

**Stadt Schloß Holte-
Stukenbrock**



Bebauungsplan Nr. 19
„Gerkens Hof“



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel des Bebauungsplanes	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	4
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5



1. Verfahrensablauf

Nach einer Vorabstimmung zwischen der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock, dem Verfasser des Wettbewerbsiegers und dem beauftragten Planungsbüro hat der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock in seiner Sitzung am 16.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gerkens Hof“ beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 und § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB für das Bauleitplanverfahren durchzuführen. Dieses wurde am 05.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schloß-Holte Stukenbrock am 05.09.2013 im Zeitraum vom 13.09.2013 bis einschl. 14.10.2013 durchgeführt. Die Behörden, Nachbarkommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 14.10.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme, nachdem sie mit Schreiben vom 18.09.2013 die Unterlagen übersandt bekommen hatten.

Die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in den Planentwurf eingearbeitet. Anschließend erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 05.12.2013 die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 13.12.2013 bis einschließlich 23.01.2014. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 09.12.2013 bis einschließlich Donnerstag, dem 23.01.2014 beteiligt.

In der Ratssitzung am 08.04.2014 ist beschlossen worden, dass über die Ausgleichsmaßnahmen ein erneutes, eingeschränktes Offenlegungsverfahren durchgeführt werden soll. Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 09.04.2014 die erneute (eingeschränkte) öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 17.04.2014 bis einschließlich 05.05.2014.

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 die Stellungnahmen aus allen Beteiligungsverfahren beraten und abgewogen. Der Rat hat anschließend den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“ gefasst.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Städtebauliches Ziel der Stadt Schloß Holte Stukenbrock ist es, in diesem Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Wohngebiet zu schaffen, das sich zum einen aufgrund seiner städtebaulichen Konzeption und der Architektur von den üblichen Wohngebieten im ländlichen Raum abhebt, zum anderen aber auch für alle Generationen auf relativ begrenztem Raum ein Miteinander fördert. Ein wichtiger Baustein ist dabei, hier seniorengerechte Wohnungen und Mehrgenerationenhäuser realisieren zu können, die in einem ansprechenden Umfeld eingebettet sind.

Die Stadt möchte dadurch ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit kompakter Bebauung unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen und energetischen Entwicklungen in diesem Gebiet erzielen.



Der ca. 4,8 ha große Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; nach Westen hin erfolgt die Festsetzung von Anpflanzungsflächen mit einem ca. 5m hohem Lärmschutzwand/-wand. Die Bebauung besteht aus Modulhäusern, Einzel- und Doppelhäusern, Stadthäusern als Geschosswohnbauten und einem Wohnhof für betreutes Wohnen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung auf die Schutzgüter in Verbindung mit den Vorbelastungen kann wie folgt dargestellt werden:

Tab. 1: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut		Erheblichkeit
Mensch	Erholung	Nicht betroffen
	Emissionen	Geringe Erheblichkeit
Tiere		Mittlere Erheblichkeit
Pflanzen		Hohe Erheblichkeit
Boden		Hohe Erheblichkeit
Wasser		Geringe Erheblichkeit
Klima und Luft		Nicht betroffen
Landschaft		Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter		Nicht betroffen

Konkrete Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von potenziellen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind im Bebauungsplan festgesetzt. Dazu zählen insbesondere die Anlage eines Lärmschutzwalls/-wand und die Festsetzung von Anpflanzungsflächen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und Ergebnis der Abwägungen

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Verfahrensverlauf Stellungnahmen zu dem Planvorhaben abgegeben.

Die geäußerten Bedenken bezogen sich auf die Festsetzung der Flurstücke 551 und 615 als öffentlicher Ruß-/Radweg. Die Parzellen werden als private Zuwegung für das Flurstück 426 genutzt und eine anderweitige Festsetzung, insbesondere eine Nutzungsfreigabe an Dritte wurde widersprochen

Die Bedenken wurden geprüft und daraufhin Änderungen vorgenommen. Da Gespräche mit den Eigentümern des Weges erfolglos verliefen, wurde die Wegeparzellen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen

Von den betroffenen **Behörden** wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die insbesondere die immissionsschutzrechtliche Situation und den Eingriff in Natur und Landschaft betrafen.



Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“ Stadt Schloß Holte-Stukenbrock -Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB-

So wies der *Kreis Gütersloh* auf die zu berücksichtigenden Belange hinsichtlich des Lärmschutzes (Verkehrslärm des westlich angrenzenden Gewerbegebietes) hin. Diese Belange wurden dahingehend berücksichtigt, dass im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz auf Basis eines Lärmgutachtens festgesetzt wurden. Der Anregung, statt eines Lärmschutzwalls auch eine Lärmschutzwand zuzulassen wurde gefolgt. Die Festsetzung wurde durch den „Lärmschutzwall/-wand“ ersetzt. Der Anregung, den Lärmschutz auch im Bereich des Waldes festzusetzen wurde nicht gefolgt, da das Lärmschutzgutachten keine Notwendigkeit sieht, im Bereich des Waldes Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren.

Gleiches galt für die Belange der Geruchs- und Staubemissionen des Gewerbegebietes. Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ist bereits heute die Nutzung des GE-Gebietes eingeschränkt.

Zudem wies der *Kreis Gütersloh* und der *Landesbetrieb Wald und Holz NRW* darauf hin, dass der Wald Bestandteil des Landschaftsplanes „Sennelandschaft“ ist und als solcher im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen und zu sichern ist. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Fläche wurde als Wald festgesetzt. Die gewählten Abstände zu den zukünftigen Bauflächen wurden angepasst.

Darüber hinaus wurden die Aussagen zu den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konkretisiert, indem der Kompensationsbedarf und die Lage und Bezeichnung der externen Ausgleichsfläche mit zur Verfügung stehenden und verbleibenden Wertpunkten in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Die *Versorgungsträger* wiesen darauf hin, dass vor Erschließung des Gebietes eine entsprechende Abstimmung der Baumaßnahmen erfolgen soll. Dieser Anregung wird im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen gefolgt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den bereits wohnbaulich genutzten Ortsrandbereich Schloß Holte-Stukenbrocks zu arrondieren und die Nachfrage nach Baugrundstücken zu befriedigen.

In diesem Zusammenhang soll im Rahmen des vorausschauenden Bauflächenmanagements die wohnbauliche Siedlungsarrondierung am südlichen Siedlungsrand Stukenbrocks fortgesetzt und die Schließung dieser Baulücke innerhalb des Siedlungsraumes vorangetrieben werden.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsstrukturen sowie der unkomplizierten verkehrlichen Anbindung stellt das Plangebiet einen gut erschlossenen und erreichbaren Standort für Wohnbaufläche dar.

Andere Flächen für eine bauliche Entwicklung stehen derzeit in Schloß Holte-Stukenbrock nicht zur Verfügung. Eine Alternative zu einer städtebaulich verträglichen wohnbaulichen Nutzung besteht aufgrund der örtlichen Situation in näherer Zeit nicht.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“ beigelegt.



**Bebauungsplan Nr. 19 „Gerkens Hof“ Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
-Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB-**

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Schloß Holte-Stukenbrock,

im Mai 2014

Der Bürgermeister

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\106-Schloß Holte-Stukenbrock \002_00 B-Plan Gerkens Hof\04 Genehmigung\zusammenfassende Erklärung B-Plan Nr 19 Gerkens Hof.docx