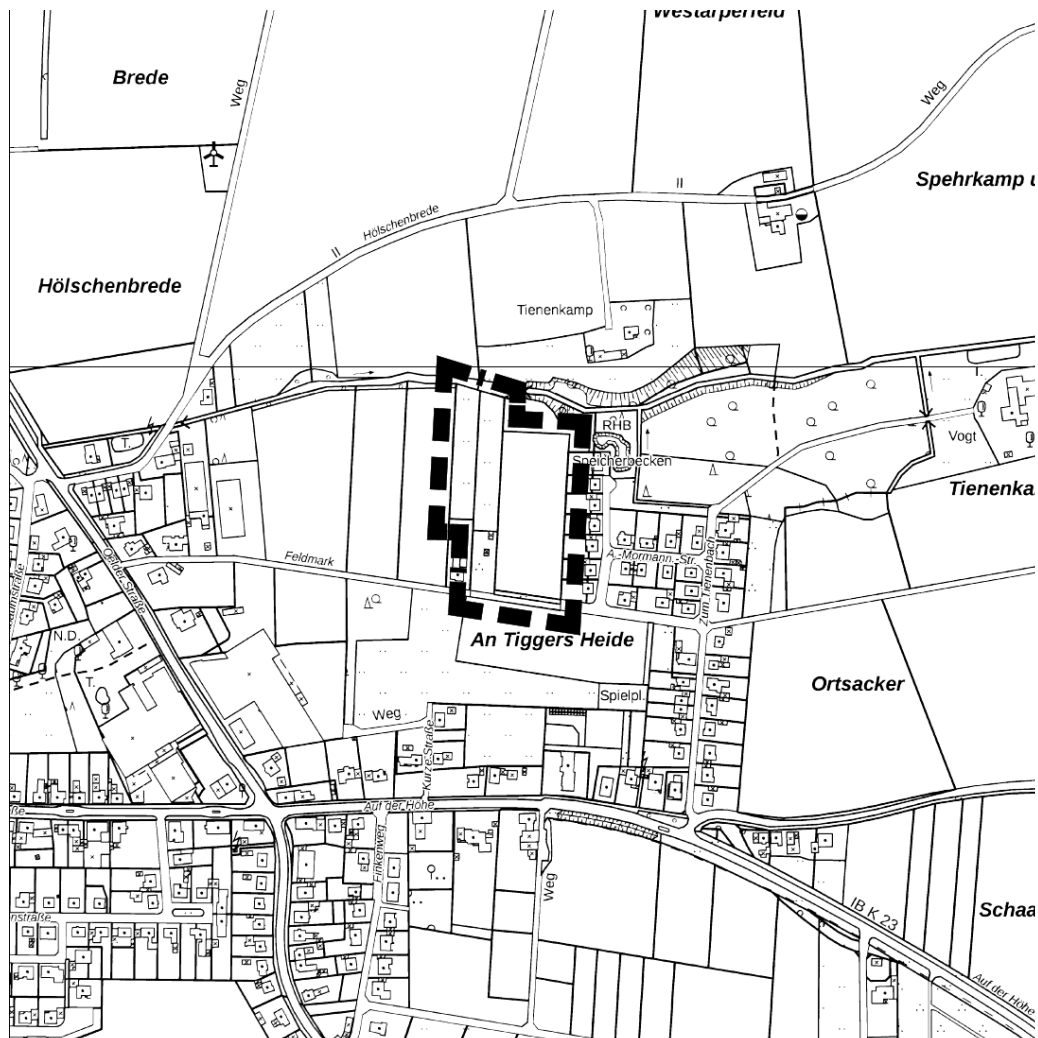


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde



■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde



STADT OELDE
Die Bürgermeisterin
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. Ausfertigung

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde ist die Festsetzung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“, die durch einen „Gewässerrandstreifen“ sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft im Norden zur freien Landschaft hin abgeschirmt wird. Das Plangebiet liegt im Nordosten von Sünninghausen und umfasst etwa 1,5 ha. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Straße „Feldmark“, die östliche grenzt an das bestehende Baugebiet „Am Tienenbach“ an. Nördlich des Plangebietes verläuft der Tienenbach und es grenzen zum Teil bestehende Ausgleichsflächen der Stadt Oelde an. Im Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Letztmalig wurde im Jahr 2004 mit dem Bebauungsplan Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ Planungsrecht für ein Neubaugebiet in Sünninghausen geschaffen. Dort konnten 25 Wohnbaugrundstücke auf insgesamt etwa 2,3 ha Fläche vermarktet werden. Da nun keine weiteren Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Stadt Oelde ein weiteres Wohngebiet in Sünninghausen zu entwickeln, da nach wie vor eine große Nachfrage nach Grundstücken besteht.

Aus dem Kommunalprofil der Stadt Oelde geht hervor, dass die Einwohnerzahlen seit etwa 30 Jahren ansteigen und sich dieser Trend auch künftig fortsetzen wird. Der Stadt Oelde wird bis 2025 ein Bevölkerungsanstieg von 2,1 % zugeschrieben. Insbesondere vor dem Hintergrund des Anstiegs von Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher sich als deutschlandweiter Trend darstellt, ist auch bei geringem Bevölkerungsanstieg mit einem hohen Bedarfsanstieg an Wohnungen zu rechnen.

Vorgesehen ist es, Baurecht für ca. 22 Baugrundstücke zu schaffen, wobei die dargestellte vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung keinen Rechtscharakter entfaltet und somit auch anders umgesetzt werden kann. Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, wobei auch Doppelhäuser grundsätzlich möglich sind. Die Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, welche mit einer Wendeanlage am westlichen Plangebietsrand endet.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S. 3634) mehrheitlich bei 28 Ja-Stimmen und einer Enthaltung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde gefasst sowie die Einleitung der 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 statt. Darüber hinaus hat am 08.10.2020 eine Bürgerversammlung stattgefunden. Die ursprünglich für einen früheren Zeitraum angekündigte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Bürgerversammlung wurde auf den oben genannten Zeitraum verschoben. Mit dem Aussetzen des Beteiligungsverfahrens wurde auf die Schließung des Rathauses zur Eindämmung des Corona-Virus SARS-CoV-2 reagiert. Aus dem gleichen Grund wurde der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verlängert. Diese fand vom 16.03.2020 bis zum 30.04.2020 statt. Die Behörden wurden am

02.04.2020 über die entsprechende Verlängerung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme informiert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 02.03.2021 – 01.04.2021 durchgeführt.

Am 03.05.2021 wurde über sämtliche eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Satzungsbeschluss einstimmig vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ und das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB betrieben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird regelmäßig geprüft, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Blick auf den demographischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich erfolgen soll.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Dieses Gutachten wurde im Zuge der Beteiligung öffentlich ausgelegt.

- **Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:** Mit der Umsetzung des Vorhabens selbst sind keine Emissionen verbunden, die über das übliche Maß der Nutzung innerhalb des Siedlungsbereiches, einschließlich der verkehrstechnischen Erschließung, hinausgehen. Insofern gehen von dem Planbereich keine gesundheitsschädlichen Emissionen aus. Eine gesundheitsgefährdende Zunahme von Emissionen in Form von Wärme, Strahlung, Erschütterung oder sonstigen gesundheitsgefährdenden Stoffen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Für mögliche Einwirkungen von außen in das Plangebiet hinein wurde eine Geräuschimmissionsprognose (Uppenkamp und Partner, 2020) durchgeführt, um sicherzustellen, dass gesetzliche Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Überschreitungen dieser Immissionsrichtwerte sind auch unter Berücksichtigung des Erweiterungspotenzials der Gewerbebetriebe weder zur Tages- noch zur Nachtzeit zu erwarten. Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund des Planvorhabens keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind und daher keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen notwendig sind.

- **Schutzgut Klima:** Bei Durchführung des Vorhabens wird durch die Realisierung von Wohnbebauung Fläche versiegelt, was sich indirekt auf das (Mikro-)Klima auswirkt. Somit verschiebt sich das Klima im Plangebiet von einem Freilandklima hin zu einem Siedlungsklima. Dies wirkt sich allerdings nur lokal im Plangebiet selbst aus. Eine Fernwirkung ist nicht zu erwarten. Es kann ausgeschlossen werden, dass von den durch die Planung vorbereiteten Vorhaben Emissionen ausgehen, die sich negativ auf das Klima auswirken werden. Die Belange des Klimaschutzes sind daher nicht erheblich betroffen. Durch verschiedene Festsetzungen und Empfehlungen sollen die Auswirkungen auf das Kleinklima innerhalb des Planbereiches gemindert und eine starke Aufheizung verhindert werden.
- **Schutzgut Boden und Fläche:** Da eine Ausweisung von Wohnbebauung auf bislang unbebauten Flächen geplant ist, kommt es zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Auswirkungen auf natürliche Böden in Form Versiegelungen im Bereich der geplanten Wohngebäude und Straßen sind zu erwarten, schutzwürdiger Boden (Rendzina) ist aber nur zu einem geringen Anteil betroffen. Entsprechend § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eine weitere Nachverdichtung in dem erforderlichen Umfang ist derzeit im Gemeindegebiet nicht möglich. Zudem wird eine an anderer Stelle im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde dargestellte Wohnbaufläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, als solche aus der Darstellung herausgenommen und wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet. So erfolgt eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme von Boden und Fläche.
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild:** Zur Ermittlung des Vorkommens sogenannter „planungsrelevanter Arten“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Bei Durchführung des Planvorhabens kommt es zu einer vollständigen Umgestaltung des Planbereiches. Unberührt bleiben die nördlich angrenzenden Wert gebenden Strukturen. Das Landschaftsbild erfährt einen Wechsel von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit Gehölzbeständen hin zu einem bebauten Bereich. Die Veränderung betrifft dabei den Siedlungsrand nahe eines ohnehin durch Bebauung geprägten Ortsbildes. Wegen der geringen Gebäudehöhen, den verbleibenden Gehölzbeständen und der bestehenden Bebauung im Umfeld ist eine geringe Fernwirkung zu erwarten. Zur Vermeidung von Störungen von Tierarten werden in der ASP Zeitfenster für Rodungsarbeiten definiert, um Störungen oder Tötungen zu vermeiden. Neben den Bauzeitenbeschränkungen soll als CEF – Maßnahme eine etwa 5200 m² große Ackerfläche nördlich des Planbereiches zu einem Extensivgrünland umgewandelt werden. Als zusätzliche Struktur soll eine Obstbaumreihe angepflanzt werden. Darüber hinaus gelten in dem Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, durch die beispielsweise Freiflächen entstehen und eine gewisse Durchgrünung gewährleistet wird.

- **Schutzgut Wasser:** Durch die Planung kommt es im Geltungsbereich zu einer Änderung hinsichtlich des anfallenden Abwassers. Durch die Versiegelung wird sich im Wesentlichen die Abflusssituation verändern. Aufgrund der Versiegelung von Flächen wird das anfallende Niederschlagswasser dort nicht mehr flächig versickern können und muss kontrolliert aus dem Gebiet geführt werden. Besonders im Hinblick auf die steigenden Raten von Starkregen und Überschwemmungen sowie Hitzeperioden, ist es neben dem Klimaschutz besonders wichtig, Städte und Dörfer an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies kann beispielsweise durch Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden. Somit wird aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51a Abs. 1 Satz 1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen eine Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern getroffen, sodass das anfallende Regenwasser verzögert von den Dachflächen abgeleitet wird.
- **Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe:** Da keine Baudenkmale bekannt sind, ist dieser Belang zunächst nicht betroffen. Für den Fall einer Entdeckung von Bodendenkmälern bei den Bauarbeiten gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutz-Gesetzes.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben. Außerdem sind im Rahmen der Bürgerversammlung Fragen gestellt und Hinweise gegeben worden. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine weiteren Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben.

Folgende Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden wie folgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

- Stellungnahmen zur Internetversorgung:

Die Stadt Oelde hat, wenngleich diverse Gespräche mit Betrieben stattfinden, keine direkte Handhabe, etwaige Anbieter zur Verlegung eines schnellen Internetzugangs zu verpflichten. Das Unternehmen Glasfaser Holding GmbH führte jedoch eine Bedarfsabfrage in Sünninghausen durch. Da mindestens 40 % der anschließbaren Haushalte einen Vertrag zum kostenlosen Glasfaseranschluss und gleichzeitigem Vertragsabschluss unterzeichnet haben, werden diese den Ausbau der Infrastruktur in Sünninghausen angehen (Zum Stand des Satzungsbeschlusses stand diese Abfrage noch aus). Nach Möglichkeit soll auch das geplante Neubaugebiet an das Glasfaser-Netz angeschlossen werden. Die Verlegung von entsprechenden Leerrohren ist in jedem Fall vorgesehen, wobei zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend gesagt werden

kann, wo die Glasfaserinfrastruktur verlegt werden muss, sodass erneute Tiefbaumaßnahmen nicht vermeidbar sind.

- Stellungnahmen zur verkehrlichen Erschließung:

Während der baulichen Entwicklung soll in Absprache mit straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden. Aufgrund des begrenzten Straßenquerschnittes ist in diesem Bereich allerdings lediglich eine Einbahnstraßenregelung möglich. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden. Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen. Die Querschnitte dieser Straßen sind ausreichend und nicht geringer als in anderen Baugebieten. Anbindungen an die Straßen „Hölschenbreite“ oder „Kurze Straße“ ist aufgrund des unzureichenden Straßenquerschnitts nicht möglich. Zudem müsste der Tienenbach gequert werden, was aufgrund des Gewässerstatus schwer zu realisieren wäre. Die Errichtung eines solchen Straßenanschlusses würde den Grundstückspreis erheblich verteuern. Ein Verlauf südlich des Tienenbachs ist unter anderem aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten ebenfalls schwer zu realisieren. Eine dauerhafte Erschließung des Plangebietes über die „Oelder Straße“ ist nicht möglich, da der Querschnitt nicht in der Lage ist, Begegnungsverkehre aus dem Baugebiet aufzunehmen. Laut Straßen.NRW ist die Durchfahrt gegebenenfalls durch geeignete Mittel zu unterbinden.

- Stellungnahme zu Parkmöglichkeiten:

Grundsätzlich ist die Stadt Oelde bestrebt, in jedem Wohngebiet eine ausreichende Anzahl Stellplätze zur Verfügung zu stellen. In dem geplanten Wohngebiet ist eine 30er-Zone vorgesehen, in der überall dort geparkt werden darf, wo niemand gestört wird. Durch eine solche Planung werden flexible und auch mehr Parkmöglichkeiten geschaffen als bei einer konkret ausgewiesenen Fläche. Eine solche Fläche würde außerdem zu Lasten von Wohnbauflächen gehen, wodurch die Baulandpreise erheblich steigen würden.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden sowohl während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Stellungnahmen der Behörden haben eine Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans und wurden wie folgt gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

- Stellungnahme zur Stromversorgung:

Für die Errichtung eines erforderlichen Niederspannungsverteilungsschrankes wird eine entsprechende Fläche an dem gewünschten Standort in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

- Stellungnahme zum Gewässerschutz:

Für den Gewässerrandstreifen wurde in der Legendenbezeichnung aufgenommen, dass es sich dabei um eine öffentliche Fläche handelt.

- Stellungnahme zur Gewerbeflächeninanspruchnahme:

Die nach § 4 Abs. 2 Nummer 2 in den Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Handwerksbetriebe zielen darauf ab, der Versorgung des Gebietes zu dienen. Die Planung sieht in diesem Bereich vornehmlich Wohnen vor und keine größeren eventuell überörtlichen Gewerbebetriebe. Damit schließt sich das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet „Am Tienenbach“ an. Um sowohl die Immissionssituation für das geplante Wohngebiet klären als auch das Erweiterungspotenzial der ansässigen Gewerbebetriebe sichern zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung erstellt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung um mindestens 2 dB unterschritten werden. Das hierdurch entstehende Erweiterungspotenzial für die Gewerbebetriebe wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und steht in keinem Konflikt mit dem Wohngebiet. Dieses berücksichtigte Erweiterungspotenzial wird als ausreichend erachtet. Die planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Bauflächen bleiben bestehen und von der Planung unberührt. Betriebe, die sich in bisher nicht gewerblich genutzten Bereichen ansiedeln könnten, könnten unter Umständen durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt, aber nicht generell ausgeschlossen werden. Je nach Betriebsart können verschiedene lärmindernde Maßnahmen getroffen werden. Betriebe mit höheren Lärmemissionen haben im Stadtgebiet Oelde die Möglichkeit entsprechende Flächen zu erwerben. Weitere Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind bereits geplant, um den Bedarf decken zu können.

- Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung:

Während der baulichen Entwicklung soll in Absprache mit Straßen.NRW zusätzlich zur Erschließung über die Straße „Zum Tienenbach“ eine provisorische Andienung des Neubaugebietes über die „Oelder Straße“ und die Straße „Feldmark“ hergestellt werden. Da Begegnungsverkehr aufgrund des Querschnitts nicht möglich ist, wird eine Einbahnstraßenregelung vorgenommen. Dabei werden maximal 4-Achser über die „Oelder Straße“ ins Plangebiet einfahren können. Lastzüge müssen über die Straße „Feldmark“ geführt werden. Nach Abschluss der Bautätigkeiten soll die alleinige Erschließung über die Straßen „Zum Tienenbach“ und „Feldmark“ erfolgen.

Abschließende Bewertung – Satzungsbeschluss

Eine Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs an Wohnraum erforderlich. Als Ergebnis der Analyse sämtlicher geeigneter Standorte in Sünninghausen hat sich das Plangebiet „Am Tienenbach II“ als am besten geeignet herausgestellt. Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten mit unterschiedlichen Konzeptionen geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine der örtlichen Situation angepasste Bebauung vorsieht.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 03.05.2021 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ der Stadt Oelde als Satzung beschlossen.

Aufgestellt durch
Stadt Oelde
Die Bürgermeisterin
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, 03.08.2021

gez.
Brede