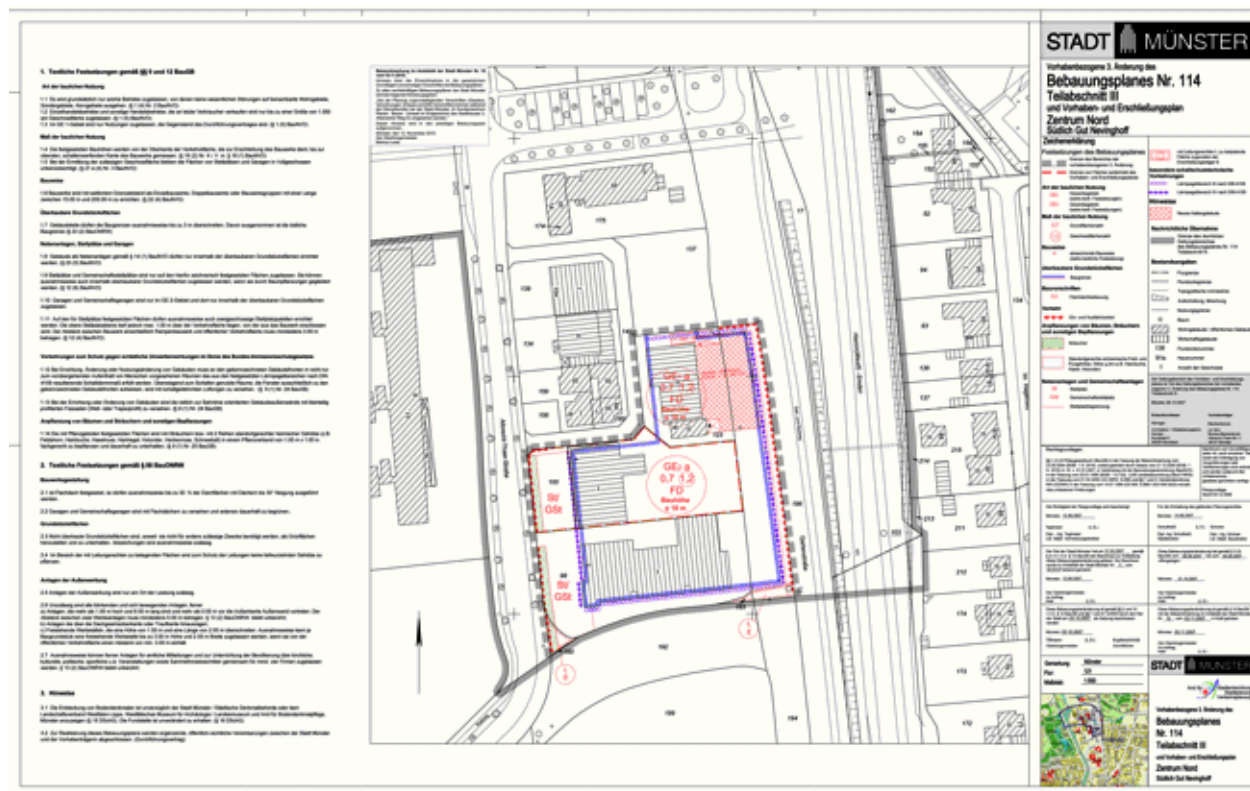


Zusammenfassende Erklärung **zur vorhabenbezogenen 3. Änderung** **des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt III:** **Zentrum Nord - Südlich Gut Nevinghoff**



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	21.09.2006
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	30.10. – 13.11.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	20.02.2007
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	21.02.2007
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	02.03.2007
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	31.05.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	22.06.2007
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	22.06.2007
Offenlegung des Planentwurfs	06.08.-06.09.2007
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	24.10.2007
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	02.11.2007

2. Planungsziele

Die Option einer Verlängerung der Gartenstraße nach Norden, wie im Bebauungsplan Nr. 114 Teilbereich III als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ist nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr in der seinerzeit geplanten Breite erforderlich. Daher kann ein Teil dieser Fläche den angrenzenden privaten Grundstücksflächen zugeschlagen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dieses Ziel wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 V. Abschnitt (Bauvorhaben Telekom) umgesetzt.

Die an diesen Bereich angrenzende Firma Westfalenstoffe AG, Albrecht-Thaer-Str. 2 und 8, hat Erweiterungsbedarf an Lagerräumen am Standort, der auf den vorhandenen Grundstücksflächen nicht gedeckt werden kann.

Da das geltende Planungsrecht mit seiner Festsetzung als Straßenverkehrsfläche dem entgegensteht, ist die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich erforderlich. Damit ‚altes‘ und neues Planungsrecht schlüssig aufeinander abgestimmt sind, umfasst das Plangebiet neben den gegenwärtig bzw. künftig im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flächen (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) auch das dazwischen liegende Grundstück als Ergänzungsfläche.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund des Bahnverkehrs der Trasse Hamm (Westf.) – Emden besteht eine Lärmvorbelastung für das westlich gelegene Gewerbegebiet sowie das östlich vorhandene reine Wohngebiet. Durch die Verschiebung der Baugrenze des Gewerbegebietes nach Osten ist zwar eine zusätzliche Pegelerhöhung durch Reflexion des Bahnlärms zu erwarten, jedoch liegt diese nicht im hörbaren Bereich. Zur vorsorglichen Verminderung von Reflexionen wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass die östlich zur Bahnlinie orientierten Fassaden mit einer den Schall diffus zurückstreuenden Oberfläche zu versehen sind.

Im geänderten Bebauungsplan werden aufgrund der Lärmvorbelastung durch den Bahnverkehr im Osten sowie den Straßenverkehr der Albrecht-Thaer-Straße die Lärmpegelbereiche III-IV gemäß DIN 4109 festgesetzt. Darüber hinaus ist nicht mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft bzw. Siedlungsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplans und Verlagerung der Baugrenze des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten innerhalb des Zentrums Nord keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt III wird eine ökologisch und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes vollzogen. Damit folgt die Planung dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung vor einer Neuansiedelung auf der ‚grünen Wiese‘.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bereits nach dem bestehenden Planungsrecht zulässig. Der Grad der möglichen Versiegelung wird demgemäß nicht zunehmen; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in Form einer öffentlichen Auslegung, und die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fanden im Herbst 2006 statt. Während der Beteiligungen wurden keine Kritikpunkte zur Planung vorgetragen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat vom 06.08. bis zum 06.09.2007 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bezirksregierung die Zustimmung zur Änderung des Bebauungsplans an die Bedingung geknüpft, dass die im Begründungstext dargestellten Rahmenbedingungen bzgl. Lärmemissionen (Lieferverkehr mit 2-4 LKW / kleiner als 7,5 t pro Tag sowie Benutzung des Mitarbeiterparkplatzes zwischen 7.00 und 20.00 Uhr) eingehalten werden. Dieser Forderung der Bezirksregierung wurde entsprochen, indem das Bauordnungsamt darauf hingewiesen wurde, im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Festschreibungen zu treffen.

Zur Offenlegung wurden keine weiteren Stellungnahmen vorgetragen, so dass der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 Teilabschnitt III am 24.10.2007 gefasst werden konnte.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ausgehend von den Eigentumsverhältnissen und der Flächenverfügbarkeit im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Firma Westfalenstoffe nicht in Erwägung gezogen.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand der Erweiterungsfläche erhalten bliebe. Eine Nutzung als Straßenverkehrsfläche im Rahmen einer 4-streifigen Verlängerung der Gartenstraße ist nicht zu vermuten, da bereits im südlich anschließenden Bebauungsplan die Baugrenze nach Osten verschoben und die ursprünglich geplante Trassenfläche teilweise in Anspruch genommen wurde.