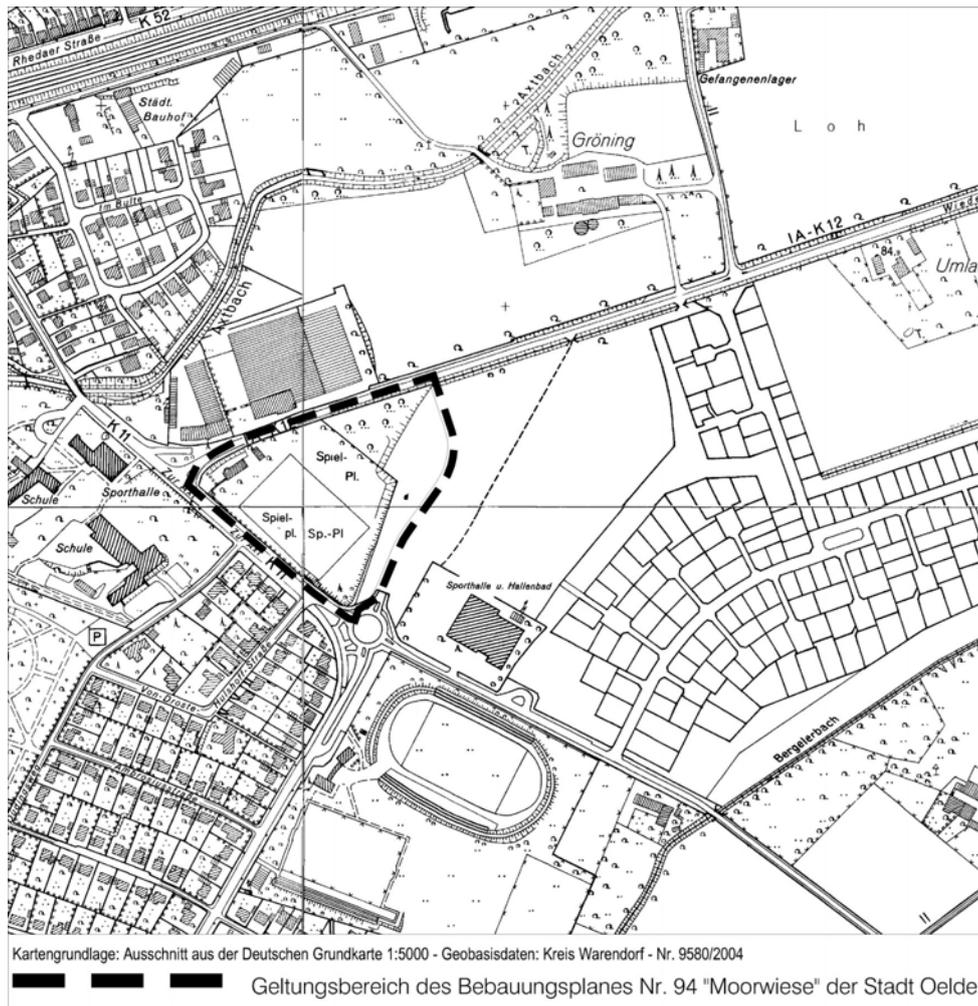


# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 94 „Moorwiese“ der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

## **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich des Stadtgebietes von Oelde zwischen den Straßen „Zur Axt“, „Wiedenbrücker Straße“ und „Moorwiese“ und bezieht aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen die östlich der Straße „Moorwiese“ liegende Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“ mit ein.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“ ist die Schaffung des Planungsrechtes für ein Gebiet, in dem „Wohnen über alle Generationen“ möglich ist. Das Plangebiet liegt auf einem ehemaligen sanierten Sportplatz und bietet über die nachverdichtende Nutzung städtebaulich die Möglichkeit, das neue Wohngebiet „Weitkamp“ mit den älteren Wohngebieten zwischen „Düdingweg“ und „Kreuzstraße“ zu verbinden.

Auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes wird Raum für innenstadtnahes Wohnen in Eigenheimen geschaffen sowie die Realisierung eines „Gruppen-Pflege-Wohnkonzeptes“ in zwei Sonderbauten für Senioren ermöglicht. Neben den beiden Sonderbauten sollen insgesamt rund 41 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern und Hausgruppen entstehen. Die Fläche wird gemeinsam mit einem Investor entwickelt, der in Zusammenarbeit mit dem Orden der Schwestern der hl. Maria Magdalena Postel die Sonderbauten errichten und betreiben wird.

Das Plangebiet umfasst rund 3 ha und ist als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer maximal zwei bis dreigeschossigen Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Von dem Bebauungsplan Nr. 94 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 111      Flurstücke 88; 438; 436; 439 tlw., 449 tlw.

## **Ablauf des Planungsverfahrens**

Entsprechend dem zwischen dem Investor und der Stadt Oelde abgestimmten Gesamtkonzept hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 11. April 2005 aufgrund des § 1 Abs. 8 Bau-gesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) beschlossen, das Verfahren zur 7. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Moorwiese“ im Sinne des § 30 BauGB einzuleiten.

Am 04. Juli 2005 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, bei der der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wurde. An dem Termin nahmen keine Bürger teil.

Gleichzeitig wurden ebenfalls die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um frühzeitige Stellungnahmen gebeten, damit die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt werden konnten.

Am 25. September 2006 wurde durch den Rat der Stadt Oelde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Plan lag zur jedermanns Einsicht vom 09.10. – 10.11. 2006 bei der Stadt Oelde aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 04.12.2006 durch den Rat der Stadt Oelde.

Der Plan wurde am 21.03.2007 gem. § 10 BauGB bekannt gemacht.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde, wie gesetzlich vorgeschrieben, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung, der Nachfrage nach Baugrundstücken und der Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung von Flächen wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Für die Verwirklichung des Konzeptes „Generationenübergreifendes Wohnen“ sind unter Berücksichtigung der Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan bzw. Flächennutzungsplan mögliche Bauflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht, geprüft und abgewogen worden. Alternativstandorte, die eine vergleichbare ideale Lage zum Stadtgebiet und zu alten und neuen Wohngebieten aufweisen und die notwendige Plangebietsgröße haben, ergaben sich nicht.

Nachfolgend sind die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt:

Zum einen ergeben sich mittelbare Auswirkungen durch Immissionen. Hierbei handelt es sich um Lärmimmissionen durch Verkehr und durch die nördlich bestehenden Gewerbebetriebe. Die Immissionen wurden gutachterlich untersucht und bewertet und im Planentwurf berücksichtigt. Auf nachteilige Auswirkungen wird hingewiesen bzw. werden diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert.

Zum anderen sind als nachteilige 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. Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und im Rahmen sachgerechter Abwägung als hinnehmbar anzusehen sind.

## **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten keine Stellungnahmen.

## **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die Stellungnahmen, die durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten, bezogen sich im Wesentlichen auf die immissionsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Aufnahme allgemeiner Hinweise und wurden berücksichtigt.

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, November 2006

gez. Nordalm  
ergänzt am 21.03.2007 gez. Rauch