STADT OLFEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 "GEWERBEGEBIET OLFEN-OST"

BEGRÜNDUNG

INHALT:

1 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Olfen-Ost" 2

2 Anlass der Bebauungsplanänderung 2

2.1 Einbindung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepten in den Bebauungsplan.... 2

2.2 Ausschluss von Störfallbetrieben..... 2

2.3 Überplanung der Wendeanlage 2

3 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen 3

3.1 Art der baulichen Nutzung 3

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen und in der Folge Baugrenzen 3

3.3 Beibehalten aller übrigen Festsetzungen 4

4 Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung 4

4.1 Beibehaltung der Grundzüge der Planung 4

4.2 Keine Pflicht zur Durchführung einer UVP..... 4

4.3 Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten 4

4.4 Keine Anhaltspunkte für Auswirkungen von schweren Unfällen 4

5 Belange des Umweltschutzes..... 5

5.1 Umweltprüfung - Umweltbericht 5

5.2 Eingriffsregelung 5

5.3 Artenschutz 5

6 Andere Belange 5

1 Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Olfen-Ost"

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Gewerbegebiet Olfen-Ost" ist im Jahr 2005 rechtskräftig geworden. Unter anderem aufgrund der in der Folgezeit geplanten Kreisverkehrsanlage im Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 235 und 236 und der damit verbundenen Auswirkungen auch auf die innere Erschließung des Plangebietes wurde im Jahr 2008 die 1. Änderung vorgenommen. Zwischenzeitlich sind die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu vollständig vermarktet und werden gewerblich genutzt.

2 Anlass der Bebauungsplanänderung

2.1 Einbindung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepten in den Bebauungsplan

Wesentliches Merkmal einer attraktiven Innenstadt ist ein vielfältiger und leistungsfähiger Einzelhandelsbesatz. Um zu verhindern, dass sich Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt – in Gewerbegebieten oder auf der "Grünen Wiese" - ansiedeln, wird schon im Ursprungsplan der Verkauf von nahversorgungs- und / oder innenstadtrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten bis auf besondere Aufnahmen ausgeschlossen.

Im Jahr 2012 wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Olfen entwickelt.[1] Nach umfangreicher Analyse der Olfener Gegebenheiten ist von den Gutachtern als wesentlicher Bestandteil des Konzeptes eine ortsspezifische Liste von nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten erarbeitet worden. In seiner Sitzung am 28.06.2012 hat der Rat der Stadt Olfen das Einzelhandelskonzept als "Sonstige städtebauliche Planung" gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit sind die darin enthaltenen Vorgaben und Regelungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Zwar entsprechen die Festsetzungen des 2008 aufgestellten Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost" im Grundsatz bereits den Vorgaben des später beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Mit Änderung des Bebauungsplanes wird aber nun die spezifische Olfener Sortimentsliste in die textlichen Festsetzungen eingebettet. Damit ist gewährleistet, dass bei Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen vorhandener Betriebe die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes einzuhalten sind.

2.2 Ausschluss von Störfallbetrieben

Bei Aufstellung des Ursprungsplanes im Jahr 2008 waren sogenannte "Störfallbetriebe" nicht Gegenstand der textlichen Festsetzungen. Diese "Lücke" im Festsetzungskanon wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes korrigiert.

2.3 Überplanung der Wendeanlage

Aufgrund der steten Nachfrage hat die Stadt Olfen im Jahr 2017 mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 48 "Gewerbegebiet Olfen-Ost, Teil II" die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen entlang der B 235 gelegt. Über eine weitgehend parallel zur Bundesstraße 235 verlaufende Sammelstraße werden die Grundstücke erschlossen. Die Sammelstraße bindet an die Kreisverkehrsanlagen B 235 / B 236 im Norden und B 235 / Vinnumer Landweg im Süden an.

---

[1] "Einzelhandelskonzept für die Stadt Olfen"; Junker und Kruse; Stadtforschung Planung; Markt 5, 44137 Dortmund; Januar 2012

Der im Süden des 2005 entwickelten Gewerbegebietes geplante und in die dort festgesetzten Verkehrsflächen eingebundene Wendekreis ist mit Erweiterung des Gewerbegebietes in südliche Richtung und Fertigstellung der durchgängigen Haupterschließungsstraße entbehrlich. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen an die zwischenzeitlich erstellte Ausführungsplanung.

3 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Einbinden der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1.3 und 1.2.3

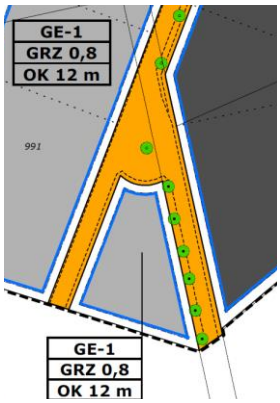
Gem. § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbe- und Industriegebieten Einzelhandelsbetriebe und / oder Verkaufsstellen nicht zulässig sind, sofern sie die im Einzelhandelskonzept aufgeführten, für die Stadt Olfen spezifischen zentrenrelevanten Sortimente (einschließlich nahversorgungsrelevanter Sortimente) anbieten. Diese "Olfener Sortimentsliste" ersetzt die im Ursprungsplan auf Grundlage allgemeiner Verordnungen und nicht örtlicher Erhebungen basierende Aufzählung und passt die Planung somit dem Einzelhandelskonzept an.

3.1.2 Ausschluss von Störfallbetrieben

Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO wird für alle GE- und GI-Gebiete festgesetzt, dass Gewerbebetriebe bzw. Betriebsbereiche, die mit gefährlichen Stoffen arbeiten oder diese lagern, nicht zulässig sind, sofern sie in den Geltungsbereich der "Störfallverordnung" fallen. Derartige Betriebe können aufgrund ihres Gefährdungspotenzials in Nachbarschaft zu Wohngebieten und im Umfeld der Kernstadt nicht angesiedelt werden. Bislang sind im Plangebiet Ansiedlungen von Betrieben oder Betriebsteilen, die als "Störfallbetrieb" einzustufen sind, nicht bekannt.

3.2 Öffentliche Verkehrsflächen und in der Folge Baugrenzen

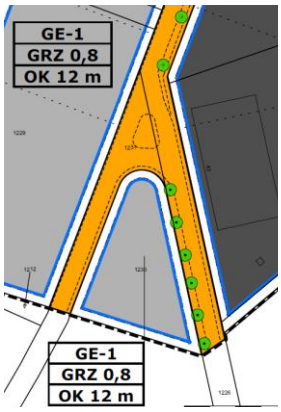
Im Einmündungsbereich der "Schlosserstraße" wird entsprechend der nun vorliegenden Ausführungsplanung der Umfang der Straßenverkehrsfläche zu Gunsten der südlich gelegenen Grundstücksfläche reduziert. Die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB getroffenen zeichnerischen Festsetzungen zur Erschließungsplanung werden an die geänderten Rahmenbedingungen und die darauf basierende Detailplanung angepasst. In der Folge werden die anliegenden und gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzten Baugrenzen sowie die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachgeführt.



Ausschnitt:

Bebauungsplan Nr. 41

Im Süden des Plangebietes ist im Bereich der Gabelung "Planstraße / Hahnenberg" eine Wendeschleife integriert.



Ausschnitt:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41

Die Planstraße wird nach Süden in den dort anschließenden Teil II des Gewerbegebietes fortgeführt. Die Sackgassensituation ist damit aufgehoben und die Wendeschleife kann entfallen.

3.3 Beibehalten aller übrigen Festsetzungen

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost" behalten im Rahmen dieser 2. Änderung ihre Gültigkeit. Erläuterungen dazu können der Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Olfen-Ost, 1. Änderung" bzw. "Gewerbegebiet Olfen-Ost" entnommen werden.

4 Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Die unter § 13 (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben.

4.1 Beibehaltung der Grundzüge der Planung

Durch die beabsichtigten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

4.2 Keine Pflicht zur Durchführung einer UVP

Nach § 13 (1) Nr. 1 BauGB darf mit der Planänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht unterliegen. So soll sichergestellt werden, dass Projekte mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nicht durch ein vereinfachtes Verfahren eine Zulässigkeit erlangen können.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereiches handelt es sich hier um eine Bebauungsplanänderung, für die nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" durchzuführen ist. Es ist jedoch offensichtlich, dass die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes – Verkleinerung der Verkehrsfläche in geringem Umfang, Änderungen im Detail zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (Übernahme der Olfener Sortimentsliste), Ausschluss von Störfallbetrieben - keine unerwünschten Auswirkungen auf die Umwelt auslösen können. Von einer Vorprüfung des Einzelfalls kann daher abgesehen werden.

4.3 Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG) sind ebenfalls nicht gegeben. Somit ist auch die in § 13 (1) Nr. 2 BauGB genannte Anwendungsvoraussetzung erfüllt.

4.4 Keine Anhaltspunkte für Auswirkungen von schweren Unfällen

Nach § 13 (1) Nr. 3 BauGB dürfen "keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind."

Sogenannte "Störfallbetriebe" sind mit Änderung des Bebauungsplanes im Plangebiet ausdrücklich ausgeschlossen. Umgekehrt gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand im Umfeld des Geltungsbereiches keine Betriebe, die Maßnahmen zum Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen im Plangebiet erforderlich machen könnten.

5 Belange des Umweltschutzes

5.1 Umweltprüfung - Umweltbericht

Bei Aufstellung der Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

Es kann ausgeschlossen werden, dass durch die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgelöst oder verursacht werden.

5.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist auch bei der Änderung von Bebauungsplänen die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Olfen-Ost" erfolgt eine Verkleinerung der festgesetzten Verkehrsfläche um ca. 80 m² bei gleichzeitig entsprechender Vergrößerung des anliegenden Baugrundstücks. Die Festsetzung eines Standortes für eine Baumpflanzung inmitten des ursprünglich geplanten Wendekreises wird gestrichen. Insgesamt erfolgt somit eine sehr geringfügige Minderung der ökologischen Wertigkeit.

Auch ohne eine detaillierte rechnerische Eingriffsbilanzierung kann aber festgestellt werden, dass durch die Bebauungsplanänderung keine spürbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ermöglicht werden, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

5.3 Artenschutz

Die vorgesehenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die artenschutzrechtlichen Belange.

6 Andere Belange

Andere Belange sind von den beabsichtigten Änderungen der Planinhalte nicht betroffen.

Arnsberg, den 11.08.2020

vielhaber stadtplanung · städtebau
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW