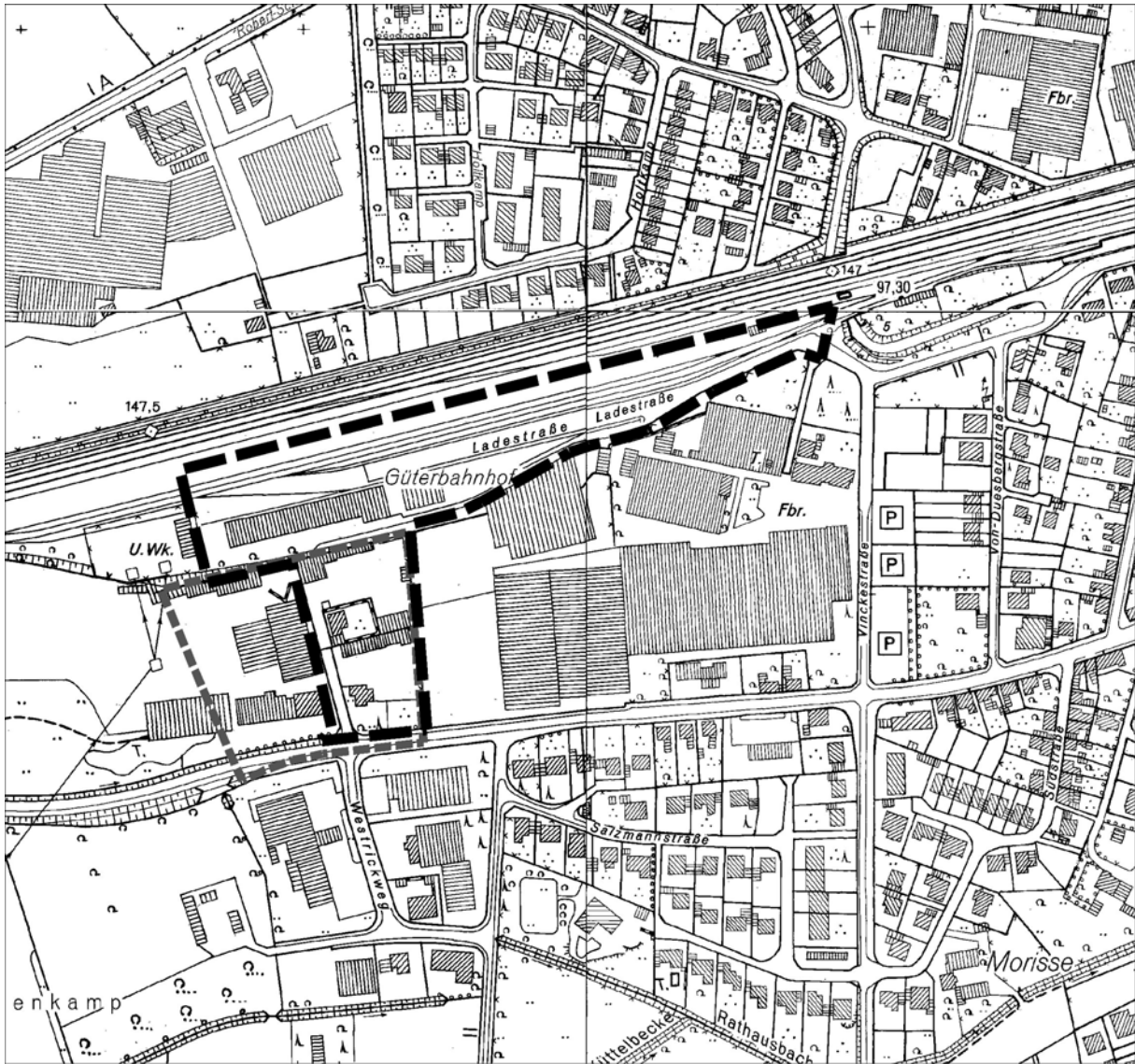


**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte - Maßstab im Original 1:5000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" der Stadt Oelde
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ennigerloher - Straße - Nord" der Stadt Oelde



Oelde

STADT OELDE
Der Bürgermeister

Planung und Stadtentwicklung

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

<i>Räumliche Lage des Plangebietes</i>	4
<i>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</i>	4
<i>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</i>	5
<i>Planungsrechtliche Situation</i>	5
<i>Übergeordnete Planungsvorgaben</i>	5
<i>Planinhalt und Festsetzungen</i>	6
Standortverbesserungskonzept	6
Art und Maß der baulichen Nutzung	7
Gestalterische Festsetzungen	9
Erschließung	10
Grünflächen	10
Immissionsschutz	11
Baurecht gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB	13
<i>Umweltprüfung / Umweltbericht</i>	14
Einleitung	14
Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	14
Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	18
Zusätzliche Angaben	18
Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
<i>Kennzeichnung von Flächen</i>	20
Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen	20
<i>Hinweise</i>	21
Denkmalschutz und Denkmalpflege	21

Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
Bodenordnung.....	21
Ver- und Entsorgung.....	21
Flächenbilanz.....	22
Verfahren.....	22
Anlagen	23

Räumliche Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ennigerloher Straße (L 792) in der Gemarkung Oelde bzw. südlich der Bahnstrecke und umfasst im Wesentlichen das Gelände eines Betriebes zur Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten einschließlich Autowracks sowie von sonstigen Abfällen.

Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Industrie- und Gewerbebetriebe, während nördlich der Bahnstrecke Hamm-Bielefeld sowie südlich der Ennigerloher Straße eine Mischung von Gewerbe- und Wohnbaugrundstücken vorhanden ist. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17+3 „Heidekamp“ nördlich des Plangebietes / der Bahnstrecke sind „Industriegebiet“ gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO in direkter Nachbarschaft zueinander festgesetzt. Nordwestlich des Plangebietes / der Bahnstrecke liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20+6 „Industriegebiet Heidekamp“. Südlich des Plangebietes / der Ennigerloher Straße befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Ennigerloher Straße Süd“.

Das Betriebsgelände ist Teil eines gewachsenen, intensiv gewerblich-industriell genutzten Areals (Bauunternehmung, Drahtweberei, Verzinkerei etc.), das sich westlich, nordöstlich und östlich fortsetzt. Auch südlich des betrachteten Standortes finden sich weitere gewerbliche Nutzungen am Westrickweg (z. B. Autohaus). Nordwestlich, auf der anderen Seite der Bahnlinie, befindet sich die Ventilatorenfabrik Oelde.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 401 tlw. und 402 tlw. in der Flur 147, Gemarkung Oelde sowie die Flurstücke 78, 80, 143, 152, 220 tlw., 223, 224, 254, 255 und 256 tlw. in der Flur 130, Gemarkung Oelde.

Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Schrott verarbeitende Betrieb betreibt an dem Standort Anlagen zur Lagerung, zur Behandlung und zum Umschlag von Eisen und Nichteisenmetallen einschließlich Autowracks.

Die Materialtransporte erfolgen mittels Lkw.

Der Betrieb verfügt über große Freiflächen, die in erster Linie als Lagerfläche für Input und Outputmaterial, ferner als Verkehrsfläche für Lkw dienen. Der Behandlung von Material dienen eine Schrottschere und eine Presse. Die Schrottschere bereitet Mischschrott, schweren Mischschrott, Blechschrott, Shreddervormaterial, Trägerschrott und Kupolvormaterial für den Einsatz in Stahlwerken und Gießereien auf. Die Pressanlage presst Tiefziehbleche und Stanzabfälle zu Paketen ebenfalls für den Einsatz in Gießereien. Der Betrieb verfügt derzeit über fünf Bagger mit den entsprechenden Anbaugeräten (z. B. Greifer), wobei davon ein Bagger als Reserve vorgehalten wird. Des Weiteren kommen sporadisch Gabelstapler zum Einsatz.

Die Betriebszeit liegt werktags zwischen 7.00 Uhr und 17.00 Uhr.

Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen entweder bebaut oder versiegelt. Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus Lagergebäuden und Lagerplätzen / Boxen. Im Süden des Plangebietes / des Betriebsgeländes befinden sich Gebäude für betriebsbezogenes Wohnen bzw. für Verwaltungs- und Sozialräume.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Standortverbesserungskonzeptes des Schrott verarbeitenden Betriebes. Hierzu ist im Nachgang des Bauleitplanverfahrens ein Antrag nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu stellen. Anlass des Konzeptes sind die Sicherung des Fortbestandes des Betriebes sowie die Verbesserung der anlagenbezogenen Lärmsituation in der Nachbarschaft.

Mit der Bauleitplanung soll zum einen die Entwicklung des vorhandenen Betriebes sichergestellt werden sowie zum anderen den Schutzansprüchen der umgebenden wohngenutzten Bebauung ausreichend Rechnung getragen werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Entwicklung im Rahmen des Standortverbesserungskonzeptes zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des o.g. bestehenden bzw. entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

Die betroffene Firma Fritz Warnecke GmbH hat mit Schreiben vom 16.02.2009 einen Antrag auf die Einleitung der notwendigen Bauleitplanverfahren (Aufstellung Bebauungsplan sowie Änderung des Flächennutzungsplanes) bei der Stadt Oelde gestellt.

Planungsrechtliche Situation

Das Gelände des Schrott verarbeitenden Betriebes liegt zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ennigerloher - Straße - Nord“, der in seinem Geltungsbereich Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festsetzt. Faktisch befinden sich hier jedoch eine Nutzung, die in der Regel innerhalb von Industriegebieten (GI) gem. § 9 BauNVO angesiedelt ist (schrottverarbeitender Betrieb).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ennigerloher - Straße - Nord" werden in seinem östlichen Teilbereich durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 "Betriebsentwicklung Warnecke" aufgehoben und durch diese ersetzt. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 "Ennigerloher - Straße - Nord" in dem betreffenden Teilbereich in Zeichnung, Schrift oder Text ersetzt. Der betroffene Bebauungsplan Nr. 5 "Ennigerloher - Straße - Nord" bleibt in dem verbleibenden Teilbereich / Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster stellt im Teilabschnitt Münsterland für das Plangebiet „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) dar. Dieses gilt auch für die östlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Nördlich und südlich des Plangebietes ist teilweise GIB sowie „Wohnsiedlungsbereich“ (WSB) dargestellt.

Nördlich des Plangebietes wird die Bahnstrecke als Eisenbahnstrecke vorwiegend für den großräumigen Schnellverkehr und überregionalen Verkehr dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. im Norden als „Bahnanlage“ dargestellt. Diese Darstellung ist zugunsten der Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ auf der Grundlage des Standortverbesserungskonzeptes teilweise zurückzunehmen.

Die notwendige Änderung des FNP soll gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird damit Rechnung getragen.

Planinhalt und Festsetzungen

Standortverbesserungskonzept

Das Standortverbesserungskonzept sieht im Hinblick auf schalltechnische Belange vor, die Immissionssituation in der unmittelbaren Nachbarschaft deutlich und dauerhaft zu verbessern, um den Standort zukunftssicher zu entwickeln.

Hierzu werden die folgenden Maßnahmen zum Lärmschutz durchzuführen sein:

- Errichtung einer Lärmschutzwand mit $h = 5,0\text{m}$ entlang der nördlichen (neuen) Grundstücksgrenze auf einer Gesamtlänge von $L = 220\text{m}$ (zzgl. Länge der geplanten Halle s. u., resultierende Gesamtlänge mit Halle: $L = 300\text{m}$). Die Wand wird bahnseitig (Nordseite) auf ganzer Länge und vollflächig dauerhaft begrünt, um Reflektionen der Schienenverkehrsgeräusche zu unterbinden.
- Errichtung einer Halle im nördlichen Bereich des neuen Teiles des Betriebsgeländes mit einer Grundfläche von ca. $L 80\text{ m} \times T 25\text{ m}$ bei einer Höhe von $20,0\text{ m}$ (Bausubstanz: Konstruktion mit $1,25\text{ mm}$ Stahltrapezblech mit massivem Anfahrerschutz bzw. Anschüttwand im unteren Bereich).
Die geplante Halle soll als Spänehalle dienen (Witterungsschutz für das dort zwischengelagerte Material). Dies bedingt, dass die bisher außerhalb gelagerten Späne nun in der neuen Halle gelagert werden. Die Verteilung von Betriebsaktivitäten auf das Gesamtgelände bleibt durch das Vorhaben ansonsten weitgehend unbeeinflusst. Eine Erhöhung der Tonnagen ist nicht geplant, mithin ist künftig keine Erhöhung des anlagenbezogenen Lkw-Aufkommens zu erwarten.
- Aufstockung der vorhandenen Lärmschutzwand entlang der östlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze auf eine Höhe von $h = 6,0\text{ m}$ (bezogen auf das jeweilige Niveau des Betriebsgeländes) auf einer Länge von insgesamt 91 m .
- Abstellen der Lkw im Nachtzeitraum in einem bestimmten abgeschirmten und besonders festzusetzenden Bereich. Die nördlich gelegenen Immissionsorte profitieren in diesem Fall zusätzlich von der Abschirmung durch die vorhandenen Hallen.
- Im Nachtzeitraum Ausfahrt der Lkw ausschließlich nach Süden, d.h. in Richtung Ennigerloher Straße (L 792).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GI(N)- § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung eines Industriegebietes ist notwendig, da die Anlagen zur Lagerung und zur Behandlung von Eisen und Nichteisenmetallen einschließlich Autowracks des Schrott verarbeitenden Betriebes nach den Maßgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigungspflichtig sind. Solche Anlagen sind in der Regel ausschließlich in Industriegebieten zulässig.

Innerhalb des Industriegebietes wird ausschließlich die Zulässigkeit des Betriebstypus des Schrott verarbeitenden Betriebes geschaffen / berücksichtigt:

Zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze der Abfallwirtschaft unter folgender Voraussetzung:

- Zugehörigkeit zur Abstandsklasse IV (lfd. Nr. 72 - 500 m) der Abstandliste des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1):
 - a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott und Rotormühlen mit einer Nennleistung von 100 Kilowatt oder mehr
 - b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15.000 m² oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1.500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
- Zugehörigkeit zu abfallwirtschaftlichen Betrieben gemäß dem Anhang zur 4. BImSchV (4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes):

Nr. 8.9	Spalte 1 b)	Lagern von Eisen- und Nichteisenschrotten
Nr. 8.11	Spalte 2 b) aa) und bb)	Behandeln von Abfällen
Nr. 8.12	Spalte 2 a) und b)	Lagern von Abfällen
Nr. 8.15	Spalte 2 a) und b)	Umschlag von Abfällen

- Tankstellen als Betriebstankstellen

unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Öffentliche Betriebe gemäß § 9 (2) 1 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 9 (2) 2 BauNVO,

unzulässig sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 9 (3) 1 BauNVO, Von dem Ausschluss der Wohnungen sind zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Wohnungen im Sinne des Bestandsschutzes ausgenommen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 (2) 2 BauNVO

Es erfolgt ausschließlich eine Beschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf den vorhandenen Betriebstyp (Schrott verarbeitender Betrieb). Eine Öffnung des Nutzungskataloges im Sinne einer Angebotsplanung für weitere Betriebe und Anlagen innerhalb des Gebietstypes „Industriegebiet“ erfolgt bewusst nicht.

Die Stadt Oelde macht hier von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche im Sinne des Standortverbesserungskonzeptes, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraums der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Da bei der vorliegenden Planung der künftige Investor für die Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bereits bekannt, ist es aus Sicht der Stadt Oelde zweckmäßig, den Bebauungsplan nicht auf die Mindestfestsetzungen des § 30 BauGB zu beschränken, sondern detaillierte Festsetzungen zu treffen. Solche Festsetzungen ohne genauere Kenntnis der Bau- und Nutzungsabsichten des künftigen Investors zu treffen, wäre in der Regel jedoch wenig sinnvoll, weil sich bei der Projektplanung die Notwendigkeit von Befreiungen oder der Änderung detaillierter Festsetzungen des Plans ergeben könnte. Deshalb ist es nicht schon von sich aus abwägungsfehlerhaft, einen Bebauungsplanentwurf wie im vorliegenden Fall mit detaillierten Festsetzungen zugeschnitten auf die Wünsche des künftigen Investors in das Aufstellungsverfahren zu bringen.

Dieses beinhaltet auch, dass Immissionskonflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblich-industrieller Nutzung nicht nur durch räumliche Trennung der Baugebiete sondern auch durch die Festsetzung von konkreten Immissionsschutzmaßnahmen gelöst werden können. Entscheidend für die Lösung des aus dem unmittelbaren Nebeneinander von gewerblich-industrieller Nutzung und Wohngebiet folgenden Konflikts ist, dass der Bebauungsplan sicherstellt, dass der angestrebte Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärm tatsächlich erreicht wird.

Deshalb steht der Planung auch vor dem Hintergrund der örtlichen Situation mit der vorhandenen Gemengelage nicht entgegen, dass die zulässige Nutzung in dem Plangebiet der Abstandsklasse IV des Abstandserlasses NRW zuzuordnen ist.

Die Konfliktlösung wird mit der Beschränkung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf den Schrott verarbeitenden Betrieb in Verbindung mit den aus dem Stand-

ortverbesserungskonzept abgeleiteten, durch ein Schallgutachten festgelegten Immissionsschutzmaßnahmen, erreicht.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Mit der Festsetzung des gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der Grundflächenzahl in Gewerbegebieten soll eine möglichst hohe Ausnutzung mit gewerblichen Bauten gewährleistet werden. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Als Bauweise wird für die Bauflächen eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Bestimmung, dass bauliche Anlagen in Abweichung von der offenen Bauweise mit größeren Abmessungen als 50,0 m zulässig sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bewusst großzügig gefasst, um die Errichtung von bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen möglichst offen zu halten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt in Abhängigkeit zu der geplanten betrieblichen Nutzung 12,0 m, 15,0 m bzw. 20,0 m.

Gestalterische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung des Schallschutzes ist eine einheitliche Baukörperausbildung und Dachausformung nutzerspezifisch zu gestalten.

Die Außenwände werden aus Stahlbeton, Mauerwerk, Trapezblech und Edelmetallen errichtet. Die Oberflächen sind so herzustellen, dass Spiegelungen und Reflexionen nicht entstehen können.

Durch eine farbliche Gestaltung und Fassadenbegrünung soll die Höhenentwicklung relativiert werden.

Gleiche Vorgaben sollen bei der Grenzwand zur Ausführung kommen, um eine angemessene und effektive Nutzung und Gestaltung zu gewähren. Auf der Nordseite des Gebäudes sollen Schallschutzlamellen angebracht werden, welche dazu dienen, die Schallreflektion zu minimieren. Die Dimensionierung erfolgt nach den schallschutztechnischen Erfordernissen.

Das Dach wird als Flachdach mit tragender Konstruktion (z.B. Trapezblech) und Dachabdichtung ausgebildet.

Alle Bauteile werden im Rahmen der schallschutztechnischen Betrachtung ausgeführt.

Die Gestaltung, Farb- und Materialwahl der Werbeanlagen werden sich am corporate design des Betriebes orientieren, mit dem Ziel, das gesamte Erscheinungsbild des betreffenden Unternehmens zu unterstreichen und eine entsprechende Wirksamkeit zu erzielen. Bewegliche Lichtwerbung / Wechsellicht werden aber ausgeschlossen.

Das Farbkonzept für die Werbeanlagen, der Fassade / Wand der Halle und der Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke die Fassaden wird im weiteren Verfahren bis zum Satzungsbeschluss materialabhängig abgestimmt.

Die baugestalterischen Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) Bau-ONRW (Landesbauordnung) werden auf die Bestimmungen zu den Werbeanlagen, der baulichen Gestaltung der Halle / Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke, den Einfriedungen zur Bahnstrecke und die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen beschränkt:

Werbeanlagen

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig und im Plangebiet genehmigungspflichtig. Werbeanlagen unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).

Bauliche Gestaltung der Halle und der Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke.

Für die Außengestaltung der Fassade / Wand der Halle und der Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke sind als Materialien zulässig: Stahlbeton, Mauerwerk, Trapezblech und Edelmetalle.

Als Dacheindeckung ist ein Flachdach mit tragender Konstruktion (z.B. Trapezblech) und Dachabdichtung zulässig.

Die Oberflächen sind so herzustellen, dass Spiegelungen und Reflexionen nicht entstehen können. Wand- und Fassadenbegrünungen sowie das Aufbringen von Schallschutzlamellen sind zulässig.

Einfriedungen

Die Grundstücke entlang der Bahnlinie im Norden des Geltungsbereiches sind zum Bahngelände hin in einer Höhe von mindestens 1,80 m auf ganzer Länge einzufrieden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die betriebliche Zufahrt von der Ennigerloher Straße aus, d. h. von Süden her. Die Ausfahrt des anlagenbezogenen Verkehrs erfolgt auf gleichem Wege. Die Zu- und Abfahrt wird als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Ein geringer Anteil der betriebsbedingten Ein- und Ausfahrten erfolgt auch tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) in / aus Richtung Nordosten über die Ladestraße, die parallel zum Gleiskörper der Bahnstrecke im Norden verläuft. Diese Ladestraße wird nicht nur von dem Betrieb innerhalb des Plangebietes alleine genutzt, sondern auch von benachbarten anliegenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb der in dem Plangebiet zu berücksichtigenden privaten Straßenverkehrsfläche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger berücksichtigt.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes wird im Westen des Plangebietes eine Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entlang der Bahnstrecke wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Fläche ist im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund des Vermeidens einer Beeinträchtigung des Bahnverkehrs noch zu präzisieren.

Immissionsschutz

Zur Ermittlung der mit der örtlichen Situation aus lärmtechnischer Sicht sowie der Feststellung der mit dem Plangebiet verbundenen Immissionsanteile ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden, („*Schalltechnische Untersuchung über die ungünstigstenfalls derzeit auftretende und künftig zu erwartende Lärmemission und –immission („worst case – Betrachtung“)* durch eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten einschließlich Autowracks sowie von sonstigen Abfällen der Firma Fritz Warnecke GmbH im Rahmen eines Standortverbesserungskonzeptes“ ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln, März 2009).

Alle in der Untersuchung betrachteten fünf relevanten Immissionsorte an der Straße Holtkamp, Salzmannstraße und an der Von-Duesberg-Straße liegen im Einwirkungsbereich eines großräumig gewerblich-industriell genutzten Areals, das sich, nur durch öffentliche Verkehrswege (Straßen, Bahnlinie) durchschnitten, im Westen von Oelde erstreckt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich eine dreischichtig arbeitende Drahtweberei, die ebenfalls dreischichtig arbeitende Ventilatorenfabrik Oelde sowie weiter südlich andere gewerbliche Nutzungen, darunter ein Autohaus. Ferner liegt im Nordosten, nördlich der Bahnlinie, das Gelände einer dreischichtig arbeitenden Verzinkerei und einer Maschinenfabrik. Die örtliche Situation ist somit durch die gewachsene, Übergangslose Nachbarschaft von Industrie/Gewerbe- und Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Angesichts dieser über Jahrzehnte gewachsenen Situation ist es angemessen und gebietskonform, für die Summe aller gewerblichen Immissionen in den wohngenutzten Bereichen Holtkamp, Salzmannstraße und Von-Duesbergstraße (wie auch in den anderen unmittelbar an die gewerblichen Nutzungen angrenzenden Gebiete) die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts analog der Immissionsempfindlichkeit von Mischgebieten zugrunde zu legen.

Mit dem Umfeld des Plangebietes hat sich historisch eine Gemengelage, ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Industrie ergeben. So besteht heute bereits eine Vorbelastung für die Wohnnutzung durch die in den Bebauungsplänen Nr. 17+3 „Heidekamp“, Nr. 20+6 „Industriegebiet Heidekamp“ und Nr. 29 „Gewerbegebiet Ennigerloher Straße Süd“ festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete. Innerhalb des nördlich der Bahnstrecke liegenden Bebauungsplanes Nr. 17+3 „Heidekamp“ ist die vorhandene Wohnbebauung zwar in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die unmittelbare Nachbarschaft zu den westlich und östlich der Wohnbebauung angrenzenden Industriegebiete ergibt jedoch das Vorhandensein einer Gemengelage.

Nach Abschnitt 6.7 der TA Lärm wird dann von einer Gemengelage gesprochen, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuscheinwirkungen vergleichbare genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen.

Aufgrund der Misch- / Gemengelagesituation sind für die Wohnnutzung die Schutzansprüche eines „Mischgebietes“ gemäß § 6 BauNVO, trotz der Festsetzung / Lage innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ bei der Ermittlung der Immissionsschutzmaßnahmen zugrunde zu legen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind innerhalb eines „Mischgebietes“ gewahrt, da in diesem Gebietstyp das Wohnen neben der gewerblichen Nutzung ohne Einschränkung allgemein zulässig ist.

Unberücksichtigt bleibt bei der Betrachtung unabhängig von dem gewerblichen, anlagenbezogenen Lärm, dass die Lärmkarte des Eisenbahnbundesamtes für den betreffenden Abschnitt der Bahnstrecke Hamm-Bielefeld an den Immissionsorten an der Straße Holtkamp Immissionspegel von über 55 dB(A) aufzeigt. Somit wird hier bei ausschließlicher Betrachtung des Eisenbahnverkehrslärmes z.B. in der Nachtzeit der Orientierungswert der DIN 18005 für das Einwirken von Verkehrsräuschen (45 dB(A)) deutlich überschritten wird.

Unter Berücksichtigung der in dem Standortverbesserungskonzept dargelegten Maßnahmen des Immissionsschutzes ist damit zu rechnen, dass die künftigen Immissionsbeiträge durch den ordnungsgemäßen Betrieb des schrottverarbeitenden Betriebes die zulässigen Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsaufpunkten im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten werden.

Das geplante Standortverbesserungskonzept führt an den besonders vom Lärm betroffenen Immissionsorten in der Nachbarschaft des Betriebes größtenteils zu einer maßgeblichen Verbesserung der Immissionssituation im Tag- und im Nachtzeitraum:

Als Maßnahmen zum Immissionsschutz werden in dem Bebauungsplan aufgenommen:

Der Raum für die zu treffenden Maßnahmen im Sinne einer Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Gebäude oder Kombination) zur Einhaltung der Richtwerte an der außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnbebauung wird auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung (ADU cologne, 03/2009) festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist jeweils eine Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Gebäude / Halle oder Kombination) vorzusehen. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Schallschutzeinrichtung muss (im montierten Zustand) mindestens $RW = 25$ dB betragen. Die Schallschutzeinrichtung ist mit der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Länge und Höhe über dem Betriebsgelände zu errichten.

Die im Norden des Geltungsbereiches festgesetzte Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Gebäude oder Kombination) ist bahnseitig (Nordseite) auf ganzer Länge und vollflächig dauerhaft zu begrünen, um Reflektionen der Schienenverkehrsräusche zu mindern.

Zur Einhaltung der Nacht-Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten ist zudem folgende Regelung / Maßnahme als Auflage in den Bauschein aufzunehmen:

- Abstellen von LKW im Zusammenhang mit einer Nacht-An- und -Abfahrt ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche.
- Im Nachtzeitraum Ausfahrt der Lkw ausschließlich nach Süden, d.h. in Richtung Ennigerloher Straße (L 792).

Baurecht gemäß § 9 (2) Ziffer 2 BauGB

Die Umsetzung der Planinhalte bzw. die Ausnutzung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (über das heute bereits bauordnungsrechtlich genehmigte Maß hinaus) ist an zwei Voraussetzungen gekoppelt:

- die Erfüllung des Immissionsschutzes (Zulässigkeit erst nach Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen) sowie
- die Entwidmung des mit der Bauleitplanung überplanten Bahngeländes (Zulässigkeit erst nach Aufgabe der Bahnwidmung).

Ohne die Umsetzung dieser Bedingungen sind die Inhalte des Bebauungsplanes nicht zu vollziehen. Aus diesem Grund werden zwei Baurechte auf Zeit festgesetzt, so dass die beabsichtigte, festgesetzte Nutzung in dem Bebauungsplan erst mit Eintritt / Erfüllung der o.g. Bedingungen zulässig wird.

Die Festsetzung zum Immissionsschutz wird mit einem Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB verbunden. Danach sind innerhalb des Plangebietes die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zur Umsetzung / Errichtung aller gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen unzulässig.

Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind ausschließlich die heute bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen zulässig.

Die Zulässigkeit bahnfremder Nutzungen auf dem privilegierten Bahngelände im Norden des Plangebietes setzt die Aufhebung der bahnrechtlichen Zweckbestimmung durch einen ausdrücklichen und eindeutigen Hoheitsakt voraus.

Erst mit Abschluss des Entwidmungsverfahrens / der Entprivilegierung ist die Möglichkeit gegeben, den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Aus diesem Grund erfolgt eine bedingte und befristete Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst in einem Teilbereich eine noch planfestgestellte Bahnfläche. Für die noch planfestgestellte Fläche sind Industriegebiet (GI) sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) steht.

Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2010 erfolgen.

Die festgesetzten Nutzungen werden somit erst nach Errichtung der in dem Plangebiet festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) 24 BauGB sowie zudem in dem gekennzeichneten Teilbereich erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

Bis zur Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzung sind ausschließlich die heute bereits genehmigten Nutzungen zulässig.

Die noch planfestgestellte Bahnfläche ist zudem noch anlagenbehaftet, d.h. auf ihr befinden sich noch Betriebsanlagen der Bahn, die beseitigt werden müssen. Die Kosten hierfür werden von demjenigen finanziert, der das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht verwirklichen möchte. Dieser kann die Finanzierung jedoch nur dann übernehmen, wenn er Planungssicherheit mittels eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes erhält. Nur aufgrund eines gesicherten Planungsrechtes ist die Herstel-

lung der Freistellungsvoraussetzung für die noch planfestgestellte Bahnfläche und damit eine städtebauliche Entwicklung erst möglich.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von z.B.

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie
- aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB),

verwiesen.

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Standortverbesserungskonzeptes eines Schrott verarbeitenden Betriebes. Hierzu ist im Nachgang des Bauleitplanverfahrens ein Antrag nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu stellen. Anlass des Konzeptes ist die Sicherung des Fortbestandes des Betriebes sowie die Verbesserung der anlagenbezogenen Lärmsituation in der Nachbarschaft.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GI(N)- § 9 BauNVO festgesetzt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der versiegelt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - GRZ) wird in dem Industriegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich aus den heutigen Nutzungen und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter beschreiben und bewerten.

<i>Schutzgut</i>	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i>
Mensch	Anthropogen vorbelastete Fläche innerhalb des Plangebietes als bebaute Fläche / Lagerplatz / Stellplatz für einen Schrott verarbeitenden Betrieb bzw. als Bahnanlage; keine für den dauerhaften Wohn- oder Erholungsaufenthalt geeignete Fläche; Fläche ohne Vernetzung zum teilweise wohngenutzten Umfeld
Pflanzen und Tiere	Monostrukturierte, menschlich beeinflusste Fläche ohne Vegetationsdecke; kein aufstehender Strauch- und Baumbewuchs; keine Biotoptypen von Wertigkeit; an den monostrukturierten Teilraum angepasste Tierwelt; keine Vegetationsbestände mit dem Charakter von Habitaten für die Avifauna
Naturraum und Landschaft	Keine Bedeutung für Naturraum und Landschaft aufgrund der Lage im Innenbereich
Boden	Überwiegend vorhandene Verdichtung des Bodens durch Nutzung als Lager- / Stellplatz und durch Gebäude
Gewässer / Grundwasser	Keine Gewässer oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes
Luft / Klima	Lufthygienisch unbelasteter Bereich; Stadtklimatop
Kultur- und Sachgüter	Keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet
Wechselwirkungen	Negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der anthropogen genutzten Fläche und dem nicht relevanten Austausch mit dem Umfeld (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) aufgrund der Bestandssituation vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes bei einer Beibehaltung der heutigen Situation im Umfeld des Plangebietes nichts ändern.

Eine weitere dauerhafte Nutzung des Plangebietes zu baulichen Zwecken verhindert die Entwicklung der Freifläche im Sinne einer natürlichen Sukzession.

Eine Veränderung des Zustandes für die Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter ist somit nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung beschrieben und bewertet. Dabei ergeht die Bewertung des Umweltzustandes für den Betrieb des Vorhabens. Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus des Vorhabens sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgt.

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i>
Mensch	<p>Unter Berücksichtigung der Immissionsschutzmaßnahmen infolge der weiteren Nutzung des Plangebietes zum Zwecke des Schrott verarbeitenden Betriebes wird sich für das Schutzgut Mensch (wohngenutzte Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes) eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand einstellen. Mit der Berücksichtigung der Immissionsschutzmaßnahmen wird dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen. Weiterhin anthropogen belastete und versiegelte Fläche.</p>
Pflanzen und Tiere	<p>Aufgrund des vorhandenen Mangels an Biototypen von Wertigkeit wird die baulich genutzte Fläche auch zukünftig keine Auswirkungen auf das Vorkommen von Pflanzen und Tieren im Plangebiet und dessen Umfeld haben.</p> <p>Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FFH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.</p> <p>Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Innerhalb des Plangebietes sind nach dem vorliegenden</p>

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i>
	<p>Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.</p> <p>Es sind von den Trägern öffentlicher Belange / Behörden keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten in dem Plangebiet vorgetragen worden.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine systematische Vor-Ort-Geländeerfassung faunistischer Daten vorgenommen.</p> <p>Zudem sind unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der potentiellen Tiere und der möglichen Auswirkungen der Planung auf lokale Populationen artspezifische Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen, die mit der Baumaßnahme bzw. der Bauvorbereitung einhergehen können.</p> <p>Dabei handelt es sich z.B. um die Rodung der im Plangebiet vorhandenen, nicht zu erhaltenden Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode. Zudem sollen Gebäude, Anlagen der Bahn ebenfalls außerhalb der Vegetationsperiode abgerissen werden. Vor dem Abriss ist eine Untersuchung auf ggf. im Winterquartier anwesende Fledermäuse durchzuführen. Werden Fledermäuse im Winterquartier tatsächlich gefunden, sind diese durch erfahrene Fachleute für die weitere Überwinterung umzusiedeln. Bei fachgerechter Umsetzung dieser Maßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.</p> <p>Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse, die der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans im Hinblick auf die damit ermöglichten baulichen Maßnahmen entgegenstehen könnten sind somit nicht erkennbar.</p>
Naturraum und Landschaft	Durch die Planung werden sich aufgrund der Lage im Innenbereich keine Auswirkungen auf den Naturraum und die Landschaft ergeben.
Boden	Die überwiegende Verdichtung des Bodens wird durch die zukünftige Nutzung beibehalten werden.
Gewässer / Grundwasser	Mit der Verwirklichung der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser, da keine Gewässer innerhalb und außerhalb des Plangebietes unmittelbar von der Planung betroffen sind.
Luft / Klima	Mit der Planung wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und seinem Umfeld nicht verändern. Es verbleibt bei einem Stadtklimatop an dem Mikrostandort. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die luftklimatische Situation des Umfeldes werden durch die Verwirklichung der Planung nicht eintreten.
Kultur- und Sachgüter	Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder Bodendenkmälern keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i>
Wechselwirkungen	Negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der anthropogen genutzten Fläche und dem nicht relevanten Austausch mit dem Umfeld (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) aufgrund der Bestandssituation vorhanden. Diese Defizite sind aber nicht originär durch die Bauleitplanung begründet.

Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der teils wohngetzten Nachbarschaft durch entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB im Rahmen des Standortverbesserungskonzeptes berücksichtigt worden.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder aufgrund der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ennigerloher - Straße - Nord“ zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes nicht gegeben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Vegetationsbestand der im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen wäre.

Aus diesen Gründen erübrigt sich die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (hier Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen Standortes im Innenbereich) stehen außer der Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücksflächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Planungszieles hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Zusätzliche Angaben

Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind Fachgutachten nicht erforderlich.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung (ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln, März 2009) erstellt.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Das Umwelt-Monitoring führt die Stadt Oelde mit den zuständigen Fachbehörden regelmäßig alle 3 bis 5 Jahre durch.

Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Oelde geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen (hier: Immissionsschutz) wird durch den Kreis Warendorf erfolgen. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigung) vorausgesetzt wird. Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen erfolgt durch eine schalltechnische Abnahmemessung des Kreises Warendorf.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Standortverbesserungskonzeptes eines Schrott verarbeitenden Betriebes. Hierzu ist im Nachgang des Bauleitplanverfahrens ein Antrag nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu stellen. Anlass des Konzeptes ist die Sicherung des Fortbestandes des Betriebes sowie die Verbesserung der anlagenbezogenen Lärmsituation in der Nachbarschaft.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung -GI(N)- § 9 BauNVO festgesetzt.

Der in dem Plangebiet ansässige Schrott verarbeitende Betrieb betreibt an dem Standort Anlagen zur Lagerung und zur Behandlung von Eisen und Nichteisenmetallen einschließlich Autowracks.

Negativ geprägte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der anthropogen genutzten Fläche bereits vorhanden. Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt auch im Hinblick auf den Austausch mit Umfeld sind nicht gegeben bzw. nicht relevant. Diese Defizite sind aber nicht originär durch die Bauleitplanung begründet.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder aufgrund der getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Ennigerloher - Straße - Nord“ zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes nicht gegeben. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Vegetationsbestand der im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betroffen wäre.

Aus diesen Gründen erübrigt sich die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung (ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln, März 2009) erstellt. Unter Berücksichtigung der Immissionsschutzmaßnahmen, infolge der weiteren Nutzung des Plangebietes zum Zwecke des Schrott verarbeitenden Betriebes, wird sich für das Schutzgut Mensch (wohngenutzte Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes) eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand einstellen. Mit der Berücksichtigung der Immissionsschutzmaßnahmen wird dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung Rechnung getragen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Planungszieles hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der o.g Immissionsschutzmaßnahmen durch die Bauleitplanung keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Kennzeichnung von Flächen

Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung Bodenverunreinigungen. Die betroffenen Grundstücke sind in den Planunterlagen gekennzeichnet. Zukünftige Bauarbeiten für die Umgestaltung des Betriebes und den Neubau von Betriebsgebäuden werden deshalb durch einen im Altlastenbereich erfahrenen Gutachter überwacht. Bei Erdarbeiten erfasste Bodenverunreinigungen werden nach abfallrechtlichen Vorschriften entsorgt. Alle Maßnahmen zum Umgang mit Verunreinigungen werden vorab mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutz- und Untere Abfallwirtschaftsbehörde abgestimmt.

Hinweise

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Zudem befinden sich auch im näheren Umfeld des Plangebietes keine denkmalgeschützten Gebäude oder Naturdenkmale bzw. es sind in der Liste der unteren Denkmalbehörde keine Eintragungen vorhanden. Geschützte Gebäude und Anlagen befinden sich in rd. 500 m Luftlinie südlich des Plangebietes als Einzeldenkmal bzw. in der 1,5 km entfernten östlich des Plangebietes liegenden Innenstadt.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wird ein Hinweis für das Verhalten im Fall von Bodenfunden aufgenommen.

Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum bzw. gehen nach dem Entwidmungsverfahren für die im Norden des Plangebietes liegende Bahnfläche in privates Eigentum über.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Übernahme- oder Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Oelde entstehen nicht durch die Planung.

Ver- und Entsorgung

Der südliche Bereich des Plangebietes ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen.

Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 überwiegend bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Der nördliche Bereich des alten Güterbahnhofs bzw. der ehemaligen Ladestraße zu den Gütergleisen befindet sich nicht im Einzugsgebiet des Zentralabwasserplanes der Stadt Oelde. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der unterhalb des Einzugsgebietes liegenden Kanalisation im Bereich der Vinkestraße ist nicht für die zusätzliche Aufnahme der Gesamfläche ausgelegt. Die Ableitung in das städtische Kanalnetz ist nur über eine Regenrückhaltung möglich.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein vorhandener privater Entwässerungskanal DN 300 auf einer Länge von rd. 130 m mit Anschluss an den städtischen Mischwasserkanal, der jedoch Betonersetzung durch chemische Prozesse aufweist.

Um das Regenwasser kontrolliert in die städtische Kanalisation einzuleiten, wird eine Regenwasserrückhaltung auf dem Gelände geschaffen. Das Einleiten von wassergefährdeten Stoffen und verunreinigtem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Eine Regenwasservorbehandlung ist vor Einleitung in das städtische Kanalnetz erforderlich.

Eine detaillierte Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der tiefbautechnischen Entwurfsplanung.

Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ca. m ²	Anteil in %
Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung	32.149	90,8
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ... bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern ...	2.510	
Private Verkehrsfläche	726	
Plangebietsgröße	35.385	100

Verfahren

Der Rat der Stadt Oelde hat mit dem Beschluss vom 30.03.2009 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“ sowie zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die nach § 3 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in dem Zeitraum vom 03.09.2009 bis 17.09.2009 (einschließlich). Darüber hinaus hat am 03. September 2009 um 18.00 Uhr, im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratsaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden.

Die nach § 4 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in dem Zeitraum vom 17.08.2009 bis 17.09.2009 (einschließlich).

Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“ sowie zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Rat der Stadt Oelde am gefasst.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“ sowie der abschließende Beschluss zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Rat der Stadt Oelde am gefasst.

Anlagen

„Schalltechnische Untersuchung über die ungünstigstenfalls derzeit auftretende und künftig zu erwartende Lärmemission und – immission („worst case – Betrachtung“) durch eine Anlage zur Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten einschließlich Autowracks sowie von sonstigen Abfällen der Firma Fritz Warn-ecke GmbH im Rahmen eines Standortverbesserungskonzeptes“
ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln, März 2009)

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de