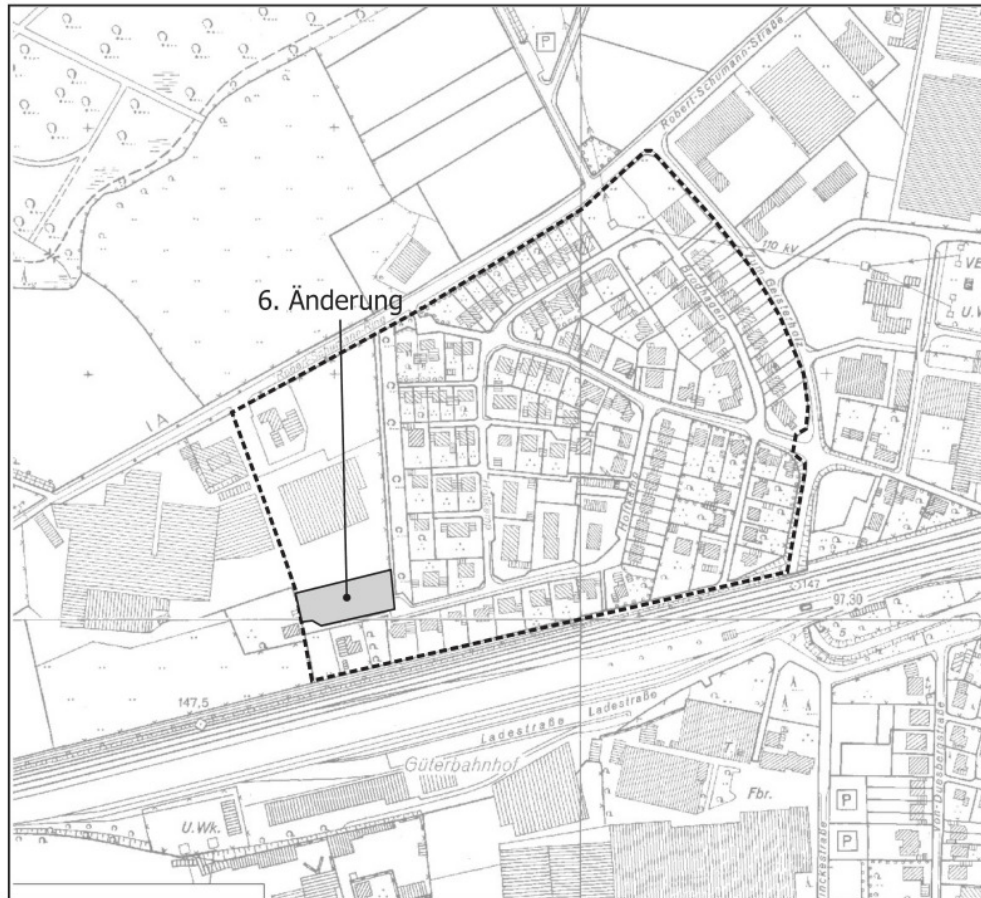


**Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB
zur 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3
„Heidekamp“
der Stadt Oelde**



--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17+3 "Heidekamp" der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29. März 1967)

■ Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17+3 "Heidekamp" der Stadt Oelde



STADT OELDE
Der Bürgermeister
**PLANUNG UND
STADTENTWICKLUNG**

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER 6. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 +3 „HEIDEKAMP“ DER STADT OELDE	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES.....	3
2.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION, AKTUELLE NUTZUNG.....	3
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE PLANUNGEN	4
4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT - ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
4.2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
4.3 VERKEHRERSCHLIEÖUNG UND RUHENDER VERKEHR.....	8
4.4 VER- UND ENTSORGUNG.....	8
4.5 GRÜNFLÄCHEN SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSBEZOGENE REGELUNGEN.....	8
4.6 IMMISSIONSSITUATION.....	9
5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	9
6. HINWEISE	10
7. MAÖNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	11
8. FLÄCHENBILANZ	11
9. VERFAHREN	12

1. Anlass, Ziele und Zwecke der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde

Mit dem Antrag vom 11. Dezember 2007 wurde durch die Ventilatorenfabrik Oelde GmbH der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) gestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes soll der Erweiterung des etablierten Betriebes in Oelde dienen.

Diese Maßnahme bezieht sich auf das Grundstück Flur 147, die Flurstücke 297 und 399. Die Fläche ist ca. 2.400 qm groß. Aus einer Bolz-/ und Spielplatzfläche soll eine gewerblich genutzte Fläche für die Ventilatorenfabrik werden. Ziel ist diese als Lagerplatz zu nutzen. Langfristig ist eine Bebauung der Fläche mit einer Halle für betriebliche Zwecke vorgesehen.

Mit seinem Beschluss vom 10. März 2008 hat der Rat der Stadt Oelde entschieden, dem Anliegen der Ventilatorenfabrik Oelde GmbH stattzugeben und ein Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde durchzuführen.

Dieser Beschluss wurde am 24. August 2009 aufgehoben, um das Verfahren umzustellen und im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Als Maßnahme der Innenentwicklung sind die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13 a BauGB gegeben. Die Ziele der Planung sind identisch.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten des Oelder Stadtgebietes an der Straße „Holtkamp“ südlich des heutigen Fabrikgeländes der Ventilatorenfabrik und angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet. Diese Maßnahme bezieht sich auf das Grundstück Flur 147, Flurstücke 297 und 399. Bei der Fläche handelt es sich um ein Grundstück mit einer Größe von ca. 2.400 qm.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die Fläche des Änderungsbereiches liegt innerhalb einer historisch gewachsenen Gemengelage, die durch ein direktes Aufeinandertreffen von Industrie, Gewerbe, Wohnen und Bahnnutzungen geprägt ist.

Im direkten Umfeld des Plangebietes haben sich zum einen das Wohngebiet „Heidekamp“ und zum anderen Firmen wie DUR Metall im Osten, die Drahtweberei Haver & Boecker, Warnecke als Fachunternehmen für Recycling- und Entsorgungswirtschaft, das Bauunternehmen Probst im Süden sowie die Ventilatorenfabrik im Westen entwickelt. Das Betriebsgelände der Firma Venti wird im Osten durch einen Grünstreifen von dem Wohngebiet „Heidekamp“ getrennt.

Aufgrund der Entwicklung der verschiedenen Nutzungen ist zum heutigen Zeitpunkt ein direktes Aufeinandertreffen in einer typischen Gemengelage zu verzeichnen. Im Süden des Plangebietes verläuft zudem die Bahnstrecke Hamm – Hannover.

Der zu überplanende Bolzplatz ist im Osten von einem Grünstreifen, im Süden und Westen von Wohnbebauung sowie im Norden durch das Betriebsgelände der Ventilatorenfabrik umgeben.

Der Bolzplatz ist als Rasenplatz angelegt, der von einem Grünstreifen mit Baumbestand zu allen vier Seiten umgeben ist.

Die geplanten Änderungen zur Art der Nutzung und zum Umfang der überbaubaren Flächen erweitern das bereits vorhandene „Eingeschränkte Industriegebiet“ im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ (4. Änderung).

Für den wegfallenden Bolzplatz wurde im Baugebiet „Heidekamp“ ein Minispielfeld errichtet. Zudem wurde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet an der Straße „Zum Geisterholz“ eine Ersatzfläche als Bolzplatz hergerichtet und bereit gestellt.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich der 6. Änderung als „Grünfläche“ dargestellt.

Dies entspricht gemäß des Ratsbeschlusses vom 24. August 2009 nicht mehr den städtebaulichen Zielen. Durch die Änderung der Nutzung des Gebietes als „Gewerbegebiet“ nach einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgt zeitnah eine Berichtigung im Flächennutzungsplan als Fläche mit der Darstellung „Gewerbliche Baufläche“.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bolzplatz an der Straße „Holtkamp“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) und ist dort als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Im Norden schließt sich das „Eingeschränkte Industriegebiet“ der Ventilatorenfabrik an und im Osten eine Wohnbebauung im Außenbereich.

Die Fläche soll als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden, so dass diese durch die Ventilatorenfabrik als Lagerfläche in Anspruch genommen werden kann. Eine bauliche Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt wird nicht ausgeschlossen. Aufgrund dessen wird ein entsprechendes Baufeld ausgewiesen. Dies geschieht unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnbebauung, die durch die sich ändernde Nutzung zu berücksichtigen sind.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Bauweise und maximalen Firsthöhe sowie zur Baumassenzahl getroffen. In Anpassung an die bestehenden Festsetzungen für die umgebende Bebauung sind im Rahmen der 6. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 3,0 vorgesehen. Angelehnt an die vorhandene Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 11m über Straßenoberkante festgesetzt. Eine Verschattung der umliegenden Bebauung ist dadurch nicht zu erwarten.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND GLIEDERUNG:

1. Im GE sind nur nicht wesentlich störende Betriebsteile des dort ansässigen Maschinenbaubetriebes auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung der DEKRA-Umwelt GmbH, Bielefeld (Stand 07.07.2009) oder ergänzender Gutachten zulässig.
2. Im Bereich dieses Bebauungsplanes sind auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO folgende Arten der baulichen oder sonstigen Anlagen unzulässig:
 - a) Tankstellen, Selbstständige Schrott- und Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Bordelle sowie ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik- Fachhandel u.ä.)
 - b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - d) Einzelhandel (vgl. Zentrenkonzept der Stadt Oelde vom 26.01.2009).

Die Nutzung des Bereiches als gewerbliche Fläche verfestigt die bestehende Gemengelage und führt zu einem weiteren Aufeinanderrücken der verschiedenen Nutzungen von Wohnen und Gewerbe. Mit den in den Festsetzungen aufgeführten Beschränkungen bezüglich der Zulässigkeit nur nicht wesentlich störender Betriebsteile des dort ansässigen Maschinenbaubetriebes wird den Zielen, einerseits in der bestehenden Situation angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Gewerbebetrieb zu schaffen und andererseits die Belange der im Osten und Süden bestehenden Wohnbebauung zu berücksichtigen, Rechnung getragen. Aufgrund der historisch gewachsenen Situation ist eine räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungen nicht möglich, jedoch zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass ein Einhalten der Immissionsgrenzwerte unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist und somit die Belange der Nachbarschaft ausreichend gewahrt werden können.

Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung der Flächen würde die Festsetzung einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise entscheidende Nachteile mit sich bringen. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO die „a = abweichende Bauweise“ festgesetzt, die im Rahmen der textlichen Festsetzungen definiert wird:

BAUWEISE:

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Für die Flächen, für die a = abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Hierbei muss aber der erforderliche Grenzabstand gem. BauO NRW eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

Hierdurch wird sichergestellt, dass auf den Flächen einen den heutigen Anforderungen von Gewerbebetrieben entsprechende Bebauung erfolgen kann.

Die Nutzung eines Bolzplatzes wird in dieser Nachbarschaft durch die Überplanung nicht aufgegeben, sondern an die Straße „Zum Geisterholz“ verlagert. Der Bolzplatz dort wurde in etwa 400 m Luftlinie Entfernung zum alten Standort für die Jugendlichen ab 12 Jahre mit entsprechenden Toren und Ballfangzäunen ausgestattet. Für die jüngeren Kinder wurde zur Kompensation des wegfallenden Bolzplatzes im Wohngebiet „Holtkamp“ ein kleines Spielfeld mit Minitoren auf dem Spielplatz eingerichtet.

Um einen rechteckigen Zuschnitt des Gebietes zu erreichen, wird eine kleine Fläche von ca. 60 qm aus dem öffentlichen Straßenraum an die Ventilatorenfabrik veräußert. Diese Fläche liegt im Bereich eines Wendehammers und ist nach Einschätzung der Stadt Oelde für dessen Funktionsfähigkeit nicht erforderlich. Das Entwidmungsverfahren wurde eingeleitet und parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die Bereiche parallel zum „Holtkamp“ werden in einer Breite von mindestens 5,00 m als nicht überbaubare Gebietsfläche festgesetzt, um einen städtebaulich gewünschten Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu erhalten. Darüber hinaus wird für diesen Streifen die Festsetzung für einen Pflanzstreifen aufgenommen, um zum einen den Baumbestand so weit wie es mit der neuen Nutzung vereinbar ist, zu erhalten. Zum anderen soll der Sichtschutz zur angrenzenden Bebauung erhalten bleiben und eine Zu- und Abfahrt des Betriebsverkehrs über den „Holtkamp“ ausgeschlossen werden.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Folgende gestalterische Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen für die benachbarte Bebauung im Zuge der 6. Änderung gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB vorgesehen:

DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Als Dachform sind Flachdächer oder Sheddächer zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximal zulässige Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau). Dieser Bezugspunkt ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Dachaufbauten für Maschinenräume, Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Schornsteine, Werbeanlagen etc. und für Baukörper für Gewerbe-/Industrienutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise zugelassen werden.

WERBEANLAGEN, GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig und unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

- a) Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).
- b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 12 m und jeweils 30 m² Werbefläche nicht überschreiten.

Im Bereich der als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Bauflächen wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung eine maximale Gebäudehöhe mit 11 m über Straßenoberkante festgesetzt.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung des Plangebietes in die umgebende vorhandene Bebauung, soweit dieses bei einem Gewerbegebiet möglich ist. Ebenso soll durch die Möglichkeit auf den Dachflächen Solarenergieanlagen zu errichten, die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht werden.

Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Grundstück liegt an der Straße „Holtkamp“. Von dieser soll keine Erschließung des Betriebsgeländes erfolgen. Der Liefer- und Beschäftigtenverkehr wird wie bislang über den Robert-Schuman-Ring abgewickelt. Der Pflanzstreifen legt fest, dass dieser Bereich ohne reguläre Zu- und Abfahrt auszugestalten ist. Aus brandschutztechnischen Gründen wird jedoch eine Feuerwehrezufahrt von 5 m Breite vom „Holtkamp“ aus zugelassen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der Fläche kann in das städtische Kanalnetz der Stadt Oelde erfolgen. Die Fläche des Bolzplatzes wurde im Entwässerungskonzept der Venti aus dem Jahr 2008 berücksichtigt. Die technischen Anlagen wurden entsprechend der Anforderungen ausgebaut.

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Entlang der gewerblich zu nutzenden Fläche wird ein Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser dient zum einen zur Sicherung des Baumbestandes an den Stellen, wo die gewerbliche Nutzung hiermit vereinbar ist. Da der Baumbestand zum Teil unter die Baumschutzsatzung der Stadt Oelde fällt, sind die Maßnahmen mit der Baumkommission der Stadt Oelde im Vorhinein abzustimmen. Ein Ausgleich für eventuell entfallende Bäume wird durch die Kommission festgesetzt. Zum anderen wird dieser Pflanzstreifen als Sichtschutz zur angrenzenden Bebauung festgesetzt.

Es wird folgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen:

PFLANZSTREIFEN:

Der Pflanzstreifen ist mindestens 3,00 m breit anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Eine Unterbrechung dieses Pflanzstreifens zur Anlage einer maximal 5,00 m breiten Zufahrt für die Feuerwehr oder Rettungskräfte im Bereich des Wendehammers an der Straße "Holtkamp" ist zulässig. Weitere Zu- und Abfahrten auf das Betriebsgelände über die Straße "Holtkamp" sind unzulässig.

Weitere Festsetzungen zu Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden im Rahmen der 6. Änderung nicht vorgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

4.6 Immissionssituation

Zur Berücksichtigung und Sicherstellung der Belange der in der näheren Umgebung befindlichen Wohnbebauung und der Erweiterungsabsichten der Ventilatorenfabrik Oelde GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch Bestandteil dieser Begründung ist (Anlage 1 - Schalltechnische Untersuchung zur Umnutzung eines ehemaligen Bolzplatzes der Stadt Oelde als gewerbliche Fläche, DEKRA Umwelt GmbH, 7. Juli 2009). Durch diese Untersuchungen sollten möglichst frühzeitig Erkenntnisse darüber gewonnen werden, unter welchen Bedingungen eine geplante Erweiterung der Firma Ventilatorenfabrik Oelde GmbH im Plangebiet möglich ist.

Im Ergebnis wird aufgezeigt, dass die geplante Nutzung der Bolzplatzfläche für gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Aspekte realisierbar ist und an dieser Stelle das geplante Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen unter Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mit einer Reduzierung von 6 dB(A) für die Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung ist. Die Nutzung des Bereiches als gewerbliche Fläche verfestigt die bestehende Gemengelage und führt zu einem weiteren Aufeinanderrücken der verschiedenen Nutzungen von Wohnen und Gewerbe. Diese Entwicklung wird als vertretbar angesehen, da eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte laut Gutachten möglich. Somit werden die Belange der Nachbarschaft ausreichend gewahrt.

Der Gutachter weist aber auch darauf hin, dass für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte besondere Maßnahmen beim Betrieb eines Lagerplatzes (tagsüber beschränkte Nutzungsdauer durch einen Elektrogabelstapler bzw. uneingeschränkte Nutzung während der Tagstunden bei Errichtung einer Lärmschutzwand) sowie beim Bau von Gebäuden erforderlich sind.

Da diese Anforderungen erst abschließend bei Kenntnis der genauen Baumaßnahmen und Betriebsabläufe feststehen und im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Auflagen sichergestellt werden können, sind außer den im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen, keine weiteren Festsetzungen vorgesehen. In der schalltechnischen Untersuchung wird zusätzlich festgehalten, dass für die weitere Konkretisierung die Untersuchung ggf. weiter fortzuschreiben ist.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

In seiner Sitzung am 24. August 2009 hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ unter Anwendung des § 13 a BauGB gefasst, da das Plangebiet deutlich unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannten Grenze von 20.000 m² Grundfläche liegt und es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Durch den Bebauungsplan soll kein Vorhaben realisiert werden, das gem. Anlage 1 zum UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen. Auch Belange des Artenschutzrechtes sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die vorgesehene Ausweisung von Gewerbeflächen ist in der Regel mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Ein Vergleich der Ist-Situation mit den geplanten Maßnahmen führt jedoch zu dem Ergebnis, dass es aufgrund der geringen Größe der Fläche und dem Erhalt der Baumsubstanz zu keinem übermäßigen Eingriff im Planbereich kommt. Im Übrigen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a zu erwarten sind, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass auf eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet wird.

6. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich und im umliegenden Gebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

KAMPFMITTEL

Der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 +3 „Heidekamp“ liegt innerhalb eines Siedlungsbereichs entlang der Bahnlinie. Der Stadt Oelde liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob Kampfmittel in diesem Bereich zu erwarten sind. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG und ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich das Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Entschädigungsansprüche werden durch die Planung nicht begründet.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich.

Nach Rechtskraft der 6. vereinfachten Änderung kann das Grundstück in Anspruch genommen werden.

8. Flächenbilanz

Gewerbefläche	0,24 ha	100 %
Gesamtfläche	0,24 ha	100 %

9. Verfahren

Mit seinem Beschluss vom 10. März 2008 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, dem Antrag der Ventilatorenfabrik Oelde GmbH vom 11. Dezember 2007 stattzugeben und ein Bauleitplanverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 +3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde durchzuführen.

Dieser Beschluss wurde am 24. August 2009 aufgehoben, um das Verfahren umzustellen und im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Als Maßnahme der Innenentwicklung sind die Voraussetzungen zur Durchführung nach § 13 a BauGB gegeben. Das Änderungsgebiet dient der innerstädtischen Entwicklung und liegt weit unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche. Eine Notwendigkeit zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c UVPG in Verbindung mit Anlage 2 zum UVPG besteht nicht, da es sich bei dem Vorhaben um kein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt. Die Ziele der Planung sind identisch.

Zur Information der Bürger der Stadt Oelde wurde eine Bürgerinformation am 8. Oktober 2009 durchgeführt.

Die nach § 3 (2) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in dem Zeitraum vom 12. Oktober bis 13. November 2009.

Die nach § 4a (3) BauGB durchgeführte Offenlage erfolgt in dem Zeitraum vom 17. Dezember 2009 bis zum 08. Januar 2010.

Das Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 +3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde wurde durch den Rat der Stadt Oelde am _____ 2009 gefasst.

Anlage

Schalltechnische Untersuchung zur Umnutzung eines ehemaligen Bolzplatzes der Stadt Oelde als gewerbliche Fläche, DEKRA Umwelt GmbH, 7. Juli 2009

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde 2009

Nordalm