

Original!

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 48 "Brandenburger Weg/Rote Erde" der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 22. Juli 1986 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Brandenburger Weg/Rote Erde" der Stadt Oelde im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 - BGBl. I S. 341 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 - BGBl. I S. 2256 -, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6.7.1979 - BGBl. S. S. 949 - beschlossen.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:

Flur 2

Flurstücke 328, 334, 208, 277, 446 und 447

Flurstück 277 (neu 462)

Flurstück 446 (neu 487, 464 tlw., 467 tlw.)

Flurstück 447 (neu 463, 464 tlw., 465, 467 tlw., 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 488)

Der Bebauungsplan wird im Norden, Osten und Süden begrenzt durch die Straßen "Rote Erde" und "Brandenburger Weg".

Im Westen grenzt er an die Flurstücke 345, 379, 380, 381, 348, 349, 350, 351, 352, 329, 388, 387, 386, 385, Flur 2

Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Oelde besteht Bedarf an Wohnbauplätzen. Wunsch von Bürgern und des Rates ist, daß Bauplätze für eine Bebauung ausgewiesen werden, die geringere Grundstücksflächen ausweisen, um ein kostengünstigeres Bauen zu erreichen.

Die Stadt Oelde hat sich daher zur Verplanung eines im Eigentum der Stadt stehenden Geländes entschlossen, um die notwendigen Bauplätze baldmöglichst anbieten zu können.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt. In diesem Plan ist die Fläche, aus der der Bebauungsplan entwickelt wird, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Planung und bauliche Nutzung

Die neuen geplanten Wohnbauflächen werden durch die vorhandenen Straßen "Rote Erde" und "Brandenburger Weg" und eine geplante Stichstraße mit Wendehammer vom "Brandenburger Weg" aus erschlossen. Die Straße "Rote Erde" und die neue geplante Straße sind durch einen Fußweg verbunden.

Da sich die Nachfrage nach eingeschossigen bebaubaren Bauplätzen richtet, soll die Fläche ausschließlich mit eingeschossigen Gebäuden bebaut werden.

In dem neuen Wohnbereich sollen 15 Einzelwohngebäude und 6 Doppelwohnhäuser in eingeschossiger Bauweise erstellt werden. Der gesamte Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Fläche hat einen Umfang von ca. 2,239 ha.

In früheren Sitzungen des Planungsausschusses der Stadt Oelde ist von Vertretern dieses Ausschusses angeregt worden, wenig gestalterische Festsetzungen für die Bauanlagen in den Bebauungsplan einfließen zu lassen, um den Bauplatzbewerbern möglichst viel Spielraum bei der Planung ihrer baulichen Anlagen zu geben.

Nach den Beratungen wurden nachstehende Festsetzungen für die baulichen Gestaltungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 1.) Die Dachneigung beträgt 35° bis 38°.
- 2.) Die Firstrichtung der Gebäude richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
- 3.) Die Drempehöhe darf max. 0,50 m betragen.
- 4.) Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über OK Straße betragen.
- 5.) Die Gebäude sind größtenteils zu verklinkern. Reine Holzhäuser sind nicht zugelassen.

Gerade über die Zulassung von reinen Holzhäusern ist in den Ausschüssen beraten worden. Ergebnis dieser Beratungen war, daß derartige Gebäude nicht in das Gesamtbild der Umgebungsbebauung passen, da ähnliche bauliche Anlagen in diesem Bereich nicht vorhanden sind.

Wie aus dem dargestellten Umgebungsbereich des Bebauungsplanes ersichtlich ist, liegt die neu zu verplanende Fläche inmitten vorhandener Wohnbebauungen, so daß eine Anpassung der neuen Baukörper an die vorhandene Umgebungsbebauung erreicht werden muß.

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

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus der Sicht der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Oelde werden denkmalpflegerische Belange im Bereich 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. 600 m² an der geplanten Stichstraße als Spielplatz festgesetzt.

Im nahen Bereich nördlich des Schlesierweges - außerhalb des Bebauungsplanes - ist außerdem ein Bolzplatz geplant. Der Spielplatzbedarf in diesem Bereich ist somit gedeckt.

Westlich des Bebauungsplangebietes - entlang eines Grabens - verläuft eine Wallhecke - mit darin enthaltenen Bäumen - die mit der als "öffentliche Grünfläche" (Parkanlage) ausgewiesenen Grundstücksfläche in einer Breite von ca. 5,00 m im Eigentum der Stadt Oelde verbleibt.

Der Bestand der Hecke wird durch Ausweisung im Bebauungsplan abgesichert. Die Pflege der Hecke erfolgt fachgerecht durch das städt. Gartenamt.

Durch diese Grünanlage werden die Wohnbereiche "Stettiner Straße" und "Rote Erde"/"Brandenburger Weg" wünschenswert aufgelockert.

Immissionsschutz

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

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch 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.

Die neuen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 48 sind in den Generalentwässerungsentwurf vom 14.6.1985 eingegangen. Dieser Entwurf wurde am 14.6.1985 gemäß § 58 des LWG genehmigt. Das Abwasser wird der Kläranlage Oelde zugeführt.

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

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Oelde. Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Gebiet wohnenden Menschen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Kostenschätzung

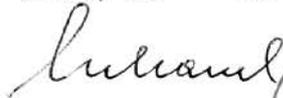
Die Baukosten für die geplanten Erschließungsanlagen betragen:

- a) Straßenbau 278.000,-- DM
- b) Kanäle 140.000,-- DM
- c) elektrische Beleuchtung rd. 55.000,-- DM

Ausführung der Planung

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

Oelde, den 31. März 1987


Bürgermeister




Dr. Schmück
Stadtdirektor

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 48
"Brandenburger Weg/Rote Erde" der Stadt Oelde öffentlich

ausgelegt am: 9. April 1987 

Auslegung beendet am: 12. Mai 1987 