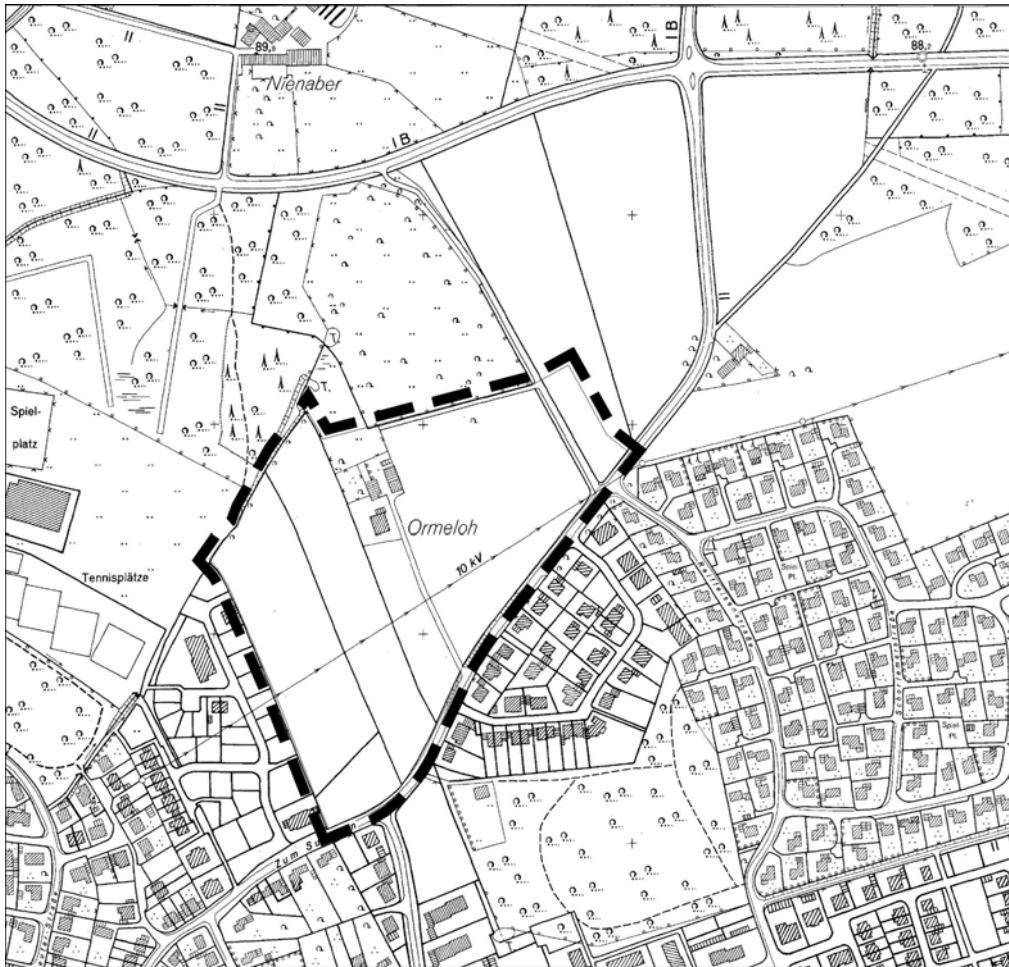


**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 103
„Baugebiet Zum Sundern“
der Stadt Oelde**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte - Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Nr. 6632/2006 - Maßstab im Original M 1:5000

■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 "Baugebiet Zum Sundern" der Stadt Oelde



STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. Ziele des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet soll angrenzend an bestehende Wohngebiete zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit überwiegend Einfamilienhäusern bzw. einigen Mehrfamilienhäusern ausgebaut werden. Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung der Bauflächen das Ziel, die Wohnungsnachfrage im Raum zu bewältigen und die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung in zwei Bauabschnitten stattfinden, so dass eine Reaktion auf den Markt ermöglicht wird und ein Überangebot im eigenen Stadtgebiet vermieden wird. Gleichzeitig gestattet dieser langfristige Ansatz die Möglichkeit der Stadtentwicklung wie sie im Zuge des „Stadtentwicklungskonzept 2015“ vorgesehen ist. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind Fachgutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen und zur Beurteilung der Lage von Natur und Landschaft erstellt worden.

Die Beurteilung potentieller Lärmimmissionen wurde in der „Schalltechnischen Prognose im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde vom März 2007“ (siehe Teil III Anlage 3 zur Begründung) untersucht. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet (Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung - siehe Teil III Anlage 1 zur Begründung). Ergänzt wird dieser durch die „Artenschutzrechtliche Betroffenheitsanalyse im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 103 „Baugebiet Zum Sundern“ der Stadt Oelde, Kortemeier & Brokmann, Garten- und Landschaftsarchitekten GmbH vom September 2007“ (siehe Anlage 2 zur Begründung).

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes wird mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein, die im Umweltbericht (Teil II der Begründung) im Einzelnen erläutert werden. Zusammenfassend sind als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen. Um diese Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringern bzw. ausgleichen sollen, unter anderem:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf den geplanten Bauflächen, dies führt zu größeren Anteilen an Gartenflächen auf den Grundstücken;
- Festsetzung von Pufferzonen zu den angrenzenden sensiblen Randbereichen, die geplanten plangebietsseitigen Strauch- bzw. Heckenpflanzungen aus standortheimischen Arten dienen zusätzlich der landschaftsgerechten Einbindung und Eingrünung des Baugebietes nach Norden und Nordwesten;
- Einplanung von Flächen zur Durchgrünung des Straßenraums;
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand als Bürgerversammlung am 13.06.2007 statt, parallel hierzu lag der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 13.06.2007 bis 27.06.2007 zur Einsichtnahme im Rathaus – Zimmer 429 – aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Minimierung der gestalterischen Vorgaben ange-regt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 25.06.2007 bis 25.07.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Auf-gabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hin-blick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen wurden wie folgt im Planentwurf berücksich-tigt:

- Aufgrund einer Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wurden Pufferzonen zwi-schen den Baugrundstücken und den Waldrandbereichen bzw. Wiesenflächen vor-gesehen;
- Der Anregung eine Fläche für den Bau und Betrieb einer Trafostation in der Mitte des Plangebietes für die EVO vorzusehen wurde nachgekommen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.10.2007 bis 05.11.2007 vorge-stellt. Relevante Anregungen wurden nicht eingebracht.

Weitere Einzelheiten zu den Stellungnahmen und zu den Abwägungsvorgängen können dem Sitzungsprotokoll des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.09.2007 (frühzeitige Öffentlich-keits- und Behördenbeteiligung) und dem Sitzungsprotokoll des Rates vom 03.12.2007 (öffentliche Auslegung) entnommen werden.

4. Abschließende Wertung

Durch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken sind im Rahmen der Auf-stellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde unter Berücksichtigung der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan mögliche Erweiterungsflächen im gesamten Stadtgebiet unter-sucht, geprüft und abgewogen worden. Für das Stadtgebiet ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 der Bereich nördlich der Straße „Zum Sundern“ als Entwicklungsfläche für Wohnen aufgrund der Lage und der Größe dargestellt worden. Hier wurde die Chance gese-hen, ein eigenständiges Wohnquartier als kompakte Siedlungserweiterung zu entwickeln. Diese Darstellung wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten mit un-terschiedlich starker Ausnutzung der Bauflächen und unterschiedlichen Erschließungssys-temen geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine maß-volle Bebauung am Rande der Ortslage von Oelde vorsieht und die aufgrund des gewählten Erschließungssystems die Bildung von Nachbarschaften fördert und die Entstehung von Schleichverkehren minimiert. Zur Schonung der angrenzenden Wald- und Wiesenflächen wurden Pufferzonen eingeplant.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswir-kungen verbunden sind. Im Hinblick auf die eingangs beschriebenen Ziele der Stadtentwick-

lung, der Nachfrage nach Baugrundstücken und auf die derzeit fehlenden Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wird einer Bebauung dieser Flächen der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Da durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am . .2007 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem . .2007 rechtskräftig.

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, November 2007

Rauch