die Wahl des Plans

Die weiteren in Oelde vorhandenen Gewerbeflächen waren durch anderweitige Nutzungen belegt, in Bezug auf die verfügbaren Flächenzuschnitte ungeeignet oder hatten gleiche Entwicklungsvoraussetzungen wie vorliegender Plan. Insofern wurden die im Regionalplan bereits dargestellten GIB-Flächen nördlich der Von-Büren-Allee bauplanungsrechtlich aktiviert und damit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Nutzung vorhandener Infrastrukturen (Von-Büren-Allee / A2) entsprochen.

Münster, 20.09.2023

gez. Norma Niederwemmer
Stadtplanerin, Architektin AKNW
nts Ingenieurgesellschaft mbH