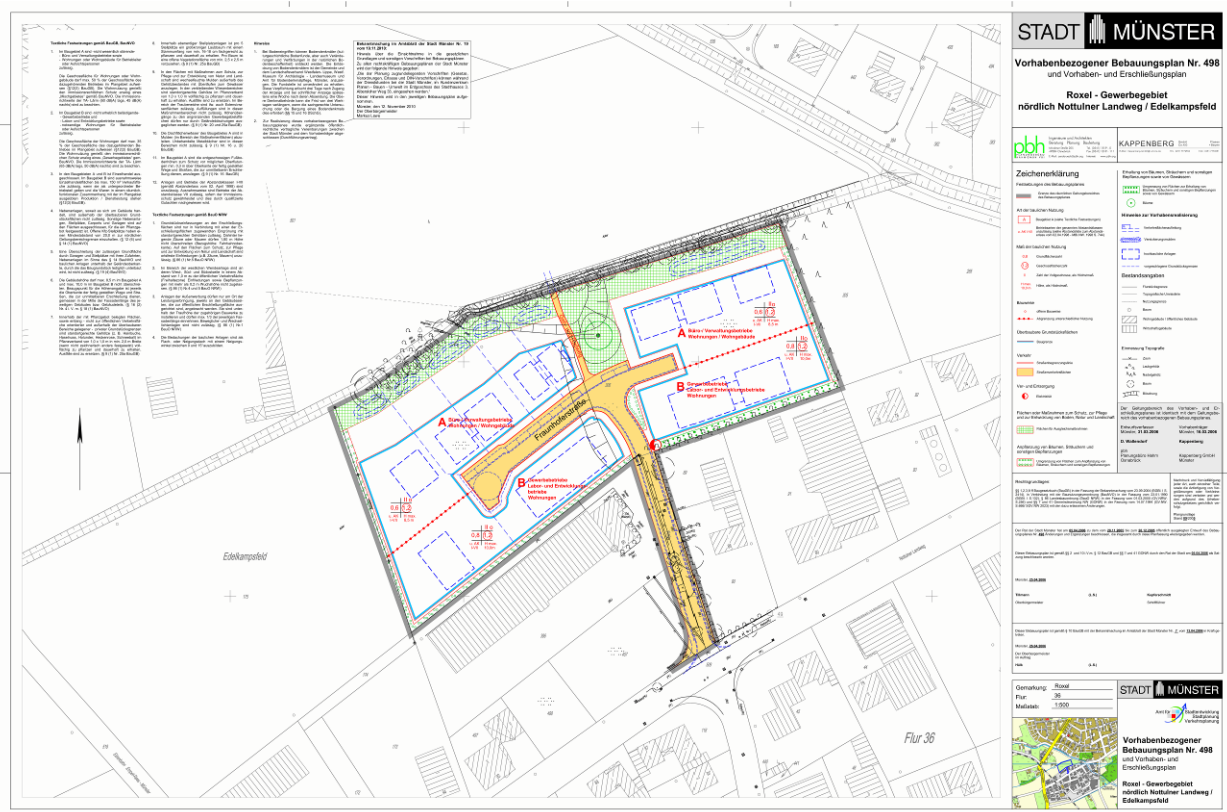


Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 498: Roxel – Gewerbegebiet nördlich Nottulner Landweg / Edelkampsfeld



1. Verfahrensablauf

Erstvorstellung des Projektes im Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft (ASSVW)	10.03.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	06.05.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung)	02.06.2005
Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplans	29.06.2005
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt	08.07.2005
Kenntnisnahme des Planentwurfs durch den ASSVW	03.11.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	18.11.2005
Bekanntmachung der Offenlegung im Amtsblatt	18.11.2005
Offenlegung des Planentwurfs	28.11. – 28.12.2005
Beschluss des Rates über die Stellungnahmen und Satzungsbeschluss	05.04.2006
In Kraft getreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt	13.04.2006

2. Planungsziele

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498 / Vorhaben- und Erschließungsplanes war die Absicht des Vorhabenträgers das Gewerbegebiet Am Nottulner Landweg nach Norden zu erweitern um hier die Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe realisieren zu können. Vorgesehen waren Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit der Option, Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden zu können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan sollte die planerischen Voraussetzungen für folgende Ziele schaffen:

- Zurverfügungstellung gewerblicher Bauflächen als Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes für die Ansiedlung mehrerer Betriebe, die Wohnen und Arbeiten kombinieren sowie Betriebe aus dem produzierenden Bereich.
- Erschließung kleinteiliger Grundstücksflächen durch öffentliche Verkehrsflächen.
- Fußläufige Wegeführung zur Nordgrenze des Geltungsbereiches als Option zur Verknüpfung des Bereiches Nottulner Landweg mit dem Baugebiet südlich der Piensersallee sowie dem zukünftigen Bahnhaltepunkt Roxel.
- Beschränkung der zulässigen Nutzung auf Betriebe und Anlagen mit geringem Emissionsgrad und Ermöglichung einer begrenzten betriebszugehörigen Wohnnutzung.
- Erhaltung und Stärkung des gewässerbegleitenden Niederungsraumes.
- Landschaftsgerechte Eingrünung der gewerblichen Flächen nach außen und grün gestaltete Gliederung nach innen.
- Erhaltung des Ortsbild-prägenden Einzelbaumes und Einbindung in eine private Grünfläche.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben bedingt teilweise erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese erfolgen vorwiegend durch die Versiegelung bislang unbebauter Flächen sowie einer Störung des Landschaftsbildes.

Die Umweltprüfung ist Teil des Bebauungsplanverfahrens und Bestandteil der Begründung zur Planung. Im Rahmen dieser Prüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht, thematisch gegliedert, beschrieben und bewertet. Hierzu gehört auch eine Darstellung der so genannten Nullvariante (Nichtdurchführung der Planung). Der Umweltbericht enthält darüber hinaus einen Hinweis auf das sog. Monitoring, die Kontrolle der Auswirkungen auf die Umwelt nach Realisierung der Planung. Mit dieser Überwachungserklärung der Stadt werden insbes. die Auswirkungen erfasst, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vorhersehbar sind. Durch das spezielle und formalisierte Verfahren der Umweltprüfung wird sichergestellt, dass die Umweltbelange vollständig erfasst und bewertet werden. Dieser Vorgang ersetzt jedoch nicht die Abwägung der Umweltbelange gegenüber anderen Aspekten und Zielrichtungen der Planung. Diese erfolgt vielmehr unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange, im Zusammenhang mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor allem auch der investiven Belange.

Durch die Realisierung der Gewerbenutzungen und deren Erschließungsanlagen werden die Umweltschutzgüter in unterschiedlichem Ausmaß berührt. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (wie Oberbodenverlagerung, Verringerung der Grundwasseranreicherung, Erhöhung der Temperaturamplitude, Verdrängung von Arten) wirken jedoch allenfalls kleinräumig und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Auch die Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit können durch Nutzungsbeschränkungen auf ein Ausmaß reduziert werden, dass erhebliche Auswirkungen ausschließt. Nicht vermeidbare Eingriffe können nur teilweise durch einen das Landschaftsbild

harmonisierenden Ausgleich (neue Hecken) innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Möglichst im Nahbereich sollen die verbleibenden Kompensationsdefizite ersetzt werden.

Insgesamt ist somit von einer umweltverträglichen Realisierung der Planungsziele auszugehen. Zur Realisierung der stadtstrukturellen Ziele eines angemessenen Angebotes an stadtteilorientierten Gewerbeflächen sind die Eingriffe erforderlich.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt.

Bei der Bürgeranhörung wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Zum offengelegten Entwurf des Bebauungsplanes wurden in den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen denen der Rat gefolgt ist. Durch die Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Offenlegung und eine weitere Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange waren nicht erforderlich.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 498 wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

5. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist der Eingriff unvermeidbar, da ein hoher Nachfragedruck nach kleinteiligen Gewerbeflächen gegeben ist. Im Stadtteil Roxel sind kaum vergleichbare Flächen in der hier vorgesehenen Größenordnung, die kurzfristig mobilisierbar sind, vorhanden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits grundsätzliche Standortabwägungen vorgenommen. Dabei ist der gewählte Plangeltungsbereich als ein geeigneter Ansiedlungsbereich für Gewerbebetriebe eingestuft und dargestellt worden. Eine Fortführung der Erschließungsstraße bis zum Westrand des Gebietes mit der Option einer möglichen Weiterführung als Schleife zum Nottulner Landweg zurück wurde u. a. aus ökologischen Gründen (zusätzlicher, vermeidbarer Eingriffstatbestand) verworfen.

Weitere grundsätzlich sich unterscheidende Planungsmöglichkeiten kommen nicht in Betracht.