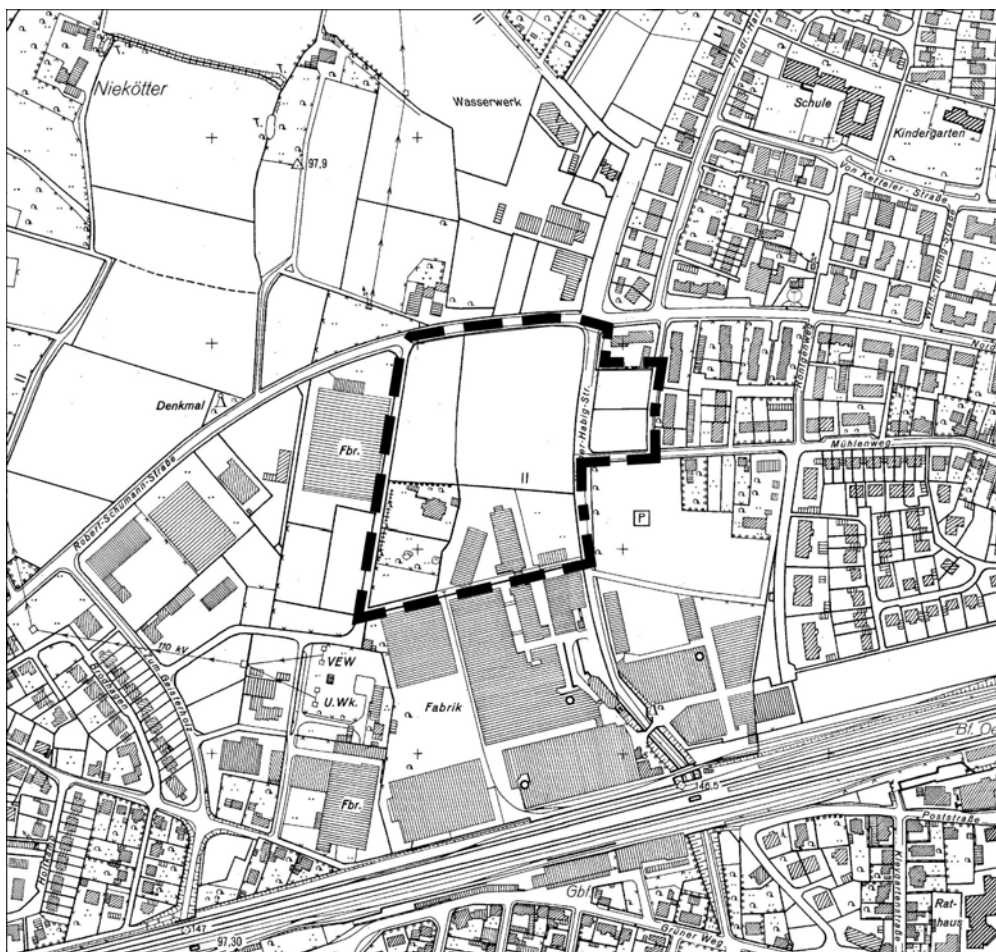


**Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 107  
„Werner-Habig-Straße“  
der Stadt Oelde**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte - Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Nr. 6632/2006 - Maßstab im Original M 1:5000

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 "Werner-Habig-Straße" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

## 1. Ziele des Bebauungsplans

Die Firma GEA Westfalia Separator GmbH plant im Rahmen der Neustrukturierung des Unternehmens erheblich in den Bau neuer Produktionsanlagen am Standort Oelde zu investieren. Es sollen kurzfristig neue Gebäude für die Separatorenmontage und Endprüfung, die Trommelfertigung und für die Blech- und Tellerfertigung errichtet werden. Hierdurch soll die weltweit modernste und effizienteste Separatoren-Produktion entstehen, die zum einen diese Produkte langfristig konkurrenzfähig macht und zum anderen die Arbeitsplätze auf Jahre hinaus sichert.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es für die Realisierung der umfangreichen Bauvorhaben notwendig, den Teil des Betriebsgrundstücks, der südlich des „Robert-Schuman-Rings“ und westlich der „Werner-Habig-Straße“ liegt, zu überplanen, da es in diesem Bereich bislang überwiegend kein Planungsrecht gibt. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 01. Dezember 2008 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ aufzustellen. Insgesamt wird ein Areal von rund 4,9 ha in den Bebauungsplan einbezogen. Die Flächen werden überwiegend als Industriegebiet ausgewiesen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Standortes der Firma GEA Westfalia Separator GmbH in Oelde geleistet.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind mehrere Fachgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen und zur Beurteilung der Lage von Natur und Landschaft erstellt worden.

Um die Einhaltung des Immissionsschutzes sicher zu stellen, wird das „Industriegebiet“ gemäß Abstandserlass NRW gegliedert, um einerseits Abstände zwischen den sich gegenseitig störenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe/Industrie zu schaffen aber andererseits auch durchgängige Hallenstrukturen zu ermöglichen. Zusätzlich wurde, wie im Abstandserlass NRW vorgesehen, eine Immissionsprognose (siehe Begründung - Anlage 4 - Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung der Firma GEA Westfalia Separator GmbH in Oelde, Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. K. Beckenbauer vom Dezember 2008) durchgeführt, um die grundsätzliche Vereinbarkeit der konkurrierenden Nutzungen nachzuweisen. Das Ergebnis dieser schalltechnischen Untersuchung hat die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt und ist in das Bauleitplanverfahren eingeflossen. Die Nachweise zur Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte sind im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und durch entsprechende Auflagen sicher zu stellen.

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes wird mit Umweltauswirkungen verbunden sein, die im „Umweltbericht zum Bauleitplanverfahren Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ der Stadt Oelde, Greiwe & Helfmeier, Diplom – Ingenieure, Januar 2009“ (siehe Anlage 1 zur Begründung) im Einzelnen erläutert werden. Ergänzt wird dieser durch den „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ der Stadt Oelde, Greiwe & Helfmeier, Diplom – Ingenieure, Januar 2009“ (siehe Anlage 2 zur Begründung) und durch die „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bauleitplanverfahren Nr. 107 „Werner-Habig-Straße“ der Stadt Oelde, Stadt Oelde – FSD 610, Januar 2009“ (siehe Teil III Anlage 3 zur Begründung).

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Plangebietes und die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Zielstellung ist dabei, vermeidbare Beeinträchtigungen auszuschließen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und auszugleichen, um die Qualität der Umwelt zu erhalten, die Gesundheit zu

schützen und die Lebensqualität zu erhalten und zu verbessern. Die Planung sieht die Erweiterung der Produktionsanlagen der GEA Westfalia Separator auf einer etwa 4,9 ha großen, durch Betriebsanlagen, private Grünanlagen und Ackernutzung geprägte Fläche im Nordwesten der Stadt Oelde vor. Geplant ist die Errichtung von Produktionshallen, innerbetrieblichen Verkehrsanlagen und Parkplätzen.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass die Realisierung der möglichen Baumaßnahmen mit negativen Umweltauswirkungen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Gehölzstrukturen verbunden ist. Damit gehen eine Verringerung der Lebensraumfunktion des Gebietes, eine Veränderung der mikroklimatischen Situation, eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Niederschlagswasserversickerung und eine Erhöhung der Lärm- und Staubemissionen einher. Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan und verschiedene Maßnahmen zur Minderung, Minimierung und Kompensation der negativen Auswirkungen sollen die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verringern und ausgleichen. Hierzu zählen die Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Festlegung von Baummassenzahl und Grundflächenzahl, die Planung von Flächen zur Eingrünung und Abgrenzung von Wohngebiet, die Beschränkung von Baumfäll- und Rodungsarbeiten auf die Wintermonate, die Kontrolle und Sichtprüfung der Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausvorkommen und grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen an den Stellplätzen.

Da durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs durchgeführt.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass unter Berücksichtigung und Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ökosystem und den Naturraum zu erwarten sind.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 01. Dezember 2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für den Bereich südlich des Robert-Schuman-Rings und westlich der Werner-Habig-Straße beschlossen. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand als Bürgerversammlung am 16. Februar 2009 statt, parallel hierzu lag der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 16. Februar 2009 bis einschließlich 27. Februar 2009 zur Einsichtnahme im Rathaus - Zimmer 429 - aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von Bürgern eine Stellungnahme abgegeben, die schwerpunktmäßig das geplante Nebeneinander von Wohngebiet und Industriegebiet zum Inhalt hatte. Die Stellungnahme umfasste folgende Themen:

- Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet, BImSchG, § 50 Planung
- Abstandsflächen, Abstandserlass NRW
- Schalltechnische Untersuchung: Ermittlung der Beurteilungspegel und immissionsmindernde Maßnahmen nach BImSchG
- Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
- Entwicklung der Wohnumfeldsituation

Zu den einzelnen Themen hat der Haupt- und Finanzausschuss ausführlich Stellung genommen (vgl. Sitzungsprotokoll Haupt- und Finanzausschuss vom 16. März 2009). Abschließend wird festgestellt, dass aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen eine Planungsalternative nicht besteht und dass die über die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden Fragen nur im Zuge der weiteren Ausarbeitung der betrieblichen Planungen geklärt werden können.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 27. Januar 2009 bis 27. Februar 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen wurden wie folgt im Planentwurf berücksichtigt:

- Aufgrund einer Anregung der Handwerkskammer Münster wurden Betriebswohnungen im Plangebiet ausgeschlossen;
- Der Anregung des Kreises Warendorf (Untere Bodenschutzbehörde), Aussagen zum Thema "Altlasten" in den Abschnitt "Textliche Festsetzungen" aufzunehmen, wurde nachgekommen;
- Die Hinweise bzw. Anregungen des Kreises Warendorf (Untere Landschaftsbehörde) zu den grünordnerischen Festsetzungen wurden ebenfalls in den Planentwurf aufgenommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15. April 2009 bis 15. Mai 2009 vorgestellt. Relevante Anregungen seitens der Behörden oder der Träger öffentlicher Belange wurden nicht eingebracht.

Von Bürgern wurden zwei Stellungnahmen abgegeben, die sich schwerpunktmäßig mit dem geplanten Nebeneinander von Wohngebiet und Industriegebiet beschäftigten. Die erste Stellungnahme umfasste folgende Themen:

- Ausweisung eines Industriegebietes neben einem Wohngebiet, BImSchG, § 50 Planung
- Abstandsflächen, Abstandserlass NRW
- Schalltechnische Untersuchung: Ermittlung der Beurteilungspegel und immissionsmindernde Maßnahmen nach BImSchG
- Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
- Entwicklung der Wohnumfeldsituation

Die zweite Stellungnahme befasste sich mit folgenden Themen:

- Erforderlichkeit der Planung
- Abwägungsfehler

Der Rat der Stadt Oelde hat sich in seiner Sitzung am 24. Juni 2009 ausführlich mit den Stellungnahmen auseinandergesetzt (vgl. Sitzungsprotokoll Ratssitzung vom 24. Juni 2009). Abschließend wird festgestellt, dass aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen eine Planungsalternative nicht besteht und dass die über die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden Fragen nur im Zuge der weiteren Ausarbeitung der betrieblichen Planungen geklärt werden können. Abwägungsfehler wurden ebenfalls nicht gesehen. Abschließend hält die Stadt Oelde den vorliegenden Bebauungsplan für ausreichend begründet und sieht durch die auf der Ebene der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen den Schutz der Funktionsfähigkeit der bestehenden Wohnbebauung als ausreichend berücksichtigt.

Weitere Einzelheiten zu den Stellungnahmen und zu den Abwägungsvorgängen können dem Sitzungsprotokoll des Haupt- und Finanzausschusses vom 16. März 2009 (frühzeitige

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) und dem Sitzungsprotokoll des Rates vom 24. Juni 2009 (öffentliche Auslegung) entnommen werden.

#### **4. Abschließende Wertung**

Die Flächen südlich des „Robert-Schuman-Rings“ und westlich der „Werner-Habig-Straße“ werden seit der Aufstellung des ersten Flächennutzungsplans (Verfahren von 1965 bis 1969) der Stadt Oelde als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt und bilden die potentielle Erweiterungsfläche für das sich westlich anschließende Industriegebiet. Diese Flächen bilden die einzigen Reserveflächen für den Bau neuer Betriebseinrichtungen im Zusammenspiel mit den vorhandenen Produktionseinrichtungen der Firma GEA Westfalia Separator GmbH. Eine mögliche Bebauung entspricht somit den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich.

Die Firma GEA Westfalia Separator GmbH ist in der Vergangenheit an ihrem etablierten Standort zwischen der Bahnstrecke Dortmund-Hannover, „Werner-Habig-Straße“ und „Robert-Schuman-Ring“ ständig gewachsen und größter Arbeitgeber in der Stadt Oelde. Für die Sicherung des Standortes Oelde mit seinen Arbeitsplätzen ist die geplante Betriebserweiterung von großer Bedeutung. Eine Verlagerung der gesamten Firma oder einzelner Produktionszweige ist aufgrund der Firmengröße und der innerbetrieblichen Zusammenhänge nicht realistisch.

Da mit der Entscheidung, die Entwicklung eines Industriegebietes in Richtung der vorhandenen und schützenswerten Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, nachteilige Auswirkungen verbunden sind, wurden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen, um diese zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Unter Einbeziehung der im Umweltbericht vorgenommenen Betrachtung aller durch die Vorschriften des Baugesetzbuchs umweltrelevanten Auswirkungen einschließlich der Alternativenprüfung (siehe auch Umweltbericht Punkt 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten) wird seitens der Stadt Oelde die Planung an dieser Stelle für durchführbar erachtet, da sich die negativen Auswirkungen durch die auf der Ebene der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Funktionsfähigkeit der bestehenden Wohnbebauung in einem zumutbaren Rahmen bewegen.

#### **5. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am 24. Juni 2009 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 03.08.2009 rechtskräftig.

Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, Juni 2009

Gez. Rauch