

## Begründung

### zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5

#### "Im Vogeldreisch/Habichthöhe" der Stadt Oelde

(der ehemaligen Gemeinde Stromberg)

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 11. September 1989 einstimmig aufgrund des § 2 (1) in Verbindung mit § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Im Vogeldreisch-Habichthöhe - Im Goliath", der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 28.11.68 genehmigt wurde, im Teilbereich "Im Vogeldreisch - Habichthöhe" im Sinne des § 30 Baugesetzbuch, beschlossen.

Von der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Teilbereich "Im Vogeldreisch-Habichthöhe" werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:

Flur 414

Flurstücke 128, 127, 557, 553 (Straße "Jasperskamp"), 458 tlw.  
(Straße "Im Vogeldreisch"), 558, 720, 716, 719, 718, 717, 545, 544, 536,  
521, 563 tlw.

Flur 415

Flurstück 33 tlw.

Alle Grundstücksflächen - außer einer Fläche für einen Kinderspielplatz (Teilfläche aus Flurstück 553, Flur 414) und einer Umformerstation (Flurstück 558, Flur 414) sind für Wohnbebauungen in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich grenzt:

Im Norden: an das Flurstück 563 tlw., Flur 414

Im Osten: an das Flurstück 383, Flur 415

Im Süden: an die Flurstücke 481, 396, 447, 448, Flur 414

Im Westen: an die Straße "Im Vogeldreisch" (einschließlich) und angrenzend an die Flurstücke Nr. 618, 630, 631, 632, 537, 626, 627, 498, 497, Flur 414.

### Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Oelde und im Ortsbezirk Stromberg besteht ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken.

Der Stadt Oelde ist es gelungen, Flächen im und im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 zu erwerben, so daß der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung und Ergänzung dieses Planes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches fassen konnte.

Durch den Flächenerwerb ist auch gewährleistet, daß nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Bauplätze baldmöglichst zur Verfügung stehen.

### Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt.

Bereits am 3.9.1980 wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil C) genehmigt.

Die Ausweisungen der Flächen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 stimmen mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teil C) überein, so daß es einer erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bedarf.

### Planung und bauliche Nutzung

Die neu geplanten Wohnbauflächen werden durch die vorhandenen Straßen "Habichthöhe" und "Jasperskamp" und eine weitere Plan - Straße im südlichen Teil des Bebauungsplanbereiches von der Straße "Im Vogeldreisch" aus erschlossen. Die beiden Straßen "Jasperskamp" sind außerdem durch einen Fußweg verbunden. Die Straße "Im Vogeldreisch" mündet in die Bundesstraße 61. Der neue Planbereich soll jedoch zukünftig durch Weiterführung der Straße "Habichthöhe" zusätzlich eine Anbindung an die Straßen "Borgfeld/Zum Kreuzweg" und damit zur B 61 erhalten.

In dem von der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfaßten Wohnbereich sollen 29 Wohngebäude erstellt werden. Davon sind 20 eingeschossige und 8 zweigeschossige Wohnhäuser sowie 1 zweigeschossiges Doppel-

## Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oelde werden denkmalpflegerische Belange im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nicht berührt. Das trifft auch für die Bodendenkmalpflege zu. Die zuständigen Fachbehörden haben keine Bedenken und Anregungen abgegeben.

## Spielplatzanlagen und Grünflächen

Im neuen Wohnbereich wird eine Fläche in einer Größe von ca. 540 m<sup>2</sup> an der geplanten Stichstraße als Spielplatz festgesetzt.

Das im späteren Spielplatzgelände bereits vorhandene Kleinbiotop (Teich) soll erhalten bleiben. Es soll durch geeignete Maßnahmen zum Spielplatzbereich abgeschirmt werden.

Der Planbereich wird nach Norden durch einen mindestens 3,00 m breiten und mindestens 4-reihig anzulegenden Pflanzstreifen - auf späteren privaten Flächen -, bestehend aus bodenständigen Gehölzen, zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

## Immissionsschutz

In der Umgebung des geplanten Wohnbereiches sind außer der im südlichen Teil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen angrenzenden Tennishalle keine Anlagen, die sich störend auf die Fläche auswirken würden.

Bei der Tennisanlage handelt es sich um eine geschlossene Halle. Die Geräusche, die vom schußartigen Schlag des Balles sowie vom Laufen und Rufen der Spieler, Trainer und Betreuer und evtl. Zuschauern ausgehen, werden von der Halle selbst so aufgefangen, daß der benachbarte WA-Wohnbereich - innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - keine Störungen erfahren wird.

Falls durch die vorhandenen Fenster der Halle störende Lichteinwirkungen auf den Wohnbereich ausgehen, müßten geeignete Maßnahmen in der Halle zur Abdämpfung des Lichtes nach außen erfolgen.

## Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Beckum gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch die VEW Westfalen AG gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalsystem.

Das Gebiet "Im Vogeldreisch/Habichthöhe" wird durch ein Mischsystem entwässert.

wohnhaus geplant.

Der neue Planbereich wird in seiner Gesamtheit als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Der Planungsausschuß der Stadt Oelde hat angeregt, wenig gestalterische Festsetzungen in die Bebauungspläne einfließen zu lassen, um den Bauplatzbewerbern möglichst viel Spielraum bei der Planung ihrer baulichen Anlagen zu geben.

In die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden daher die nachstehend aufgeführten Festsetzungen für die baulichen Gestaltungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- DACHNEIGUNG: Die Dachneigung beträgt bei 1-geschossigen Wohngebäuden 35° - 38°, bei 2-geschossigen Wohngebäuden 30°.
- FIRSTRICHTUNG: Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
- DREMPELHÖHE: Der DrempeL, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragekonstruktion der Dachhaut, wird auf max. 0,50 m bei eingeschossigen Gebäuden festgesetzt; bei zweigeschossigen Gebäuden sind keine DrempeL zugelassen.
- GARAGEN: Die Traufhöhe darf max. 3,00 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.
- SOCKELHÖHE: Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über OK-Straße betragen.

Die gestalterischen Festsetzungen bedeuten keine unzumutbaren Auflagen für die künftigen Grundstückseigentümer.

Die gesamten anfallenden Abwasser des Ortsbezirkes Stromberg werden nach dem erfolgten Ausbau der Kläranlage in Oelde, Wiedenbrücker Straße, dieser Anlage durch Überpumpen zugeführt.

Abfallstoffe werden nur den dafür vorgesehenen Deponien - außerhalb des Planbereiches - zugeführt.

### Altlasten

Bei dem zur Verplanung vorgesehenen Gelände handelt es sich nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. Soweit die Erinnerung älterer Bürger zurückreicht, wurde das Plangebiet bisher nur als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Oelde und privater Eigentümer. Die Grundstücksfragen der privaten Eigentümer sollen einvernehmlich gelöst werden.

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Gebiet wohnenden Menschen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### Kostenschätzung

Die Baukosten für die geplanten Erschließungsanlagen betragen:

a) Grunderwerb einschl. Vermessung	95.000,-- DM
b) Straßenbau	661.000,-- DM
c) Entwässerung	410.000,-- DM
d) elektrische Beleuchtung	81.000,-- DM
e) Spielplatz	60.000,-- DM

### Ausführung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll wegen des Bauplatzbedarfes die Planung umgehend verwirklicht werden.

Oelde, den 27. März 1990

Terholsen  
Bürgermeister

