

Bauleitplanung der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock,

Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Planungsziel

Das ca. **3,55 ha** große Plangebiet liegt im nördlichen Zentrum des **Stadtteiles Schloß Holte**. Es wird im Nordosten durch die bestehende Bahnlinie begrenzt, daran schließen sich Wohngebiete und eine große Grünlandfläche an. Im Westen, Süden und Osten des Plangebietes befinden sich vornehmlich Wohngebiete. Im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße in südöstlicher Richtung schließt sich eine gemischte Nutzung mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistungen an.

Der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock hat im Jahr 2007 ein neues **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** beschlossen. Übergeordnete Leitbilder sind **Sicherung und Ausbau der Grundversorgung** sowie eines attraktiven, auf Dauer lebensfähigen Einzelhandelsangebotes. Der Bereich an der Bahnhofstraße wird im Konzept als Teil des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen, in dem Einzelhandelsansiedlungen gefördert und weitere Handelsentwicklungen (zentrenbildende, höherwertige Sortimenten) konzentriert werden sollen.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 36 „Bahnhofstraße“ in diesem bisher unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB) sollen die Zielsetzungen des Konzeptes unterstützt werden. Mit diesem Bebauungsplan soll der Bereich zwischen Bahnhofstraße, Bahnübergang und Ölbach als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** überplant werden, auch um Planungssicherheit für die Betriebe zu erreichen. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird für dieses Areal die 18. FNP-Änderung durchgeführt.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2 (4) BauGB erstellt. Dem Konkretisierungsgrad des einfachen Bebauungsplanes entsprechend wurden in der Umweltprüfung zunächst i. W. die Aspekte der Flächeninanspruchnahme und der Vorbelastung durch Lärmemissionen berücksichtigt (§ 2 (4) Satz 3 BauGB). Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind berücksichtigt worden, auf den Umweltbericht wird verwiesen. Fachgutachterliche Prüfungen sind für das vorliegende Bebauungsverfahren nicht erstellt worden, verwiesen wird jedoch auf das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock. Im Planverfahren wurden von Beteiligten keine zusätzlichen Untersuchungen angeregt.

Im Rahmen der Planaufstellung wird kein neues Baurecht geschaffen, die Zulässigkeit der Bauvorhaben richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“). Somit wird auch in der Umweltprüfung deutlich, dass durch die Bauleitplanung keine zusätzlichen Umweltbelastungen ausgelöst werden.

Der Umweltbericht stellt fest, dass im Plangebiet bereits eine Vorbelastung durch Lärmemissionen durch Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße sowie durch Emissionen von Schall und Bodenerschütterung auf der Bahntrasse besteht. Bei Anbauten oder Erweiterungen von Gebäuden ist die Thematik des Immissionsschutzes im Einzelfall im Genehmigungsverfahren zu klären.

Es werden keine weiteren Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erwartet. Durch die Bestandsüberplanung sind Standortalternativen nicht gegeben. Umweltrelevante Zielkonflikte bestehen auf Grund der Bestandssituation und der weitgehenden Bebauung im Plangebiet nicht.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die Beteiligung der Nachbarkommunen und der Behörden gemäß §§ 2 (2), 4 (1) BauGB** wurden im April / Mai 2008 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsphase sind einige abwägungsrelevante Stellungnahmen von Fachbehörden bezüglich der Festsetzung der Bahnhofstraße und des Gewässerschutzes eingegangen, deren Abwägungsergebnis in die Planunterlagen eingearbeitet wurde.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB** erfolgte vom 14.07.2008 bis zum 20.08.2008 einschließlich. Anschließend fand im Sinne von § 4a (3) Satz 4 BauGB eine intensive planerische Abstimmung mit den Anliegern über die genaue Abgrenzung des Mischgebietes zur öffentlichen Grünfläche statt. Die Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen sowie das Ergebnis der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet.

In der Vorlage zur abschließenden Gesamtprüfung der Planung hat der Rat der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock in seiner Sitzung am 15.12.2008 festgestellt, dass die Bauleitplanung gemäß Umweltprüfung vertretbar ist und dass auf Grund der Bestandsüberplanung keine Alternativen bestehen. Der **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 36 „Bahnhofstraße“** wurde entsprechend gefasst (siehe Vorlage VL-217.2008, einschl. bisheriger Beratungsfolge).

Schloß Holte-Stukenbrock, im Dezember 2008