

Begründung

**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen"
der Stadt Oelde**

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 17.05.1993 aufgrund des § 2 (1) in Verbindung mit § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S. 2253) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 03.04.1974 genehmigt wurde, in einem Teilbereich südlich des Buchenweges im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde ist folgendes Grundstück betroffen:

Flur 149 Flurstück 365

Die Fläche soll als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich grenzt an

im Norden:	Flur 149	Flurstück 338
im Osten:	Flur 149	Flurstück 642
im Süden:	Flur 149	Flurstück 370
im Westen:	Flur 149	Flurstück 370

Erfordernis der Planaufstellung

Da z.Zt. in Oelde eine starke Nachfrage nach Bauplätzen besteht, soll der Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde in einem Teilbereich südlich des Buchenweges geändert werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Fläche als "Gemeinbedarfsfläche" für die Errichtung eines Kindergartens ausgewiesen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern/Sportgebiet Drostenholz" der Stadt Oelde hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, im Bereich dieses Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Kindergartens auszuweisen. Auf dieser Fläche soll ein Kindergarten zur Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen im nordöstlichen Stadtgebiet errichtet werden. Hierdurch ist die bisherige Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde südlich der Straße "Buchenweg" auf dem Grundstück Flur 149 Flurstück 365 nicht mehr erforderlich.

In Ergänzung zu den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen umliegenden Flächen soll der betroffene Bereich in einem Änderungsverfahren als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Hierdurch ist es möglich, weitere dringend benötigte Baugrundstücke zu schaffen.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt. Für das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan z.Zt. eine "Gemeinbedarfsfläche" für die Errichtung eines Kindergartens aus.

In seiner Sitzung vom 17.05.1993 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich südlich des Buchenweges zu ändern. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird parallel zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Planung und bauliche Nutzung

Der Änderungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt durch den Buchenweg. Die neu zu errichtenden Wohngebäude sollen als Hausgruppe ein- oder zweigeschossig errichtet werden.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" die nachstehenden Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG: Im "Allgemeinen Wohngebiet" beträgt die Dachneigung 18° .

FIRSTRICHTUNG: Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.

DREMPELHÖHE: Die Drenpelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragekonstruktion der Dachhaut, bei eingeschossiger Bauweise maximal 0,75 m betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist kein Drenpel zugelassen.

SOCKELHÖHE: Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße betragen.

GARAGEN: Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m über OK Straße betragen. Soweit kein Flachdach vorgesehen ist, müssen Dachneigung und Bedachungsmaterial dem Dach des Hauptgebäudes entsprechen.

- DACHGAUBEN: Dachgauben sind nicht zugelassen.
- AUSSERE
GESTALTUNG: Bei der zu planenden Hausgruppe ist die Gestaltung (Material, Farbe, Dachneigung, etc.) der Fassaden und der Dächer der Einzelgebäude aufeinander abzustimmen. Die Häuser sind als Hausgruppe ohne seitlichen Grenzabstand zueinander zu errichten.

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

Spielplatzanlagen und Grünflächen

In dem Plangebiet wird keine Fläche als Spielplatz ausgewiesen, da direkt angrenzend westlich der Fläche ein Spielplatz eingerichtet ist.

Grünflächen werden aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches nicht ausgewiesen.

Immissionsschutz

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Anlagen vorhanden, die sich störend auf die Fläche auswirken würden.

Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung wird über den jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Zur Verringerung der Regenwasserabflußmenge wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung getroffen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Im gesamten Plangebiet ist zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen u.s.w. zumindest teilweise auf dem Grundstück zu versickern, bzw. durch geeignete Anlagen (z.B. Zisternen, Teichanlagen u.ä.) aufzufangen. Für die bebaute und/oder versiegelte Grundstücksfläche ist je 100 qm der tatsächlichen Grundfläche (§ 19 BauNVO) ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Soweit Abfallstoffe nicht wieder verwertet werden können, werden diese Deponien außerhalb des Plangebietes zugeführt.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden durch die Versiegelung von offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Um die unvermeidbaren Auswirkungen durch die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird als Maßnahme für die ausgewiesene Fläche Regenrückhaltung in Abhängigkeit von der bebauten und /oder versiegelten Grundstücksfläche gefordert.

Durch das gärtnerische Anlegen der Restflächen wird die jetzige vorhandene Wiesenfläche, bisher ohne Baumbestand, ökologisch aufgewertet und der Eingriff in den Naturhaushalt damit teilweise ausgeglichen.

Weitreichende negative Auswirkungen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die geringe Größe des Änderungsbereiches kann auf sonstige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden.

Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen

Es wurde festgestellt, daß das Gebiet im Bereich des Bombenabwurfgebietes über der Stadt Oelde liegt. Aus diesem Grunde wird der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten in Münster eingeschaltet. Erdbauarbeiten dürfen erst nach Freigabe des Gebietes durch den Kampfmittelräumdienst durchgeführt werden. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Lage von Bombenabwurftrichtern aufgrund der Luftbildrecherchen wird verzichtet, da die Größe und genaue Lage der Bombentrichter nicht eindeutig feststellbar ist. Sollten im Zuge von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten oder Altlasten entdeckt werden, sind die entsprechenden Behörden zu benachrichtigen.

Andere Altlasten werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand im Bereich des Plangebietes nicht vermutet.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird nicht vermutet.

Kosten

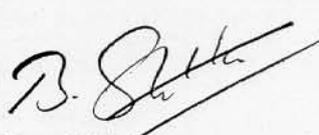
Bei der Durchführung der Maßnahmen werden für die Stadt Oelde voraussichtlich keine Kosten entstehen.

aufgestellt:

Oelde, den


Terholsen
Bürgermeister




Streithberger
Techn. Beigeordneter

Mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am:	5. April 1994	<i>Altebaume</i>
Auslegung beendet am:	6. Mai 1994	<i>Altebaume</i>