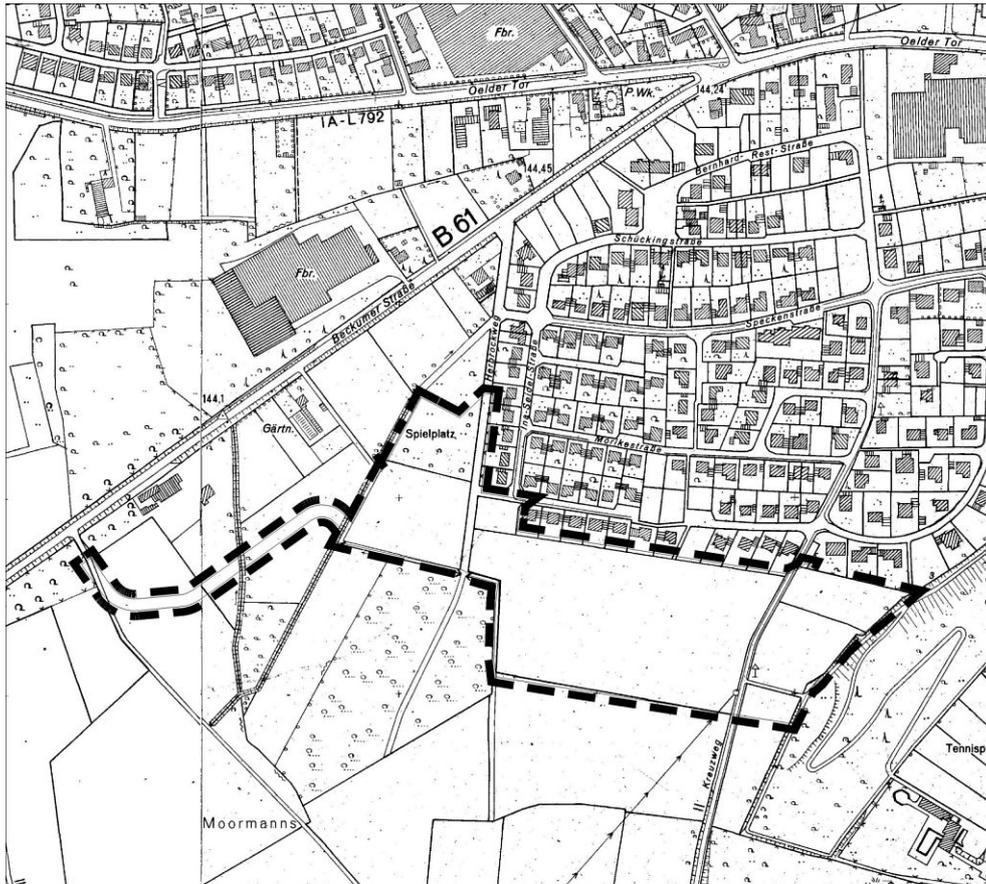


**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 100
„Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd. Nr. 11485/Jahr2002 - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" 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 und in einem kleineren Bereich zu einem Mischgebiet für die Verlagerung bzw. Neuansiedlung kleinerer nichtstörender Gewerbebetriebe ausgebaut werden. Der Bebauungsplan verfolgt mit der Ausweisung der Bauflächen das Ziel, die Wohnungsnachfrage im Raum zu bewältigen, die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen und die Chance zur Eigenentwicklung des Ortsteiles zu ermöglichen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Die Beurteilung potentieller Lärmimmissionen wurde in einem schalltechnischen Gutachten (Schalltechnisches Gutachten der AKUS – GmbH, Amtsstraße 8, 33739 Bielefeld vom 22.07.2003) untersucht.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet (Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung - siehe Teil III Anlage 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 Pflanzgeboten auf den öffentlichen Grünflächen und zum Schutz des außerhalb des Plangebietes liegenden Baches,
- Einplanung von Flächen zur Durchgrünung des Straßenraums,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Entwicklung eines Waldsaumes parallel zum außerhalb des Plangebietes liegenden Wald.

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 28.06.2005 statt, parallel hierzu lag der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 27.06.2005 bis 08.07.2005 zur Einsichtnahme im Rathaus – Zimmer 429 – aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorzusehen; dieser Anregung wurde gefolgt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit von 04.07.2005 bis 09.08.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen wurden wie folgt im Planentwurf berücksichtigt:

- Aufgrund einer Anregung der Handwerkskammer wurde für das Mischgebiet der Einzelhandel mit innenstadttypischen Waren ausgeschlossen.
- Der Anregung eine Fläche für den Bau und Betrieb einer Trafostation im Bereich der Geisbergstraße 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 der Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.09.2005 bis 19.10.2005 vorgestellt. Relevante Anregungen wurden nicht eingebracht.

Weitere Einzelheiten zu den Stellungnahmen und zu den Abwägungsvorgängen können dem Sitzungsprotokoll des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.09.2005 (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) und dem Sitzungsprotokoll des Rates vom 05.12.2005 (öffentliche Auslegung) entnommen werden.

4. Abschließende Wertung

Durch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken sind im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde unter Berücksichtigung der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan mögliche Erweiterungsflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht, geprüft und abgewogen worden. Für den Ortsteil Stromberg ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 die Hauptentwicklung für Wohnbauflächen aufgrund der besonderen topographischen Situation im Südwesten der Ortslage dargestellt worden, diese Darstellung wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten mit unterschiedlich starker Ausnutzung der Bauflächen und unterschiedlichen Erschließungssystemen geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine maßvolle Bebauung am Rande der Ortslage von Stromberg vorsieht und die im Interesse der besseren Erschließung und Wirtschaftlichkeit für eine reduzierte Durchgrünung in Kombination von öffentlichen Grünflächen mit eingegrüntem Verkehrsflächen sorgt.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die eingangs beschriebenen Ziele der Ortsentwicklung, 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 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt am 05.12.2005 als Satzung beschlossen und ist nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 13.06.2006 rechtskräftig.

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde 2006

Rauch