

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 43 "Sünninghausen - Nordkamp" der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seinen Sitzungen vom 22.11.1993 und 09.05.1994 aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Sünninghausen - Nordkamp" der Stadt Oelde im Sinne des § 30 BauGB beschlossen und festgestellt, daß dieser Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:
Flur 308, Flurstücke 138 tw. und 453

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Westen: Flur 308, Flurstück 42 (Nordkamp)

im Norden: Flur 308, Flurstücke 139 und 134

Flur 307, Flurstücke 218, 220, 199, 198, 197, 180, 454, und 455

im Osten: Flur 308, Flurstück 138

im Süden: Flur 308, Flurstück 138

Erfordernis der Planaufstellung

Zur Zeit besteht in Oelde und seinen Ortsteilen ein dringender Bedarf an Bauplätzen. Im Ortsteil Sünninghausen sind in den letzten Jahren keine größeren Baugebiete ausgewiesen worden. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ist es daher erforderlich, ein neues Wohngebiet zu schaffen. Hierfür bietet sich der im Flächennutzungsplan südlich der an der Sonnenstraße vorhandenen Wohnbebauung als Wohnbaufläche ausgewiesene Bereich an.

Für diese Fläche wurde am 09.06.1980 vom Rat der Stadt Oelde ein Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Bereiche Nordkamp und Faulbaumstraße gefaßt. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen, da damals mit dem Grundstückseigentümer keine Einigung über die Verfügbarkeit der Flächen erzielt werden konnte. Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde der Aufstellungsbeschuß vom 09.06.1980 aufgehoben, da sich grundlegende Änderungen, insbesondere durch die Beschränkung des Geltungsbereichs auf die Fläche am Nordkamp, ergeben haben.

Der Bereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 1,5 ha große Fläche und schließt an die im Norden vorhandene Wohnbebauung an und soll daher als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt wurde, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 1,5 ha groß und schließt an die im Norden vorhandene Wohnbebauung an. Im Osten und Süden wird der Planbereich teilweise durch eine ca. 120 m lange Wallhecke begrenzt. Die westliche Grenze bildet die Straße "Nordkamp". Parallel zum Nordkamp ist im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes eine weitere Wallhecke vorhanden, die weiter in südlicher Richtung verläuft. Bis auf die Flächen, die von den vorhandenen Wallhecken bedeckt werden, wurde der gesamte Planbereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 1,25 ha Baufläche, die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden, die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche. Innerhalb der Wohnbauflächen werden entlang der östlichen und südöstlichen Grenzen des Planbereichs 3,00 m und 5,00 m breite Streifen als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, um die zukünftige Wohnbebauung gegenüber der freien Landschaft einzugrünen und um die vorhandenen Wallhecken miteinander zu verbinden.

Das neue Wohngebiet wird von der Straße Nordkamp über eine neue Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße ist als Sackgasse mit Wendemöglichkeit geplant. Zwischen der Wendemöglichkeit und der Sonnenstraße im nördlich angrenzenden Wohngebiet ist eine Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen. Weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen können 18 eingeschossige Einzelwohngebäude in offener Bauweise errichtet werden. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 43 "Sünninghausen - Nordkamp" die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 35 - 45°, bzw. 35 - 40°.
FIRSTRICHTUNG:	Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
DREMPELHÖHE:	Die Drenpelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Tragekonstruktion der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden maximal 0,75 m betragen.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 9,50 m über OK Straße nicht überschritten werden.
GARAGEN:	Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.
SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,75 über OK Straße betragen.
DACHAUFBAUTEN/ DACHEINSCHNITTE:	Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einer einzelnen Dachgaube darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muß mind. 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte.

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

Grünflächen und Spielplatzanlagen

In diesem Bebauungsplan wird im südöstlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage - als Ergänzung zur vorhandenen Wallhecke ausgewiesen. Im Plangebiet wird keine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen, da neben dem westlich gelegenen Friedhof in 100 - 300 m Entfernung zum Baugebiet ein größerer, attraktiv gestalteter, städtischer Kinderspielplatz auf dem Schulgrundstück angelegt wird.

Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese Deponien außerhalb des Plangebietes zugeführt.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Mischsystem. Aus ökologischen Gründen und um das städtische Kanalsystem zu entlasten, werden zur Minimierung der Regenwasserabflusssmengen für die Wohnbauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES: Im gesamten Plangebiet ist auf den Flächen, die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen o. ä. durch geeignete Anlagen (z. B. Teichanlagen, Zisternen, u. ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

Immissionssituation

Als mögliche Emissionsquelle ist die südwestlich des Planbereichs liegende landwirtschaftliche Hofstelle zu berücksichtigen. Die Hofstelle liegt in der geringsten Entfernung 160 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Auf der vorhandenen Hofstelle wird keine Intensivtierhaltung betrieben, die eine Einordnung dieses Hofes gem. Abstandserlaß vom 21.03.1990 erforderlich machen würde. Desweiteren liegt keine immissionsschutzrechtliche Erlaubnis für eine Intensivtierhaltung vor, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die Emissionen der Hofstelle keine negativen Auswirkungen auf das zukünftige Wohnen haben werden.

In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind ansonsten keine Anlagen vorhanden, die sich störend auf das neue Wohngebiet auswirken könnten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich unterlag mit Ausnahme der vorhandenen Wallhecken bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland). Die vorhandenen landschaftstypischen Wallhecken liegen am südwestlichen und am südöstlichen Rand des Plangebietes. Die südwestlich gelegene Wallhecke verläuft in Nord-Süd-Richtung entlang der Straße Nordkamp und hat eine Breite von 3,00 - 5,00 m. Innerhalb des Plangebietes liegt ein ca. 45 m langes Teilstück. Die südöstlich gelegene Wallhecke verläuft von Südwesten nach Nordosten auf einer Länge von ca. 100 m und dann von Nordosten nach Norden auf einer Länge von ca. 20 m und bildet in

diesem Bereich die Grenze des Plangebietes. Diese Wallhecke hat eine Breite von 2,00 m bis 5,00 m. Insgesamt umfassen die Flächen, die mit Wallhecken bewachsen sind, knapp 600 m².

Von dem ca. 1,5 ha großen Plangebiet werden ca. 1,2 ha als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Für diese Flächen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können maximal 36% des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden. Desweiteren werden knapp 15% des Planbereichs als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen:

- 1.) Die Bereiche, die mit Wallhecken bestanden sind, werden bis auf ein kurzes Teilstück im nordöstlichen Planbereich als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB ausgewiesen. Zu dieser Ausweisung wird in den textlichen Festsetzungen folgendes festgelegt:

WALLHECKE: Die vorhandenen Wallhecken sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

- 2.) Als Ersatz für das im nordöstlichen Planbereich überplante ca. 8,00 m lange Teilstück der Wallhecke wird ein 5,00 m breiter und 25,00 m langer Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der östlichen Plangebietsgrenze in Verlängerung der vorhandenen Wallhecke festgesetzt.
- 3.) Einen weiteren ökologischen Ausgleich und eine Ergänzung der vorhandenen Wallhecke bildet die im südöstlichen Planbereich vorgesehene öffentliche Grünfläche, die ebenfalls als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird.
- 4.) Ein weiterer Pflanzstreifen von 125,00 m Länge und 5,00 m bzw. 3,00 m Breite wird entlang der südlichen Grenze des Planbereichs festgesetzt. Hierdurch wird eine optische und vor allen Dingen eine ökologisch sinnvolle Verbindung zwischen den Wallhecken geschaffen. Für die Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

ANPFLANZUNGEN: Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit bodenständigen Laubgehölzen bzw. -bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Durch diese Festsetzung soll eine landschaftstypische Gestaltung der Pflanzstreifen sichergestellt werden.

- 5.) Um die unvermeidbaren Auswirkungen durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen Regenrückhaltung in Abhängigkeit von der zulässigen Grundfläche gefordert. Es ist je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen

(Zwischenwerte werden interpoliert). Das aufgefangene Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. für andere Zwecke zu verwerten.

- 6.) Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird beim Straßenausbau darauf geachtet, daß der Anteil der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Durch die Festsetzung einer Gesamtbreite von 8,50 m für die Erschließungsstraße werden innerhalb des Straßenraumes gute Voraussetzungen für die Anpflanzung und die Entwicklung großkroniger Laubbäume geschaffen.
- 7.) Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird sichergestellt, daß selbst bei vollständiger Ausnutzung des hierdurch gegebenen Spielraums eine unversiegelte Grundstücksfläche von mehr als 50% verbleibt. Durch das gärtnerische Anlegen dieser Grundstücksflächen, die zur Zeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden diese Flächen ökologisch aufgewertet und können somit - vor allem, wenn die zukünftige Entwicklung dieser Flächen in die Betrachtung miteinbezogen wird - den Eingriff in den Naturhaushalt teilweise ausgleichen.

Aufgrund der o. a. Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan kann zusammenfassend festgestellt werden, daß weitreichende negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, da ökologisch wertvolle Bereiche nicht gestört werden und die Eingriffe möglichst gering gehalten werden. Zudem können durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend ausgeglichen werden, so daß auf weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

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

Kosten

Bei der Durchführung der Maßnahme werden voraussichtlich die folgenden überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Kanal (einschl. Grundstücksanschlüsse)	ca. 225.000,00 DM
Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	ca. 405.000,00 DM
Grundstücks- und Vermessungskosten	ca. 35.000,00 DM

aufgestellt, Oelde, 2. 2. 1995


Terholsen
Bürgermeister




Streitberger
Techn. Beigeordneter