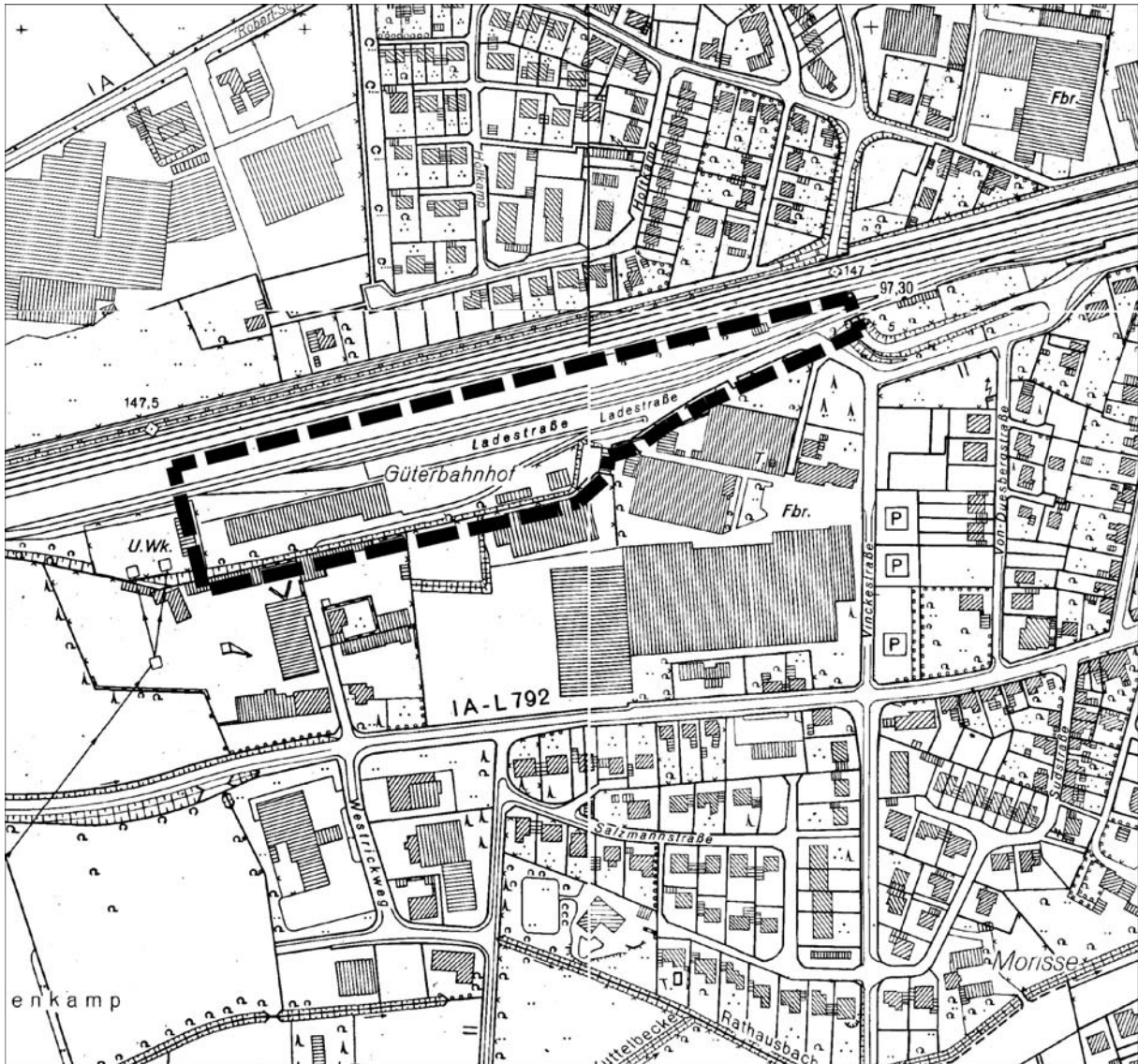


**Begründung
gem. § 5 Abs. 5 BauGB
zur 11. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde**



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

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 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>Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....</i>	3
<i>Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsgebietes.....</i>	3
<i>Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie andere Planungen.....</i>	4
<i>Änderungsinhalte und Darstellungen.....</i>	4
<i>Auswirkungen auf die Umwelt, Angaben nach § 2a BauGB.....</i>	4
<i>Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen</i>	6
<i>Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	6
<i>Entwidmung des Bahngeländes</i>	6

Anlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ergeht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Standortverbesserungskonzeptes eines 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.

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 daher gemäß § 8 (3) BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet umfasst eine Teilfläche südlich der Bahnstrecke Hamm-Bielefeld bzw. nördlich der Ennigerloher Straße (L 792) im Westen des Siedlungsschwerpunktes Oelde.

Die Fläche wird derzeit bereits durch einen Betrieb zur Lagerung, Behandlung und zum Umschlag von Eisen- und Nichteisenschrotten einschließlich Autowracks sowie von sonstigen Abfällen genutzt.

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.

Westlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere Industrie- und Gewerbebetriebe, während nördlich der Bahnstrecke 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 west-

lich, 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.

Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie andere Planungen

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster stellt im Teilabschnitt Münsterland für das Änderungsgebiet „Gewerbe- und Industriean siedlungsbereich“ (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 Änderungsgebietes wird die Bahnstrecke als Eisenbahnstrecke vorwiegend für den großräumigen Schnellverkehr und überregionalen Verkehr dargestellt. Mit der geplanten Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ werden keine zusätzlichen Gewerbeflächen geschaffen bzw. planerisch vorbereitet, die im Rahmen der regionalplanerischen Siedlungsflächenbilanz zu berücksichtigen wären.

Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

Änderungsinhalte und Darstellungen

Mit der beabsichtigten Änderung der Darstellung von „Bahnanlage“ zugunsten von „Gewerblicher Baufläche“ wird der tatsächlich ausgeübten Flächennutzung in dem Änderungsbereich entsprochen.

Die Änderung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Bahnanlage (Fläche für die überörtlichen Hauptverkehrszüge) gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauGB)	2,88 ha	-----
Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB)	-----	2,88 ha

Auswirkungen auf die Umwelt, Angaben nach § 2a BauGB

Im Parallelverfahren

- der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und
- der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“

erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Aufgrund der zeitlichen Parallelität zwischen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“ wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung verwiesen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen erkennbar.

Aufgrund der „Abschichtung“ der Planstufen vom vorbereitenden Bauleitplan zum verbindlichen Bauleitplan wird in der Begründung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes daher auf die Wiederholung des Umweltberichtes verzichtet und an dieser Stelle die Zusammenfassung der Umweltprüfung wiedergegeben:

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 sind 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 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 Plangebie-

tes) 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.

Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung Bodenverunreinigungen. Die betroffenen Grundstücke sind in der Planunterlage 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.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebietes als Einzeldenkmal bzw. in der 1,5 km entfernten östlich des Änderungsgebietes liegenden Innenstadt.

Entwidmung des Bahngeländes

Die Zulässigkeit bahnfremder Nutzungen auf dem privilegierten Bahngelände im Norden des Änderungsgebietes 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 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Aus diesem Grund erfolgt eine bedingte und befristete Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB (Baurecht auf Zeit) in dem Bebauungsplan Nr. 108 „Betriebsentwicklung Warnecke“.

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