

Anlage

E

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 "Gewerbegebiet Erpestraße"

Satzung

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8

"Gewerbegebiet Erpestraße"

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Gebiet der Stadt Bielefeld im Stadtteil Ummeln und ist Teil des Gewerbegebietes Erpestraße. Das Gebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche der Erpestraße im Norden begrenzt und umfasst im Kern das heute von dem Metall verarbeitenden Betrieb genutzte Betriebsgrundstück.

Im Süden ist eine Fläche in einer Tiefe von etwa 59 m neu in den Geltungsbereich des Planes einbezogen. Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 19.139 m². Hiervon werden ca. 6.828 m² neu in den Bebauungsplan einbezogen und erstmals überplant.

Die Bestandsflächen der Firma sind mit Fertigungs- und Lagerhallen, Hof- sowie Stellplatz und Ladeflächen genutzt und schon jetzt überwiegend bebaut. Die verschiedenen Betriebsgebäude und Hallen haben eine Höhe zwischen ca. 5 und 8 m (Hochregallager). Der größte Teil des Plangebietes wird also bereits gewerblich genutzt. Der Betrieb wird von der Erpestraße aus erschlossen.

Der Umgebungsbereich ist gem. der im Bebauungsplan Nr. I / U 8 "Erpestraße" festgesetzten Gewerbeflächen gekennzeichnet durch vorhandene gewerbliche Nutzungen und Betriebe. Im näheren Umfeld des Standortes sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen noch einige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sowie im Außenbereich eine ebenfalls überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Hofstelle vorhanden.

Der Bereich, der südlich an das vorhandene Hochregallager angrenzt, ist derzeit ein Pflanzstreifen von ca. 20 m, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist. Diese Anpflanzung ist Ausgleichsfläche und dient darüber hinaus der Einbindung der Gewerbehalle in die angrenzende freie Landschaft. Ansonsten ist im Plangebiet keine nennenswerte Vegetation vorhanden. Die an den Gehölzstreifen anschließenden Grünland- und Ackerflächen sind Teil der Lutteraue.

Das Gebiet wird von einer Hochspannungsleitung durchquert. Diese soll langfristig rückgebaut werden. Da es jedoch keinen konkreten Termin dafür gibt, ist diese in die Planung zu integrieren und entsprechend zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nahezu eben und weist keine Geländeversprünge auf.

Weitere Einzelheiten zum Bestand ergeben sich aus dem Bestandsplan.

Planungsanlass und Planungsziele

Der metallverarbeitende Betrieb, der an der Erpestraße 53-57 ansässig ist, fertigt komplexe Baugruppen und -teile aus Blechen auf seinem Gelände. Die Erweiterung dieses Betriebs erscheint, aufgrund der in den vergangenen Jahren stark angestiegenen Nachfrage nach diesen Produkten auf dem Markt sinnvoll. Hierzu soll ein neues, automatisiertes Lager für die verschiedenen Bleche aufgebaut sowie mehrere Be-

arbeitsmaschinen mit automatischer Materialzuführung neu installiert werden. Mit dieser Maßnahme sollen neue Arbeitsplätze geschaffen, der Standort ausgebaut und dauerhaft gesichert werden.

Das vorhandene Betriebsgrundstück ist mit Produktionshallen sowie den entsprechenden Außenlager- und Bewegungsflächen weitgehend ausgenutzt. Aus Gründen eines optimalen internen Betriebsablaufes - Produktionsvorbereitung - Lager - Zuschnitt - Bearbeitung - Versand - ist es nicht möglich, einzelne Teile der Produktion auszulagern und an einen anderen Standort zu verlegen. Daher verbleibt als Möglichkeit, einen weiteren und dann auch abschließenden Anbau an das vorhandene Regallager an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Dies entspricht den Erfordernissen des Betriebes an einen wirtschaftlichen Betriebsablauf.

Die Flächen, die hierfür in Anspruch genommen werden sollen, sind derzeit überwiegend Grünland. Unmittelbar um das vorhandene Lagergebäude ist eine Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorhanden, die seinerzeit als Ausgleichspflanzung für das vorhandene Lagergebäude angelegt wurde. In diesen Bereichen soll ein Hochregallager errichtet werden.

Darüber hinaus ist eine Feuerwehrezufahrt für das neu zu errichtende Gebäude erforderlich. Diese Feuerwehrezufahrt soll mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Daraus ergibt sich die Erweiterung des Geltungsbereichs gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um 4 m in Richtung Südosten. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 19.139 m², hiervon werden ca. 6.828 m² für die Erweiterung des Gewerbegebietes neu ausgewiesen.

Der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird direkt angrenzend an die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs sowie in unmittelbarer Nähe des Vorhabens in der Lutterraue durch Umwandlung von Acker- bzw. Grünland (intensiv) in extensiv genutztes Grünland hergestellt.

Verkehr und technische Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe erfolgt derzeit über die Erpestraße. Hinsichtlich der verkehrlichen Belastung kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Erhöhung der Verkehrsmengen durch die zusätzlichen Gewerbeflächen ausgelöst werden.

Der Prognosefall 2020, der aktuell bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben wird, stellt die zukünftige Entwicklung der verkehrlichen Belastung dar, die sich auf der Erpestraße nicht erhöhen wird, sondern sogar etwas zurückgeht.

Prognose DTV 2020

Notwendige Stellplätze sollen auf den Gewerbegebietsflächen oder auf dem Betriebsparkplatz nördlich der Erpestraße untergebracht werden.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Buslinie 87 der BVO, die auf der Brockhagener Straße verläuft, grundsätzlich gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Uppenbrink, Bleiche) befinden sich allerdings mehr als 500 m entfernt.

Aus brandschutztechnischen Gründen ist eine Feuerwehrezufahrt entlang der geplanten Erweiterung der vorhandenen Produktionshalle erforderlich. Diese hat einen Querschnitt von 3 m sowie im Bereich der Aufstellfläche von 9 m und soll mit wassergebundener Decke oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange – Umweltbericht mit Eingriff- / Ausgleichsregelung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung¹ wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte des geplanten Vorhabens in Bezug auf die Auswirkungen ermittelt, um die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu beurteilen. Rahmen gebend für die in der Umweltprüfung zu prüfenden Auswirkungen und Umweltschutzbelange sind die Vorgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB sowie der § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. In der Umweltprüfung sind demnach folgende Auswirkungen der Planung zu prüfen:

- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 „Gewerbegebiet Erpestraße“ wird die Veränderung der Oberfläche im direkten Eingriffsbereich sowie ggf. der ökologischen Bedingungen im Bereich eines an den Baukörper anschließenden Bereiches (Belastungszone) zu einer mehr oder weniger starken Veränderung der ökologischen Bedingungen führen.

Die Ursachen dieser Wirkungen sind im Wesentlichen:

- Entfernung der anstehenden Biotopstrukturen
- Umwandlung des Feldgehölzes, der Obstwiese, der Nutzgartenbereiche und der Weide in ein Gewerbegebiet
- Entfernung von Gehölzen
- Vollständige, dauerhafte Versiegelung von Flächen im Bereich der geplanten Werkhalle und der Feuerwehrezufahrt
- Anlage eines Feuerlöschteiches
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen des Plangebietes

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet ist es möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abzuschätzen. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf oben genannten Schutzgüter geprüft.

¹ Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes , Nr. I/U8 „Gewerbegebiet Erpestraße“, Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, November 2013

Zusammenfassend wird deutlich, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Böden ausgehen. Im geringen Umfang sind Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Wasser, Klima und Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Umweltbelange – Natur- und Landschaftsschutz; Ausgleichsregelung

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden über den heutigen Bestand hinaus die Voraussetzungen für eine zusätzliche Gewerbenutzung des Plangebietes auf bislang baulich nicht genutzten Flächen geschaffen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfes und des Umweltberichts wurden Abstimmungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Art und Lage der potentiellen Ausgleichflächen und zur Einbindung des Vorhabens in sein landschaftliches Umfeld getroffen und eine Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächengröße vorgenommen.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes soll im Bereich von Gehölz- und Grünlandflächen eine gewerbliche Nutzung etabliert werden. Die im Zusammenhang damit stehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft werden entsprechend den Vorgaben des „Bielefelder Modells zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung“ quantifiziert und durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Die durch das Vorhaben betroffene Gehölzfläche ist als Kompensationsfläche benannt und wird verlegt. Für die zu beseitigende Anpflanzung um das vorhandene Lagergebäude sowie die neuen durch die Bebauungsplanänderung und -ergänzung vorbereiteten Eingriffe wird insgesamt eine Ausgleichsfläche von ca. 8.459 m² erforderlich.

Der ermittelte Kompensationsflächenbedarf für die Erweiterung des Gewerbegebietes umfasst 5.627 m². Weiterhin erfolgt die Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen im Umfang von 2.832 m².

Die Gesamtkonzeption sieht die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in den Randbereichen der Lutterniederung zur Förderung und Entwicklung von Bruthabitaten sowie die Extensivierung von bisher intensiv genutzten Flächen vor.

Südöstlich des Plangebietes ist die Umwandlung von Teilflächen einer intensiv genutzten Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland sowie die Extensivierung von Intensivgrünland im Umfang von 6.894 m² vorgesehen. Die Flächen sind entsprechend der Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde Bielefeld anzulegen und zu pflegen. Für die Erstherstellung der Extensivgrünlandfläche ist eine an den Standort angepasste Grünland-Saatgutmischung ohne Klee zu verwenden. Das Grünland ist entweder zweimal jährlich (ab den 01.06. bzw. ab dem 01.09. eines jeden Jahres) zu mähen oder extensiv mit europäischen Rinderrassen und Schafen mit 2 GVE/ha ab dem 15.04. bis zum 31.10. eines jeden Jahres zu beweiden. Südöstlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist die Anlage von Röhrichtbereichen geplant. Hier sollen neue Bruthabitate für Vogelarten der Röhrichte entwickelt werden. Die Flächen sind ca. 0,5 bis 1,0 m tief abzuschieben und dicht mit Röhricht zu bepflanzen. Der anfallende Boden ist von der Fläche abzu-

transportieren. Diese Kompensationsmaßnahme umfasst auch die für die Beeinträchtigung von Bruthabitaten im Bereich des Regenrückhaltebeckens anfallenden CEF-Maßnahmen im Umfang von 808 m².

Berücksichtigung der Umweltbelange – Artenschutz

Der gesetzliche Artenschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans durch ein faunistisches Gutachten² und eine Artenschutzprüfung³ berücksichtigt. Es wurde festgestellt, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigung von Lebensräumen streng geschützter Arten erforderlich ist. Durch das geplante Vorhaben werden Röhrlichtflächen als Lebensräume streng geschützter Arten betroffen sein. Die betroffene Fläche wurde mit einer Größe von 700 m² ermittelt. Die betroffene Fläche wird als sog. CEF- Maßnahme (Continuous ecological functionality- measures) im direkten Umfeld des Regenrückhaltebeckens neu geschaffen. Dazu werden 808 m² Röhrlichtflächen entwickelt. Die Flächen sind ca. 0,5 m bis 1,0 m tief abzuschieben und mit Röhrlicht zu bepflanzen.

Im Zuge der Ortsbegehung am 07. August 2012 wurden die Strukturen im Untersuchungsgebiet dahingehend untersucht, ob sich diese als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten eignen. Hierbei konnten an drei Obstbäumen Strukturen (lose Rinde, Baumverletzung) festgestellt werden, denen eine geringe potenzielle Eignung als Tagesquartier für Fledermäuse zugesprochen werden kann. Ein Besatz durch Fledermäuse konnte nicht festgestellt werden. Im Zuge des geplanten Vorhabens werden das im Plangebiet angetroffene Feldgehölz, Teilbereiche einer Pferdeweide, ein Obstgarten und ein schmaler Nutzgarten dauerhaft beansprucht.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 12 Fledermausarten, 28 Vogelarten, 1 Amphibien- und 1 Reptilienart vorliegen. Da eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von 9 Fledermausarten und 3 Vogelarten nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wurde für diese Tierarten eine vertiefte Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Fledermausarten

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten gemäß BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 ist nicht zu erwarten, da der Verlust der drei Obstbäume keine Verschlechterung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach sich ziehen wird.

Vogelarten

Durch die Erweiterung des Werkgebäudes könnten Effektdistanzen auf in den Röhrlichtbeständen des Regenrückhaltebeckens brütende Vogelarten zu der Störquelle erreicht werden. Dies könnte eine Meinung der nordwestlichen Bereiche nach sich ziehen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die nordwestlichen Bereiche ihre Funktion als Brutstandort für die drei Konfliktarten verlieren bzw. diese eingeschränkt werden. Der vollständige Funktionsverlust des Röhrlichtbestandes durch die Erweiterung des Gewerbestandortes ist jedoch nicht zu erwarten. Durch Verschneidung des jetzigen und des nach drei bis fünf Jahren wirksamen Wirkraumes wird ein zusätzlicher Wirkraum von 808 m² ermittelt. Die betroffene

² Faunistische Untersuchungen im Rahmen der Erweiterung des Gewerbebetriebs Dreeskornfeld in Bielefeld; Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch- Meier- Starrach GbR; Herford; 08.2008

³ Artenschutzprüfung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes , Nr. I/U8 „Gewerbegebiet Erpestraße“, Büro Mestermann, Warstein-Hirschberg, November 2013

Fläche soll als CEF-Maßnahme im direkten Umfeld des Regenrückhaltebeckens kompensiert werden. Auf diesen Flächen sollen zusätzliche Röhrichte vor Beginn der Baumaßnahme etabliert werden. Diese CEF-Maßnahme ist prinzipiell geeignet, die durch die Erweiterung des Gewerbegebietes verursachten Beeinträchtigung von Bruthabitaten nachhaltig zu kompensieren. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist im Rahmen eines Risikomanagements zu überprüfen.

Amphibienarten

Das Regenrückhaltebecken stellt einen potenziellen Lebensraum des Kleinen Wasserfrosches dar. Da ein Verlust und eine Störung des Lebensraumes durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, kann eine Betroffenheit gemäß § 44 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Reptilienarten

Das Plangebiet ist nicht geeignet, eine Lebensraumfunktion für Reptilienarten zu übernehmen. Eine Betroffenheit gemäß § 44 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG wird ausgeschlossen.

Besonders geschützte Pflanzenarten

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I / U 8 „Gewerbegebiet Erpestraße“ löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und bei Umsetzung der dargestellten CEF-Maßnahme keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Fällmaßnahmen der Gehölze sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange – Immissionsschutz

Hinsichtlich der bestehenden Situation im Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und angrenzender einzelner Wohnhausbebauung sind derzeit keine Immissionskonflikte bekannt.

Das vorhandene Hochregallager und auch der geplante Anbau schirmen die zusätzlichen gewerblichen Nutzungen zu den im Umfeld vorhandenen Wohnhäusern hin ab. Bei der geplanten Ausweitung der gewerblichen Nutzung sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten. Deshalb ist eine Gliederung/ Einschränkung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet nicht erforderlich.

Die Straßenverkehrslärmbelastung im Umfeld der Erpestraße liegt knapp (ca. 1 dB(A)) über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbegebiete, das Planvorhaben ist hierfür jedoch nicht der Auslöser.

Die Orientierungswerte 65/55 dB(A) tags/nachts für GE gemäß Din 18005 werden aktuell eingehalten.

Weiterhin bestehen keine umwelterheblichen Auswirkungen durch den Gewerbelärm, ebenso wie keine nennenswerten Luftbelastungen. Zudem liegen die Immissionsorte außerhalb des Einwirkungsbereiches. Demzufolge werden weitere Detailprüfungen nicht benötigt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines gering klimaempfindlichen Gewerbeflächenklimatops, in dem sich kleinräumig eine Wärmeinsel herausbildet. Diese führt zu einer leichten Wärmebelastung der dort arbeitenden Bevölkerung. Allerdings herrscht insgesamt ein noch ausgeglichenes Mikroklima.

Durch den kleinflächig bewerteten Eingriff entsteht keine wesentliche Verschlechterung des gering klimaempfindlichen Gewerbeflächenklimatops.

Eine signifikante Änderung der Immissionssituation wird durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung nicht erwartet, womit im Hinblick auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz die Festsetzung von Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ohne weitere Einschränkung zum Schutz der nächstgelegenen Wohnnutzungen ausreicht.

Übersicht über den Verfahrensablauf

Ziel der Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines Gewerbebetriebs zu schaffen.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung werden folgende Veränderungen des Planes angestrebt:

- für die neu in den Bebauungsplan aufgenommene Fläche soll die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen.
- Für die Bestandsflächen wird das vorhandene Planungsrecht fortgeschrieben.

Die Bezirksvertretung Brackwede sowie der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss haben in ihren Sitzungen am 18.09.2008 bzw. 23.09.2008 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. I/ U8 „Gewerbegebiet Erpestraße“ gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 13.10.2008 bis zum 17.10.2008 beim Bauamt der Stadt Bielefeld eingesehen werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 22.10.2008 in Form eines Unterrichts- und Erörterungstermins in der Bezirksverwaltungsstelle Brackwede durchgeführt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen der im Oktober / November 2008 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

Das Unternehmen musste zwischenzeitlich die Erweiterungsabsichten zurückstellen. Nachdem man auch alternative Lösungsmöglichkeiten geprüft hat, ist man zur ursprünglichen Planung zurückgekehrt, da eine Erweiterung auf dem eigenen Grundstück aus Gründen des Betriebsablaufes optimal ist.

Entwurfsbeschluss

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet in Richtung Südosten um 4 m vergrößert. Dies dient zur äußeren Eingrünung der erforderlichen Feuerwehrumfahrt und nicht einer weiteren Vergrößerung des Gewerbegebietes oder der Hallenbauten. Diese sind an derselben Stelle wie bereits zum Vorentwurf verortet.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2013 den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Am 27.07.2013 erfolgten die Bekanntmachung sowie die öffentliche Auslegung.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 09.08.2013 bis einschließlich 09.09.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern jedoch eine Stellungnahme von einem Fachamt ein, die grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung hatten, jedoch Hinweise und Formulierungen beinhalteten. Diese wurden angepasst. Die Änderungen berühren die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr gem. § 10 (1) als Satzung zu beschließen.

Gesamtabwägungsvorgang

Anregungen und Einwendungen gingen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Im Rahmen des Unterrichts- und Erörterungstermins wurden die Fragen der Bürger erörtert.

Den im Rahmen des Verfahrens zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurde, soweit städtebaulich geboten und vertretbar, in der vorliegenden Planung -ganz oder teilweise - gefolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb das Ziel verfolgt, ein Gewerbegebiet weiter zu entwickeln. Der Umgebungsbereich ist gem. der im Bebauungsplan Nr. I / U 8 "Erpestraße" festgesetzten Gewerbeflächen gekennzeichnet und durch vorhandene gewerbliche Nutzungen und Betriebe bebaut. Im näheren Umfeld des Standortes sind innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen noch einige Wohngebäude (Einfamilienhäuser) sowie im Außenbereich eine ebenfalls überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Hofstelle vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht kann die innerörtliche Belastung z. B. an der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes weitestgehend minimiert werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten oder bessere Planungsalternativen, die tatsächlich auch verfügbar und umsetzbar sind, sind nicht erkennbar. Die durch die Änderung des B-Planes Nr. I / U 8 „Erpestraße“ resultierenden flächenhaften Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach § 15 (2) BNatSchG vollständig ausgeglichen.

Insgesamt sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, auch unter Beachtung und Umsetzung der vorliegenden Gutachten, der getroffenen Festsetzungen sowie der geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen, keine negativen Auswirkungen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.