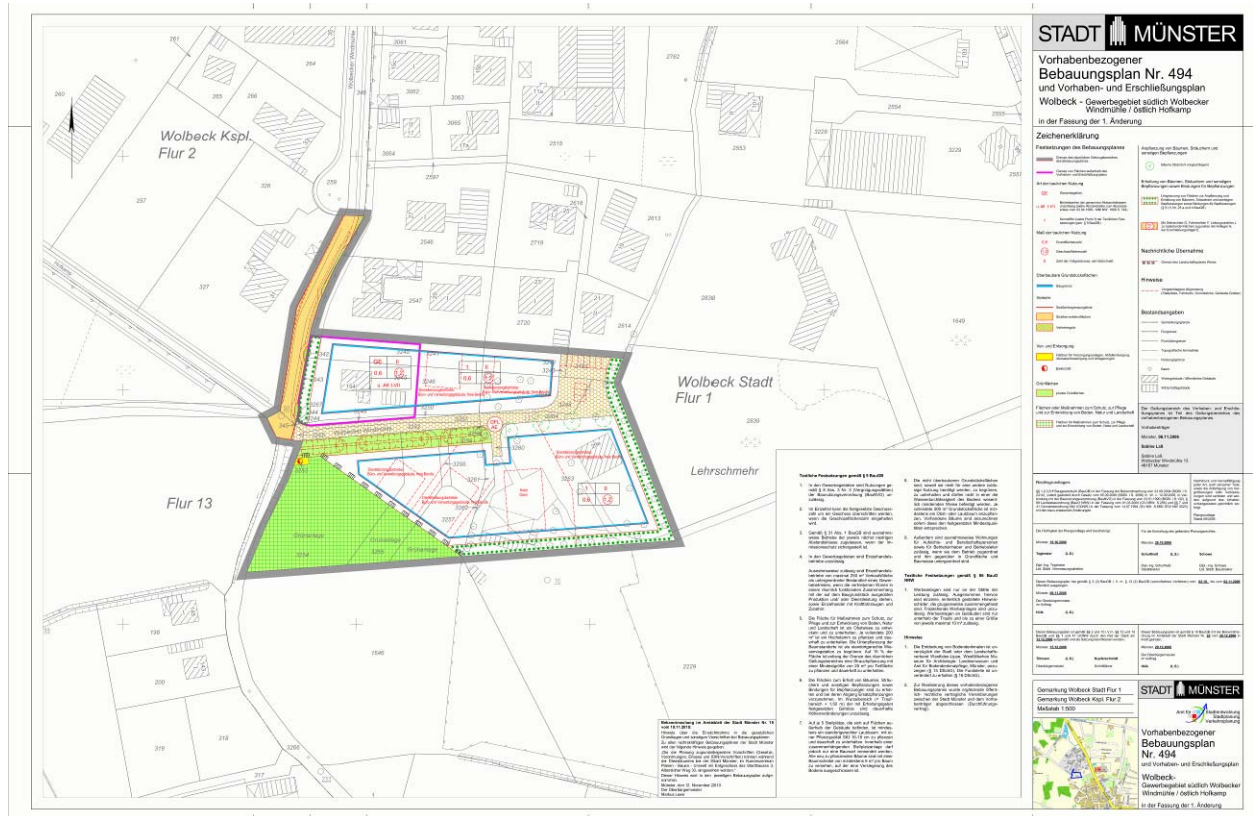


Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 494: Wolbeck – Gewerbegebiet südlich Wolbecker Windmühle / östlich Hofkamp



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	17.02.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19.05.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	07.03.2005
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	16.03.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	08.04.2005
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	01.12.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	16.12.2005
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	16.12.2005
Offenlegung des Planentwurfs	02.01. – 02.02.2006
Satzungsbeschluss	21.06.2006
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	30.06.2006

2. Planungsziele

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin soll das Gewerbegebiet „Wolbecker Windmühle“ durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Süden erweitert werden.

Das Baukonzept sieht vor, die bereits bestehende gewerbliche Bau- und Nutzungsstruktur in südlicher Richtung weiterzuentwickeln. Die bestehende Grünstruktur und die Bestandsgebäude bleiben dabei weitestgehend erhalten und werden in ein städtebauliches Konzept eingebettet.

Neben einem Hotel mit ca. 20 Betten sollen vier weitere Gebäude errichtet werden, um dort Dienstleistungsbetriebe unterzubringen. Das bereits bestehende Gebäude „Goldbrink 152“ wird in das Konzept integriert und soll ebenfalls einer Nutzung im Sinne o. g. Dienstleistungsdefinition zugeführt werden.

Die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 2431 sollen zunächst weiterhin als Wohnhaus und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle erhalten bleiben. Eine Umnutzung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt angedacht. Daher ist diese Teilfläche nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die bestehende Remise wird im Zuge der Realisierung der Planung abgerissen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung von 5 Dienstleistungsbetrieben. Ein Gebäude ist bereits vorhanden, wird derzeit aber nicht genutzt. Zusätzlich entsteht ein Hotel mit ca. 20 Betten.

Das Plangebiet bildet den Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet an der „Wolbecker Windmühle“. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine abschließende Arrondierung der bestehenden Gewerbefläche nach Süden. Die Bebauung der Grundstücke fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bebauung ein.

Durch die Planung wird in eine bestehende Wallhecke, eine Ackerfläche und bestehende Gehölzstrukturen eingegriffen. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird durch die Berücksichtigung des Verlaufes einer Wallhecke bei der Erschließungsplanung, die Öffnung eines Wasserlaufes und verschiedene Ausgleichsmaßnahmen wie die Festsetzung von Gehölzstreifen Rechnung getragen.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bürgeranhörung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) fand am 07.03.2005 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Mai 2005. Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden im Entwurf berücksichtigt.

Zum offengelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden in den Stellungnahmen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 494 wurde keine Stellungnahme abgegeben.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Planungsalternativen bieten sich hinsichtlich der Arrondierung des Siedlungsbereiches nicht. Bezüglich der im Rahmen der Umweltprüfung zu prüfenden Schutzgüter verbleiben mit Ausnahme des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Unter zusätzlicher Einstellung der Belange der Eigentümer der Flächen, der zukünftigen Gewerbetreibenden sowie der voraussichtlich entstehenden Arbeitsplätze ist die Planung vertretbar.