

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101
„Naturparkbrauerei“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans liegt im Süden Oeldes nordöstlich der Von-Büren-Allee in der Nähe der Autobahn A 2 und umfasst ca. 1,35 ha. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts, welcher sich in zwei Teilbereiche gliedert. Ziel der Stadt ist es, den Bereich als industriellen und gewerblichen Schwerpunkt weiter zu entwickeln und einem ansässigen Betrieb die notwendige Erweiterung zu ermöglichen sowie einen Lückenschluss zwischen den beiden Teilbereichen herzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 soll dazu nach Nordwesten erweitert werden.

Die Neubauf Flächen im Plangebiet werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung wird eine Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen vorgenommen. Festgesetzt wird - analog zu den Festsetzungen im Ursprungsplan - eine Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln“ (IFSP). Nutzungsmaße wie Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ) und die Begrenzung der Gebäudehöhe orientieren sich ebenfalls an den Festsetzungen im Ursprungsplan.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch Anbindung an die Von-Büren-Allee als überörtliche Erschließungsstraße. Diese wird hierfür als ausreichend leistungsfähig erachtet.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets** betreffen i.W. gewerbliche Immissionsbelastungen. Die Situation wurde geprüft, ein Schallgutachten wurde erstellt. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden im Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets werden so durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand angemessen berücksichtigt.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen** im Plangebiet beziehen sich auf die Bodenversiegelung. Hierzu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und Ausgleichmaßnahmen definiert.

Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkung für die Umgebung ist die Beeinträchtigung des angrenzenden Walds aufgrund der Erweiterung der Bebauung im

Randbereich. Als Minderungsmaßnahme sind eine Heckenpflanzung, Regelungen zur Beleuchtung und Fledermauskästen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen worden.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Juli/August 2010 durchgeführt und ausgewertet.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** wurden keine Anregungen und Bedenken an dem Vorhaben vorgetragen. Die **Träger öffentlicher Belange** haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung i.W. Hinweise und Anregungen zur Verkehrsanbindung, zum Artenschutz, zu den Pflanzfestsetzungen und zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie zum Immissionsschutz und zur Gliederung durch IFSP vorgetragen. Die Hinweise und Anregungen wurden bearbeitet und z.T. mit den Fachbehörden erörtert. Das Ergebnis wurde in die Planunterlagen eingearbeitet. Außerdem wurden Hinweise zur technischen Ausbauplanung gegeben.

Auf Grundlage des Entwurfes wurde im Oktober/November 2010 die **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Die **Träger öffentlicher Belange** haben i.W. nur noch einzelne Hinweise und Anregungen vorgetragen.

4. Planentscheidung

Vorrangiges Ziel der Stadt Oelde ist die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts, um einem ansässigen Betrieb notwendige Erweiterungen zu ermöglichen. Die Betrachtung der verschiedenen Belange hat ergeben, dass die geplante Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans verträglich ist und keine erheblichen negativen Auswirkungen befürchtet werden. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 ist somit für sinnvoll erachtet und durch den Rat der Stadt Oelde als Satzung beschlossen worden.

In Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung:
Planungsbüro Tischmann Schrooten

Oelde, im Dezember 2010