

Bauleitplanung der Gemeinde Beelen,

Bebauungsplan Nr. 41 „Kabelwerk 64“



Beelen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 41 „Kabelwerk 64“ verfolgt die Gemeinde das Ziel, den vor kurzer Zeit reaktivierten und aufgewerteten Gewerbestandort sowie Treffpunkt für Oldtimerfreunde in dieser markanten Lage an der B 64 dauerhaft planerisch abzusichern. Mit der Umstellung des bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf einen angebotsorientierten Bebauungsplan soll mehr Flexibilität für künftige Nutzungen in der Weiterentwicklung des gesamten Standorts erreicht werden. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der verkehrlichen Belange in der direkten Randlage zur B 64 und zur unmittelbar parallel dazu verlaufenden Bahntrasse Münster–Bielefeld sowie der Immissions-schutzbelange der benachbarten Wohnbebauung im Außenbereich (Siedlungssplitter am Napoleonsdamm und an der Straße Ostheide).

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, der Verkehrsuntersuchung und der bereits zum Ursprungsplan erstellten Orientierenden Bodenuntersuchung eingearbeitet.

Auf Grundlage des Vorentwurfs wurde die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) BauGB informiert. Die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Von den Fachbehörden vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass sich für die einzelnen Umweltbelange durch das Vorhaben aufgrund der starken baulichen Vorprägung und der seit langer Zeit bereits bestehenden gewerblichen Nutzung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt durch die vorliegende Planung ergeben. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sind Standortalternativen aufgrund der Planungsziele der Fortentwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebs mit dem Ziel der Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten nicht gegeben. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll weitergenutzt werden.

Die Umweltbelange wurden teilweise gutachterlich in der bauleitplanerischen Abwägung geprüft und wie folgt im Bebauungsplan Nr. 41 berücksichtigt:

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde frühzeitig ein **Verkehrsgutachten**¹ eingeholt, das die verkehrlichen Auswirkungen der Planumstellung von einem vorhabenbezogenen auf einen angebotsorientierten Bebauungsplan und die damit verbundene Ausweisung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauGB vorab geprüft und bewertet hat. Neben der Ermittlung der voraussichtlich künftig zulässigen planinduzierten Verkehre beinhaltet das Gutachten die Prüfung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung.

Im Ergebnis lassen sich für den Verkehrsfluss aus der Bestandssituation und den künftigen spitzenstündlichen Belastungszahlen keine Qualitäts- bzw. Kapazitätsdefizite ableiten. Die planinduzierten Verkehre können auch in Zukunft problemlos über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Der Gutachter führt ergänzend aus, dass dabei künftig weiterhin die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen (auch der Fußgänger und Radfahrer) erfüllt werden können. Somit führt die planinduzierte Verkehrsbelastung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Verkehrsabläufe am Knoten B 64/Ostheide. Zudem werden die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre im Zuge der B 64 durch die Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets nicht beeinträchtigt. Im Ergebnis sind damit die leistungsfähige verkehrliche Erschließung und die Standortverträglichkeit des geplanten Gewerbegebiets mit künftig zulässiger größerer Bandbreite an gewerblichen Nutzungen gutachterlich nachgewiesen. Ergänzend wird auf die Begründung und das Verkehrsgutachten verwiesen.

Die Prüfung der Verträglichkeit einer Nutzungsänderung am gewerblich vorgeprägten Standort oder eines sich neu ansiedelnden Unternehmens mit seinen Betriebsabläufen erfolgt im konkreten Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene. Regelungen zum Lkw-Aufkommen (An- und Abfahrten) können z. B. bedarfsgerecht in der Baugenehmigung verankert werden, um die Verträglichkeit dauerhaft sicherzustellen.

- Bei der Überplanung und Fortentwicklung des Gewerbebestands in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzungen innerhalb der Siedlungssplitter entlang von Napoleonsdamm und Ostheide ist mit Blick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen insbesondere die zu erwartende schalltechnische Situation von Bedeutung (z. B. Ladetätigkeiten, Lieferverkehr). Im Sinne der vorliegenden Angebotsplanung ist dabei die Nutzung zu berücksichtigen, die planungsrechtlich allgemein durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wird. Die von dem bestehenden genehmigten Betrieb auf die Wohnnachbarschaft einwirkenden Geräuschimmissionen wurden bereits im Zuge der erfolgten Baugenehmigungen ermittelt und bewertet. Hierzu besteht derzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf. Mit dieser Aufgabenstellung ist das entsprechende **Schallgutachten** eingeholt worden.²

Auf Grundlage der im Gutachten und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Rahmenbedingungen kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass die zu Grunde zu legenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden nach Angaben des Schallgutachtens bei den vorliegenden Entfernungen tags und nachts eingehalten, die Situation wird nach bisherigem Kenntnisstand als unkritisch bewertet. Zu den im Schallgutachten betrachteten Emissionsquellen, Immission-

¹ Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2020): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41 „Kabelwerk 64“, Gütersloh. Juli 2020.

² AKUS GmbH (2020): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 41 „Kabelwerk 64“ der Gemeinde Beelen, Bielefeld. 16.03.2020.

sorten und zu den Ergebnissen im Einzelnen wird auf dieses selbst und seine Anlagen verwiesen. Zudem wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen.

Die Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit einer Nutzungsänderung am gewerblich vorgeprägten Standort oder eines sich neu ansiedelnden Unternehmens mit seinen Betriebsabläufen erfolgt im konkreten Einzelfall auf der nachgelagerten Genehmigungsebene. Hier können entsprechende Maßnahmen festgelegt werden. Weiterer Untersuchungsbedarf wird daher auf Bebauungsplanebene nicht gesehen.

- Im Vorfeld der Aufstellung des Ursprungsplans wurde ein **Bodengutachten**³ eingeholt, da es sich bei dem Plangebiet i. W. um einen jahrzehntealten Gewerbestandort handelt. Dabei wurden zwölf Rammkernsondierungen innerhalb von Gebäuden und acht Rammkernsondierungen außerhalb von Gebäuden durchgeführt. Aus den innerhalb und außerhalb von Gebäuden gewonnenen Proben wurden je zwei Bodenmischproben erstellt (MP1, MP2 aus dem Gebäudeinneren, MP3, MP4 aus dem Freiraum).

Auf Grundlage der konkreten Untersuchungsergebnisse hat der Bodengutachter die hier zu betrachtenden Wirkungspfade wie folgt bewertet: In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch werden die relevanten Prüfwerte für die Nutzungskategorie „Wohngebiete“ deutlich unterschritten. Die entsprechenden Prüfwerte für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen“ werden ebenfalls sicher eingehalten. Schädliche Veränderungen des Bodens wurden somit nicht ermittelt. Hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Grundwasser wurde festgestellt, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten werden. Auch für die Zukunft wird dies prognostiziert. Ein weiterer Untersuchungs- oder Sanierungsbedarf ist somit nicht gegeben und wird weiterhin nicht gesehen. In der Gesamtschau sind nach den Ergebnissen der orientierenden Untersuchungen keine Altlasten im Plangebiet vorhanden. Ergänzend wird auf die Bodenuntersuchung verwiesen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 „Kabelwerk 64“ ist nach vorangegangener Beratung im Bau- und Planungsausschuss am 25.08.2020 durch den Gemeinderat am 22.09.2020 (SV-72/2020) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 29.10.2020 bis einschließlich 01.12.2020 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. In diesem Verfahrensschritt ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit von der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald eingegangen. Die vorgetragenen Inhalte befassten sich mit den bestehenden und geplanten Gehölzstrukturen, dem Versiegelungsgrad und der Art der Beleuchtung. Die Anregungen konnten bereits zur frühzeitigen Beteiligung angemessen berücksichtigt werden. Ein Anpassungsbedarf der Planunterlagen zur Offenlage ergab sich nicht.

³ Ing.-Büro Slomka & Harder (2012): Orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Ostheide 1 in 48361 Beelen (Flurstücke 65, 76, 78, Flur 9, Gemarkung Beelen), Langenhagen. Februar 2012.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 26.10.2020 gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Fachbehörden haben i. W. Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz, zu bestehenden und festgesetzten Gehölzstrukturen, zur Einmündungssituation an der B 64, zu vorhandenen Leitungstrassen und zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels mitgeteilt. Die Anregungen konnten bereits i. W. zur frühzeitigen Beteiligung angemessen berücksichtigt werden. Zur Offenlage wurde die Begründung zur Klarstellung zu sonstigen Immissionen im Plangebiet ergänzt. Zudem erfolgte eine redaktionelle Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels.

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.02.2021 (SV-011/2021) über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 41 beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(2), 4(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 01.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung verwiesen. Ein weiterer Anpassungsbedarf ergab sich daraus nicht.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 4(2) und § 2(2) BauGB beteiligt. Die Nachbarkommunen haben keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben weitgehend keine über die bereits vorliegenden Erkenntnisse hinausgehenden Hinweise und Bedenken vorgetragen. Ergänzend hat der Wasser- und Bodenverband der Gemeinde Hinweise zur dauerhaften Unterhaltung des namenlosen Gewässers mitgeteilt. Der Bebauungsplan sichert die Unterhaltung bereits über ein eingetragenes Geh- Fahr- und Leitungsrecht sowie Betretungs- und Befahrungsrecht zugunsten der Gemeinde Beelen sowie des Trägers der Gewässerunterhaltung planerisch ab. Weitere Maßnahmen können auf der Baugenehmigungsebene festgelegt werden. Zur Klarstellung und weiteren Berücksichtigung bei künftigen Baugenehmigungen wurde die Begründung zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt. Die seitens der Deutschen Bahn AG und des LWL-Archäologie für Westfalen erstmals vorgetragenen Anregungen betreffen die Umsetzungsebene. Daher wurden die Hinweise zur vollständigen Information bzw. Beachtung im Rahmen der Umsetzung zum Satzungsbeschluss in der Begründung redaktionell ergänzt.

Insgesamt wurden die Anregungen und Hinweise weiterhin zur Kenntnis genommen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden vorgetragen worden.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses am 06.05.2021 und des Rats der Gemeinde Beelen am 20.05.2021 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der **Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41** durch den Rat gefasst (SV-52/2021).

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 41 „Kabelwerk 64“ dient der dauerhaften planerischen Absicherung des vor kurzer Zeit reaktivierten und aufgewerteten Gewerbestandorts sowie Treffpunkts für Oldtimerfreunde in dieser markanten Lage an der B 64. Mit der Umstellung des bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf einen angebotsorientierten Bebauungsplan soll mehr Flexibilität für künftige Nutzungen in der Weiterentwicklung des gesamten Standorts erreicht werden. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beratungs- und Abwägungsmaterialien des Rats der Gemeinde Beelen und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Beelen, im Mai 2021