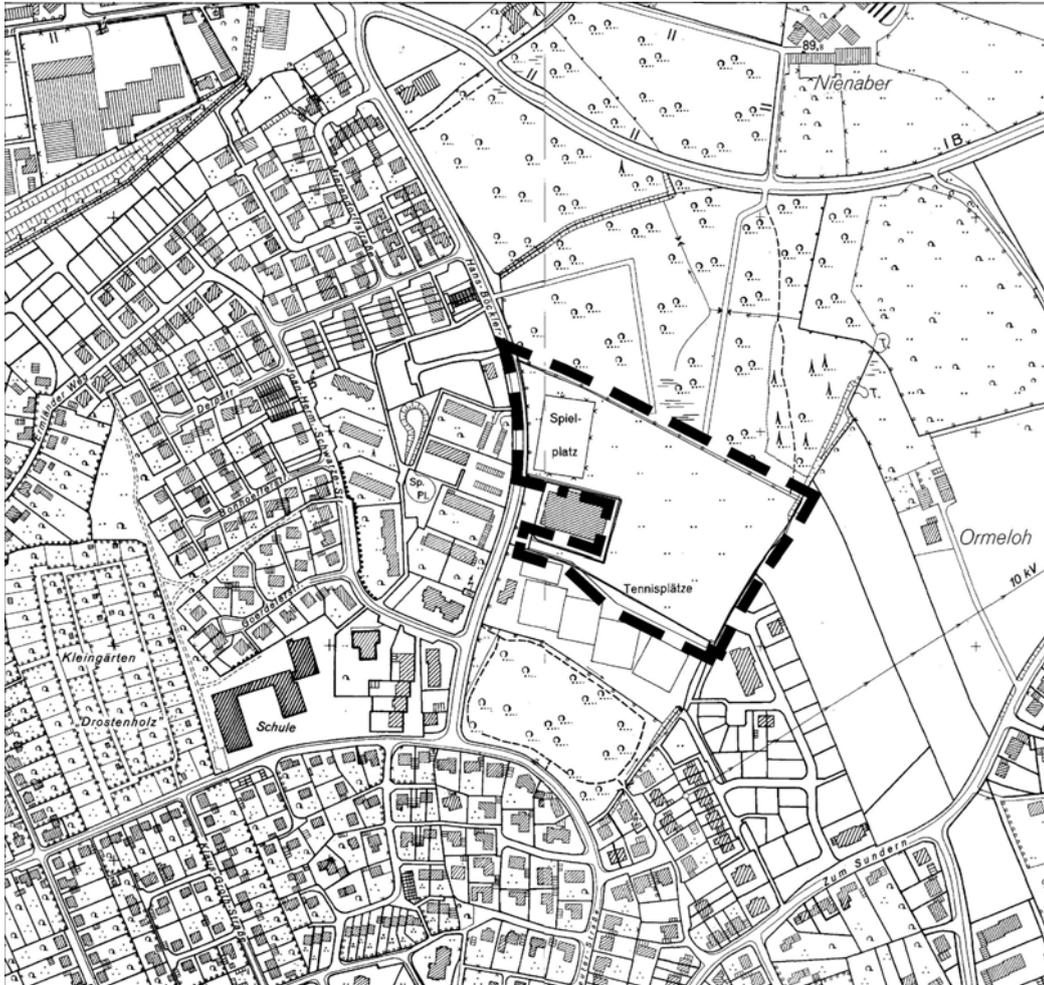


**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
„Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostenholz“
der Stadt Oelde**



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

— — — Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern - Sportgebiet Drostenholz" der Stadt Oelde



Oelde

STADT OELDE

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) hat festgestellt, dass der vorhandene Schulraum der „Erich-Kästner-Schule“, LWL-Förderschule, Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung, Oelde, wegen steigender Schülerzahlen nicht mehr ausreicht, alle Schulklassen ordnungsgemäß unterzubringen. Um der Schule den benötigten und den Bedürfnissen der Schüler/innen entsprechenden Schulraum zur Verfügung stellen zu können, hat der LWL daher beschlossen, ein neues Schulgebäude sowie eine neue Turnhalle auf einem von der Stadt Oelde zur Verfügung gestellten Grundstück in Nähe des bisherigen Schulstandortes zu errichten.

Der zukünftige Schulstandort liegt im Norden von Oelde an der „Hans-Böckler-Straße“ zwischen den Wohngebieten westlich der „Hans-Böckler-Straße“ und östlich der „Ludgerusstraße“. Die derzeit bestehenden Darstellungen bzw. Festsetzungen sowohl des Flächennutzungsplans als auch des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostenholz“ (rechtskräftig seit dem 24. März 1994) sehen für den Bereich eine Nutzung als Grünfläche (Bolzplatz, Parkanlage und Kinderspielplatz) vor. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit die bestehenden Bauleitpläne an die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen anzupassen.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 umfasst rund 3,36 ha. Hauptziel dieser Bebauungsplanänderung ist, das Baurecht für die Errichtung einer Schule zu schaffen. Hierfür wird eine ca. 2,30 ha große „Fläche für den Gemeinbedarf - Schule“ ausgewiesen. Die übrigen Bereiche werden als Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen, Regenrückhaltebecken und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 30.03.2009 aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) beschlossen, das Verfahren zur 12. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten und das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern / Sportgebiet Drostenholz“ im Sinne des § 30 BauGB einzuleiten.

Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 38 wurden im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 20.08.2009 bis einschließlich 11.09.2009. Darüber hinaus hat am 20.08.2009 eine Bürgerversammlung stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um ihre frühzeitige Stellungnahme gebeten.

Am 07.12.2009 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 18.12.2009 bis einschließlich 22.01.2010 bei der Stadt Oelde aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 08.02.2010 durch den Rat der Stadt Oelde. Hierzu parallel erfolgte der Feststellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans, die am 09.04.2010 durch die Bezirksregierung Münster genehmigt wurde.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.04.2010. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 17.05.2010 trat diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostholz“ der Stadt Oelde wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

Der Umweltbericht zur Beurteilung der unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen dieser Änderung einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde durch das Ing.-Büro Kortemeier Brokmann erstellt und als integrierter Bestandteil in die Begründung aufgenommen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Für das Schutzgut Mensch entstehen durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen, da sich die zu erwartenden betriebsbedingten Lärmemissionen lediglich auf zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Anbindung der Schule sowie auf den Pausenbetrieb während der Schulzeit beschränken werden. Insgesamt werden die zusätzlichen Lärmbelastungen für den baulichen Innenbereich als sozialadäquat eingestuft.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen sind durch das Vorhaben nicht gegeben, Flächen mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsnutzung sind ebenfalls nicht betroffen.

In Bezug auf die überplanten Biotopstrukturen handelt es sich im Wesentlichen um Biotope allgemeiner Bedeutung (Acker, Bolzplatz, etc.). Die z.T. überplanten Gehölzstrukturen sind deutlich höherwertig anzusetzen. Die Berechnung des erforderlichen Gesamtkompensationsumfangs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“ des Kreises Warendorf (Teil III, Anlage 3 der Begründung). Unter Einbezug der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, wie z.B. der Festsetzung einer entlang des nördlichen Waldrands verlaufenden Pufferzone als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, der „Privaten Grünfläche“ im Bereich des Gehölzstreifens entlang der Hans-Böckler-Straße sowie die gesamte Durchgrünung des Schulgeländes, entsteht ein Kompensationsdefizit von insgesamt 5.892 WE, das durch den Verursacher abzuleisten ist. Über den ermittelten Kompensationsflächenbedarf können die insgesamt als tolerierbar einzustufenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft durch multifunktional wirksame Kompensationsmaßnahmen, wie die Schaffung der genannten Pufferzone, mit ausgeglichen werden.

Darüber hinaus wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG (heute § 44 BNatSchG) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der der Planbegründung als Teil III, Anlage 2 beigelegt ist. Dieser kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar ist.

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 die Baugebietsentwicklungen als hinnehmbar anzusehen sind.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens des benachbarten Tennisvereins darum gebeten von der Neuplanung des Bolzplatzes abzusehen, um mögliche Beeinträchtigungen für den Spielbetrieb zu vermeiden. Gemäß Abwägungsergebnis wurden die vorgebrachten Bedenken als nicht so schwerwiegend erachtet, um auf die Ausweisung des Bolzplatzes zu verzichten (siehe Beratungsergebnisse).

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden einige Anregungen und Hinweise seitens der Unteren Landschaftsbehörde vorgebracht. Neben Korrekturen in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Abwägung durch den Rat der Stadt Oelde eine Ausweitung der Flächen zur Erhaltung des bestehenden Gehölzstreifens an der „Hans-Böckler-Straße“ im Bebauungsplan vorgenommen. Weitere Hinweise des LWL-Amt für Denkmalpflege in Westfalen, der Unteren Wasserbehörde und der Stadt Oelde – Vorbeugender Brandschutz/Brandschutzdienststelle betrafen keine für das Bebauungsplanverfahren relevanten Inhalte.

Weitere Anregungen oder Hinweise wurden während der öffentlichen Auslegung seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegeben. Der Anregung des Kreis Warendorf – Immissionsschutz – zur Berücksichtigung der vom geplanten Bolzplatz ausgehenden Lärmimmissionen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung im Baugenehmigungsverfahren zum Bolzplatz ein Schallgutachten zu erstellen, wurde in der Abwägung zugestimmt. Ebenfalls berücksichtigt wurde der Hinweis der Unteren Landschaftsbehörde zur Modifizierung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Durch die Stadt Oelde – FD Ordnungswesen, wurde angeregt, über die „Ludgerusstraße“ nur eine Not- oder Feuerwehrezufahrt zuzulassen. Dieses wird durch die Festsetzungen des Planes erreicht, da ein direkter Anschluss des Schulgeländes an die „Ludgerusstraße“ nicht vorgesehen ist.

Die übrigen Hinweise der Unteren Wasserbehörde und der Wasserversorgung Beckum betreffen keine für das Bebauungsplanverfahren relevanten Inhalte.

Auf die Beratungsunterlagen der politischen Gremien im Dezember 2009 und im Februar 2010 wird Bezug genommen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 08.02.2010 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 „Wohnbebauung Sundern – Sportgebiet Drostenholt“ der Stadt Oelde als Satzung beschlossen.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Mai 2010

gez. Rauch