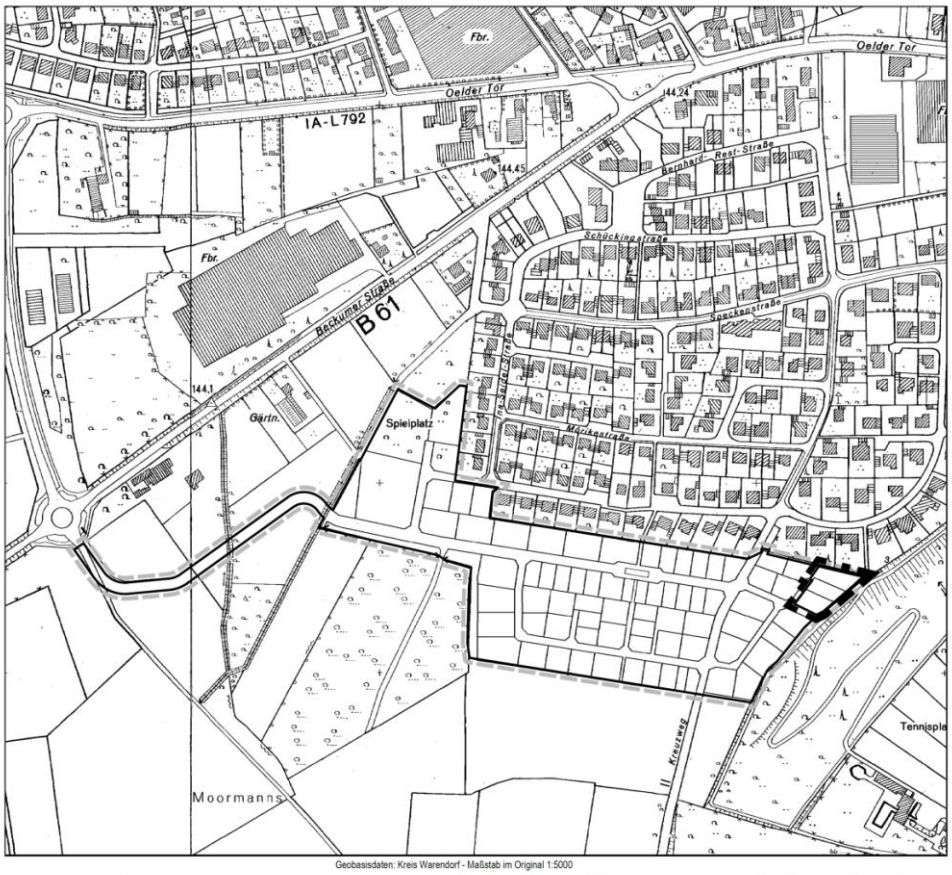
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde

Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde

Oelde
Vielseitig. Ideenreich. Echt.

STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets 3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen 3
4. Planinhalt und Festsetzungen 4
6. Kennzeichnung von Flächen 5
7. Hinweise 5
8. Maßnahmen zur Verwirklichung 5
9. Flächenbilanz 6
10. Gesamtabwägung 6

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ wurden überwiegend Wohnbauflächen für eine maximal zweigeschossige Bebauung unter Ausnutzung des Dachgeschosses ausgewiesen. In einigen Bereichen des Plangebietes wird, um den Straßenraum zu fassen, eine bestimmte Firstrichtung vorgegeben.

Mit Schreiben vom 07.05.2015 haben 3 Parteien einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde für den Bereich nordöstlich der „Mallinckrodtstraße“ gestellt.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg-Südlich der Beckumer Straße“ ist seit dem 13.06.2006 rechtskräftig, in Teilbereichen des Ursprungsplans wurden bereits zwei Änderungsverfahren durchgeführt.

Die beantragten Änderungen innerhalb dieses Bebauungsplanes, betreffen die Festsetzungen zur Firstrichtung – hier: Drehung der Firstrichtung um ca. 90° – und die Verschiebung der Baugrenze um ca. 3,50 m in Richtung Osten zur flexibleren Nutzung des Baufeldes. Begründet wird der Antrag mit der dann möglichen effektiveren solaren Nutzung der Dachflächen und sinnvolleren Orientierung der Wohn- und Schlafräume nach den Himmelsrichtungen.

Über diesen Antrag hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 22.06.2015 beraten und beschlossen, die hierfür notwendige Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde durchzuführen. Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100, nordöstlich der „Mallinckrodtstraße“. Er umfasst die Grundstücke Flur 412, Flurstücke 1165 und 1212.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich des Neubaugebietes „Stromberg - südlich der Beckumer Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Im Norden befindet sich ein älteres, bestehendes Wohngebiet. Im Westen und Süden schließt sich das Neubaugebiet an. Im Osten grenzen die Grundstücke an das Erholungsgebiet „Gaßbachtal“.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde durchgeführt. Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt worden. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wurde im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“, der am 13. Juni 2006 rechtsverbindlich wurde, als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen ist derzeit aufgrund der in dem Bebauungsplan Nr. 100 getroffenen Festsetzungen die Errichtung von Gebäuden in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig. In einigen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 100 wird, um den Straßenraum zu fassen, eine bestimmte Firstrichtung vorgegeben.

Die geplanten Änderungen innerhalb dieses Bebauungsplanes betreffen die Festsetzung zur Firstrichtung – hier: Drehung der Firstrichtung um ca. 90° – und die Größe des Baufeldes – hier die Verschiebung der Baugrenze um 4,00 m in Richtung Osten.

Durch die Änderung der Firstrichtung wird eine effektivere Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ermöglicht, da die geneigten Dachflächen hierdurch optimaler nach Süden hin ausgerichtet werden können. Um die vom Gesetzgeber geförderte Erzeugung von erneuerbaren Energien zu unterstützen, wird – auch vor dem Hintergrund, dass der Änderungsbereich am Ende eines Stichweges der Erschließungsstraße liegt – die ursprüngliche Intention den Straßenraum mit parallel zur Straße verlaufenden Firsten zu fassen an dieser Stelle aufgegeben.

Bedingt durch die Änderung der Firstrichtung wird zur flexibleren Nutzung des Baufeldes die östliche Baugrenze um 4,00 m in Richtung Osten verschoben.

Änderungen an weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 werden nicht vorgenommen.

4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ bestehenden textlichen Festsetzungen übernommen. Diese beinhalten Festsetzungen zu Dachneigung/Hauptfirstrichtung, Sockelhöhe, Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten/Dacheinschnitte, Garagen/Carports/Nebenanlagen, Doppelhäuser und Stützmauern. Änderungen an diesen Festsetzungen werden nicht vorgenommen, daher wird zu den einzelnen Festsetzungen auf den Text in der Plankarte verwiesen.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Diese vereinfachte Änderung wirkt sich nicht auf die im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ getroffenen Festsetzungen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr aus. Die Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert und erfolgt über die „Mallinckrodtstraße“.

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ ergeben sich nicht. Die neuen Gebäude können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 verwiesen.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“.

4.6 Immissionssituation

Der Änderungsbereich unterliegt keinen Immissionen, die berücksichtigt werden müssen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Aufgrund dessen wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Kennzeichnung von Flächen

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Kennzeichnung von Flächen ist daher nicht erforderlich.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes – insbesondere im südwestlichen Planbereich - nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan unter dem Punkt „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2.000 m²	100,0 %
Gesamtfläche	2.000 m²	100,0 %

10. Gesamtabwägung

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderung der Firstrichtung und eine Vergrößerung des Baufeldes nordöstlich der „Mallinckrodtstraße“ geschaffen. Hierdurch soll eine effektivere Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ermöglicht werden. Diese Änderungen tragen insbesondere zu dem von der Stadt Oelde verfolgten Ziel des Klimaschutzes bei und sind städtebaulich vertretbar.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Juli 2015

Rauch