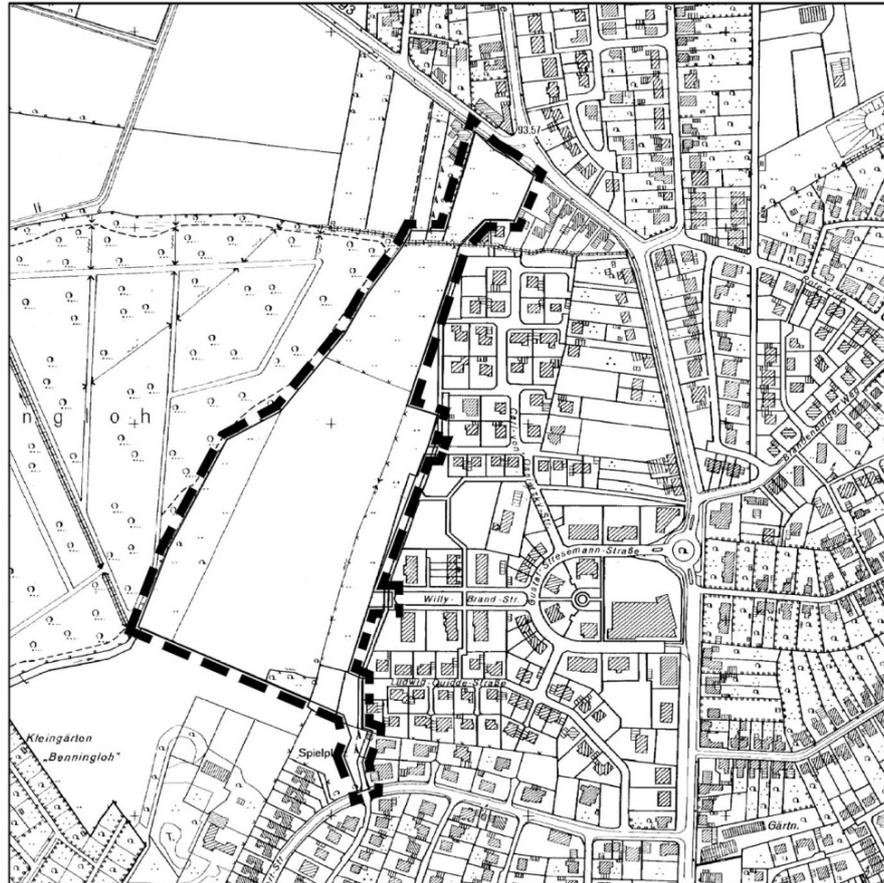


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde



— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde



Oelde

STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. Ausfertigung

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde ist die Festsetzung einer „Allgemeinen Wohnbaufläche“, die durch einen als „Grünfläche“ festgesetzten Retentionsraum vom westlich angrenzenden Wald „Benningloh“ getrennt wird. Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung der städtischen Flächen im südwestlichen Stadtgebiet (Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“) in den Jahren 2014 bis 2016 soll ein weiteres Wohngebiet im Nordwesten der Stadt entwickelt werden, da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung weiterhin sehr hoch ist. Das Plangebiet liegt ca. 1,5 bis 2,0 km nordwestlich der Innenstadt von Oelde, zwischen der „Ostenfelder Straße“ und der „Friedrich-Harkort-Straße“ und umfasst insgesamt ca. 7,8 ha.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch die vorhandene Niederschlagsentwässerung im bestehenden Baugebiet Benningloh betrachtet und nach den aktuellen Maßgaben überprüft. Ziel war es, Verbesserungspotentiale, die im Bebauungsplan berücksichtigt und umgesetzt werden können, abzusichern.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 06.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde gefasst sowie die Einleitung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) fand in der Zeit vom 31.05.2017 bis zum 16.06.2017 statt, ergänzend hierzu wurde am 30.05.2017 eine Bürgerversammlung durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 14.07.2017 bis zum 14.08.2017 statt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB wurde vom 29.11.2017 - 08.01.2018 durchgeführt. Am 26.02.2018 wurde der Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 131 und das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB betrieben.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde wurde gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Neben einer artenschutzrechtlichen Überprüfung wurden die Entwässerungssituation sowie die verkehrliche Situation begutachtet. Die Gutachten wurden im Zuge der Beteiligung öffentlich ausgelegt.

- Bezüglich des **Schutzgutes Mensch** ist in Teilbereichen eine Überschreitung der Lärmorientierungswerte zu erwarten. Zur Minderung der Verkehrsgeräusche sind in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
- Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird deutlich zunehmen. Damit ist die direkte räumliche Beeinträchtigung des **Schutzgutes Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt** als hoch zu bewerten. Aufgrund der Überplanung entsteht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf, der über ein Ökokonto ausgeglichen wird.
- Die **artenschutzrechtliche Prüfung** kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von konfliktmindernden Maßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind.

- Von dem Eingriff im Bereich des Bebauungsplans sind keine seltenen, gefährdeten oder schutzwürdigen **Bodentypen** betroffen. Die allgemeinen Bodenfunktionen werden durch die Kompensation von betroffenen Biotoptypen ausgeglichen.
- Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das **Schutzgut Wasser** zu erwarten.
- Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Klima/Luft** sind nicht zu erwarten, da keine klimatisch bedeutsamen Räume überplant werden.
- Der **landschaftsästhetische Eingriff** wird nur lokal wahrnehmbar sein und ist als gering einzustufen.
- Erhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden sowohl im Verfahren nach § 3 (1) als auch nach § 3 (2) BauGB Stellungnahmen abgegeben. Ebenso wurden von den Trägern öffentlicher Belange in den Verfahrensschritten gemäß § 4 (1) sowie § 4 (2) BauGB Anregungen vorgebracht. Folgende Stellungnahmen der Öffentlichkeit haben eine Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplanes und wurden wie folgt gem. § 1 (7) BauGB abgewogen:

- *Stellungnahmen zur Entwässerungssituation:*
Die Stadt Oelde hat zur Gewährleistung der Entwässerung des Gebietes ein Ingenieurbüro beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Bebauung und die dazu erforderlichen siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften realisierbar sind. Durch die Verbesserungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung wird der Schutz der Gesundheit und des Eigentums der Betroffenen - innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets - gewährleistet. Einem Verzicht auf die Bebauung aus entwässerungstechnischen Gründen wurde deshalb nicht gefolgt.
- *Stellungnahmen zur verkehrlichen Situation:*
Um mögliche Verlagerungen der Verkehrsströme infolge des Neubaugebietes zu quantifizieren, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis zeigt, dass sich für die bestehenden Verkehrsstrukturen keine Verschlechterung der Verkehrsqualität ergibt. Durch die vorgesehene Verkehrsführung wird vermieden, dass gebietsfremde Verkehrsteilnehmer das neue Baugebiet nutzen. Eine besondere Gefährdung von Kindergarten- und Schulkindern aufgrund des berechneten zusätzlich zu erwartenden Verkehrs ist nicht zu erwarten. Aufgrund einer Anregung wurde zur gleichmäßigeren Verteilung der Verkehrsströme eine weitere Zuwegung ins Plangebiet festgesetzt.
- *Stellungnahmen zur städtebaulichen Konzeption:*
Einem Verzicht auf Mehrfamilienhäuser wurde nicht gefolgt, da weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum in Oelde besteht. Städtebaulich sind die im Planentwurf vorgesehenen Standorte für die Mehrfamilienhäuser als geeignet einzustufen.

Einer angeregten Erhöhung der Trauf- sowie Sockelhöhe wurde nicht gefolgt, da die festgesetzten Höhen als hinreichend bewertet wurden und ein harmonisches Siedlungsbild schaffen. Der Anregung, einen Spielplatz auszuweisen, wurde nicht gefolgt, da sich im unmittelbaren Umfeld des neuen Baugebietes bereits ein Spielplatz befindet. Einer Erweiterung der zulässigen Nutzungen um die unter § 4 (3) Nr.2 BauNVO genannten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe wurde nicht gefolgt, da mögliche Konflikte vermieden werden sollen.

- Stellungnahmen zur äußeren Gestaltung:
Eine generelle Durchmischung von verschiedenen Dachformen wurde aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht verfolgt. Gleichwohl wurde der Plan dahingehend geändert, dass auf Teilflächen als Dachform ein Zeltdach zugelassen wird und zusätzlich Walmdächer ermöglicht wurden.
- Stellungnahmen zu ökologischen Aspekten:
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch die frühzeitige Berücksichtigung ökologischer Belange sollen die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering gehalten werden. Dem Eingriff in den Naturhaushalt wurde vor dem Hintergrund der Notwendigkeit der Entwicklung weiterer Bauflächen für die Wohnbebauung Vorrang eingeräumt und einem Verzicht der Planung nicht gefolgt.
- Erweiterung des Plangebietes:
Die nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommene Erweiterung des Plangebietes wurde zurückgenommen. Die Flurstücke 657 und 658 (Flur 1, Gemarkung Oelde) sind nicht weiter Bestandteil des Plangebietes.

Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- Stellungnahmen zu Versorgungsleitungen:
In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, demnach für Geothermieanlagen eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu erfolgen hat. Der Planentwurf wurde dahingehend angepasst, dass eine Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation im Planentwurf vorgesehen ist. Den Anregungen zur Überdeckung der Strom- und Gasleitungen, zur Lage der Trinkwasserleitung, zur ggf. erforderlichen Bodenstabilisierung sowie zum Ausbau der Telekommunikation sind nicht im Bebauungsplan zu regeln.
- Stellungnahmen zu ökologischen Aspekten:
Durch die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen wird eine bereits baulich vorgeprägte Fläche der Bebauung zugeführt. Die Ausweisung von neuen Bauflächen in der Stadt Oelde erfolgt nur nach Bedarf, um die Kosten für die Bereithaltung von Infrastruktur so gering wie möglich zu halten. Ein Hinweis zu den erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie zur Niederschlagswassernutzung wurde wie angeregt in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Stellungnahmen zum Immissionsschutz:
Die Festsetzung zur Sicherstellung des Lärmschutzes wurde, um die Belange der künftigen Bewohnerschaft zu gewährleisten, angepasst.

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 hat sich von den verfügbaren Standorten das Plangebiet „Zum Benningloh 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 am 26.02.2018 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ der Stadt Oelde beschlossen.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, 22.06.2018

gez.
Brandner