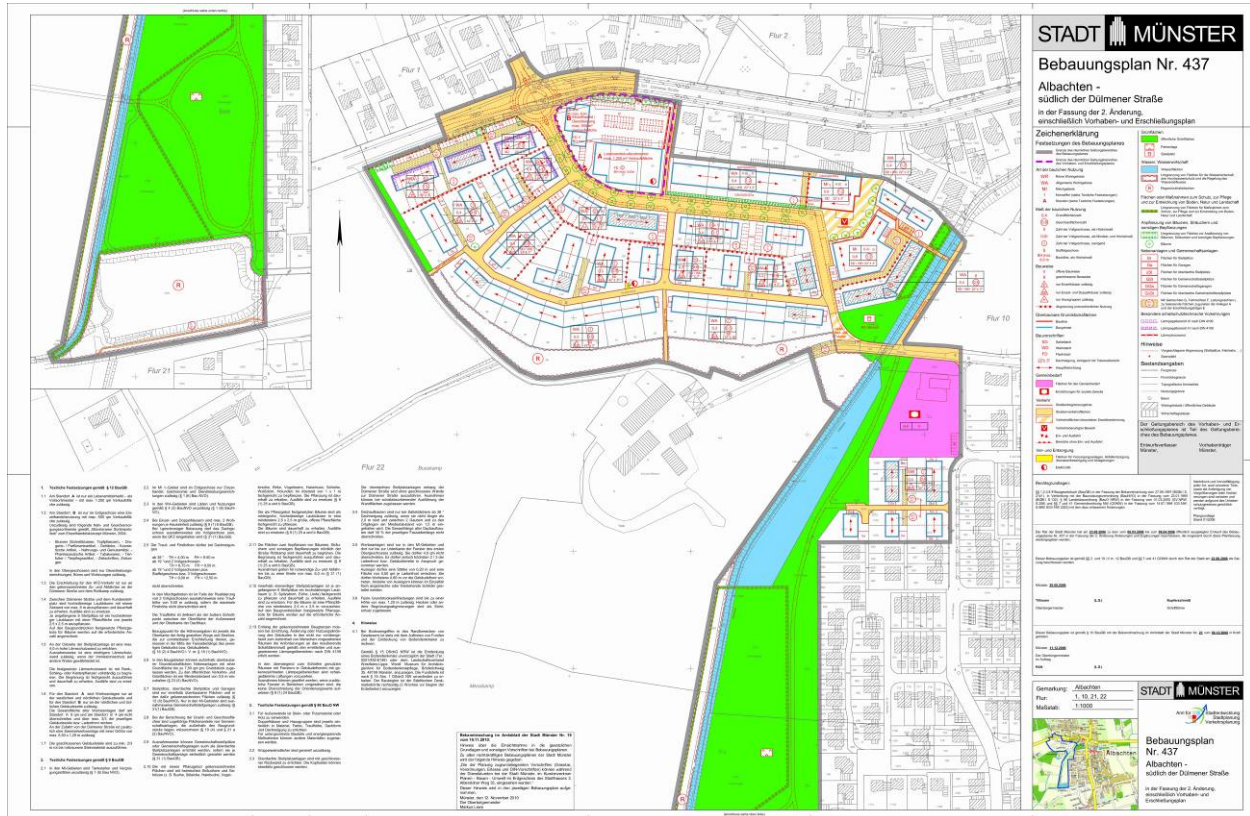


Zusammenfassende Erklärung

zur vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 437: Albachten – Südlich der Dülmener Straße



1. Verfahrensablauf

(Erst-) Vorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	28.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	14.07.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	01.06.2005
Beschluss des Rates zur Änderung der Bebauungsplans	14.07.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	23.07.2004
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	09.02.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	24.02.2006
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	24.02.2006
Offenlegung des Planentwurfs	06.03.-06.04.2006
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	23.08.2006
In Kraft getreten durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt	08.12.2006

2. Planungsziele

Die Änderung des Bebauungsplans besteht im Wesentlichen aus zwei Punkten:

- Der vorhabenbezogene Teil der Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, das Ansiedlungsvorhaben der Firma Stroetmann für einen Lebensmittelvollsortimenter und einen Bekleidungsmarkt südlich der Dülmener Straße / östlich des Kreisverkehrs zu ermöglichen und damit das Versorgungsangebot im Stadtteil zu verbessern und zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums beizutragen.
- In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen den veränderten städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend geändert. Diese Änderungen hinsichtlich der Festsetzung von überbaubaren Flächen, Bauweise, Verkehrsflächen, die sich im Zuge der bisherigen Entwicklung des Plangebietes ergeben haben, dienen der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung und einer besseren Vermarktbarkeit der Wohnbaugrundstücke durch flexiblere Nutzungsmöglichkeiten, ohne die städtebauliche Struktur des Gebietes zu verändern.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Änderung der Planung nicht verbunden, da belastende und entlastende Nutzungsänderungen sich gegenseitig aufheben. Zur gestalterischen Einbindung des vorhabenbezogenen Bereiches sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens wurden die Erfordernisse zur Erfüllung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen untersucht. Zur Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm ist eine 4,0 m hohe Lärmschutzwand zwischen den Stellplätzen des Einzelhandels und der östlich angrenzenden Wohnbebauung erforderlich. Eine aus Immissionsschutzgründen günstigere Variante zur Erschließung und Anordnung des VEP-Bereiches wird aus städtebaulichen Erwägungen nicht weiter verfolgt.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Offenlegung der Bebauungsplanänderung wurden hauptsächlich Stellungnahmen vorgetragen, die sich mit der verkehrlichen Anbindung des neuen Einzelhandelsstandortes beschäftigen. Als Ergebnis der Abwägung wurde vom Rat beschlossen, dass die Zufahrt zum Lebensmittel- und Textilmarkt von der Dülmener Straße aus eindeutig Vorrang vor einer Zufahrt von der Straße Rottkamp haben soll. Der Anregung, in der Dülmener Straße für die Zufahrt zum Lebensmittel- und Textilmarkt eine Linksabbiegespur in vermindertem Ausbaustandard vorzusehen, wurde seitens des Rates gefolgt.

Weiteren zur Offenlegung vorgetragenen Anregungen bezüglich der äußeren Gestaltung des Lebensmittel- und Textilmarktes (Festsetzung von Sattel- oder Walmdach) wurde seitens des Rates nicht gefolgt.

Den zur Offenlegung vorgetragenen kritischen Stellungnahmen bezüglich einer immissionstechnisch und wirtschaftlich negativen Auswirkung des geplanten Einzelhandelsstandortes auf die umgebende Wohnbebauung folgte der Rat in seinem Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit den Planinhalten wird das Ziel der Stärkung der Ortsmitte verfolgt. Die Leitnutzung für eine funktionsfähige und attraktive Ortsmitte ist der Einzelhandel – insbesondere im Lebensmittelbereich.

Grundsätzliche Planungsalternativen für die Ansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes in städtebaulich integrierter Lage bieten sich nicht.