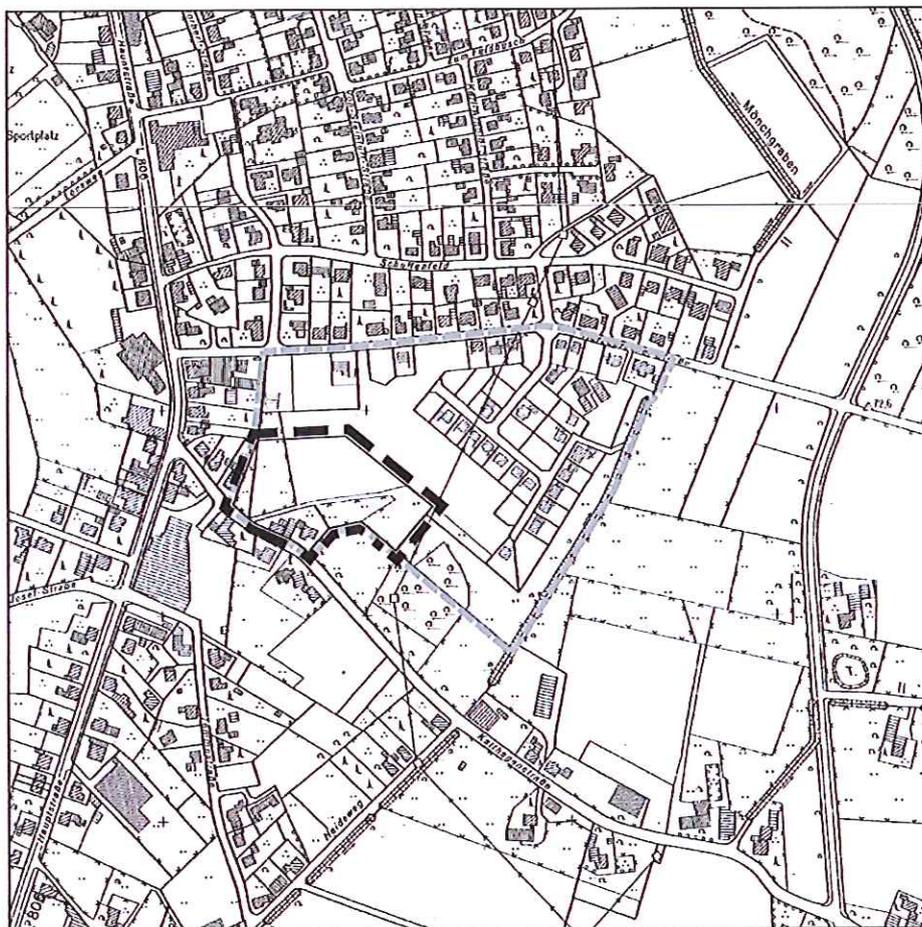


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 86
„Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“
der Stadt Oelde**



Geobasedaten Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

- — — — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde
- — — — — Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" der Stadt Oelde



Oelde

STADT OELDE

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. AUSFERTIGUNG



INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass, Ziele und Zwecke der 1. vereinfachten Änderung.....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....	3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen.....	4
4. Planinhalt und Festsetzungen	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt.....	8
6. Kennzeichnung von Flächen	9
7. Hinweise	9
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	9
9. Flächenbilanz.....	9
10. Gesamtabwägung	9
Anlage	11

1. Anlass, Ziele und Zwecke der 1. vereinfachten Änderung

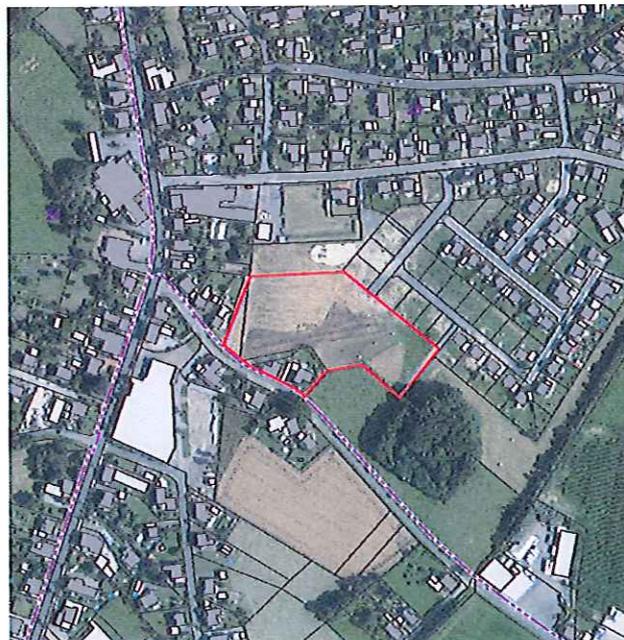
Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser im Ortsteil Lette soll der Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde geändert werden. Städtebauliches Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im 3. Bauabschnitt dieses neuen Wohngebietes zu schaffen. Zur Bildung der hierfür erforderlichen größeren Grundstücke ist eine leichte Verschiebung der Erschließungsstraße und die Anpassung der baulichen Ausnutzung der sich anschließenden Flächen notwendig. Da hierdurch auch andere Baugrundstücke angepasst werden müssen, wie z.B. die überbaubare Grundstücksfläche oder der Grundstückszuschnitt, wird der Bereich des gesamten 3. Bauabschnittes in den Änderungsbereich mit einbezogen. Grundsätzlich soll der Änderungsbereich weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Da die Änderungen die Grundzüge der Planung des seit dem 06.07.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13 BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird auf die entsprechenden Kapitel verwiesen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Ortsteils Lette nördlich der „Katthagenstraße“ und umfasst die Flurstücke 250, 251, 471 und 635 in der Flur 23.



Luftbild mit Geltungsbereich, genordet, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Der ca. 1,39 ha große Änderungsbereich umfasst den dritten Bauabschnitt des insgesamt rund 7,8 ha großen Neubaugebietes „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“. Dieses Baugebiet wird seit 2004 entwickelt und bebaut. Nach der Vermarktung der Baugrundstücke im ersten und zweiten Bauabschnitt soll nun die Vermarktung der bislang noch unbebauten und unerschlossenen Flächen beginnen. Die Flächen wurden bislang noch landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs befinden sich zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Hausgärten. Diese wurden bereits im Bebauungsplan Nr. 86 als Bestandsgebäude berücksichtigt und mit einbezogen. Nordwestlich des Plangebietes liegt der neue Kinderspielplatz. Westlich schließt sich die vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Form von Einzelhäusern an der „Katthagenstraße“ an. Die südliche Grenze bildet die „Katthagenstraße“. Die südöstlich außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen werden als Grünland genutzt und bilden eine Pufferzone zu dem sich anschließenden kleinem Waldstück. Nordöstlich liegen die neu bebauten Flächen des ersten und zweiten Bauabschnittes des Neubaugebietes „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich der 1. vereinfachten Änderung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Auch in der ursprünglichen Version des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund der im Ortsteil Lette bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser soll der Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ geändert werden. Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern im 3. Bauabschnitt dieses neuen Wohngebietes zu schaffen. Zur Bildung der hierfür notwendigen größeren Grundstücke ist eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit der beiden Grundstücke und leichte Veränderung des Verlaufs der Erschließungsstraße notwendig. Da hierdurch auch die anderen Baugrundstücke angepasst werden müssen, wird der Bereich des gesamten 3. Bauabschnittes in den Änderungsbereich einbezogen. Hierbei wird die grundsätzliche Nutzungsart des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ durch die Übernahme dieser Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 beibehalten.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,39 ha. Davon entfallen ca. 0,24 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und ca. 1,14 ha Bauflächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die Anbindung erfolgt

über die Straße „Hövelinger Heide“ und die „Katthagenstraße“.

Der Großteil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 13 Einzel- bzw. Doppelhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser in zwingender zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Hierbei ist zu beachten, dass die Grundstücksaufteilung im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt wird. Die bestehenden ehemaligen Hofstellen werden insofern berücksichtigt, als dass für die vorhandenen Wohngebäude entsprechende Baufenster mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt werden und somit die heutige Wohnnutzung auch für die Zukunft gesichert wird. Die Gebäude genießen in ihrer heutigen Ausbildung Bestandschutz.

Die für die Errichtung der beiden Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Grundstücke liegen direkt an dem im Bebauungsplan Nr. 86 ausgewiesenen Kinderspielplatz. Für diese werden die im übrigen Geltungsbereich festgesetzte Traufhöhe von max. 4,6 m und Firsthöhe von max. 11,0 m auf eine maximal zulässige Traufhöhe von 7,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,0 m erhöht, um eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss zu ermöglichen. Für diese beiden Grundstücke wird eine Dachneigung von 35-40° festgesetzt, wobei im übrigen Geltungsbereich die festgesetzte Dachneigung von 40-45° beibehalten wird. Zur Begrenzung der Wohndichte in diesem durch Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 6 beschränkt.

Zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, sondern auf 0,3 beschränkt und somit um 25% unterschritten. Lediglich im Bereich der geplanten Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hiermit wird eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzung, dem Flächenbedarf sowie der zu erwartenden baulichen und gestalterischen Ausrichtung dem unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs entgegenstehen.

4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ bestehenden textlichen Festsetzungen übernommen und teilweise ergänzt. 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.

Im Einzelnen werden in den Bebauungsplan die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.
HAUPTFIRST- RICHTUNG:	Die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde festgelegt.
TRAUFHÖHE:	Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde festgelegt.
FIRSTHÖHE:	Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde festgelegt.
DACHAUFBAUTEN/ DACHEINSCHNITTE/ ZWERCHGIEBEL:	Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel.
GARAGEN/ CAR- PORTS/ NEBENAN- LAGEN:	Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mind. 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscarportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.
DOPPELHÄUSER:	Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und den gestalterischen Festsetzungen wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der im Ortsteil Lette bestehenden Bebauung gewährleistet.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke wird durch die Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße „Hövelinger Heide“ bis zur „Katthagenstraße“ gesichert. Somit wird das im Zuge der Verwirklichung des neuen Baugebietes geschaffene Straßensystem sinnvoll und den ursprünglichen Planungen entsprechend vervollständigt. Untereinander wird dieses Sys-

tem durch Fuß- und Radwege ergänzt. Auch die Anbindung des Kinderspielplatzes erfolgt hierüber.

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 86 ergeben sich nicht. Die zukünftigen Baugrundstücke werden an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt ortsnahe über den Mönchgraben. Aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a Abs. 1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen wird folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m ² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m ³ auf dem Grundstück hergestellt werden.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Direkt nördlich angrenzend an den Änderungsbereich wurde im Bebauungsplan Nr. 86 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen, da im südöstlichen Ortsbereich von Lette ein Defizit an geeigneten Spielmöglichkeiten für Kinder festgestellt wurde. Hier steht eine Fläche von rund 3.000 m² zur Verfügung auf der zur Versorgung des neuen Baugebietes und der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete ein Kinderspielplatz entstand.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ durchgeführt. Das ermittelte Kompensationsdefizit wurde durch die geplanten ökologischen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361tlw. ausgeglichen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“). Die notwendige Festsetzung zur Zuordnung der Ausgleichsflächen wird daher auch in diese Bebauungsplanänderung übernommen:

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:	Die notwendigen Maßnahmen innerhalb und außerhalb (Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361tlw.) der Geltungsbereiche des in seinen übrigen Bereichen weiterhin gültigen Bebauungsplans Nr. 86 und dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 erfolgen als Ausgleich der durch diese Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet", als "Gewerbegebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb des Bebauungsplans Nr. 86 und dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).
---	--

4.6 Immissionssituation

Der Änderungsbereich unterliegt keinen Immissionen, die berücksichtigt werden müssen. Im Übrigen wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette - südlich der Herzebrocker Straße“ verwiesen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 86 vorgenommen werden, wird die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden, der Umweltbericht entfällt.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Stadt Oelde ist grundsätzlich bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen, die neu versiegelt werden, zu begrenzen. Durch die vorgesehenen Planänderungen soll der dritte Bauabschnitt des Neubaugebietes der aktuellen Nachfrage angepasst werden. Ein höherer Versiegelungsgrad ist aufgrund der geänderten Grundstücksgrößen nicht zu erwarten. Die Planung wird aus Sicht der Stadt insgesamt als sinnvoll erachtet und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden für vertretbar gehalten

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW zu Grunde zu legen. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung hat ergeben, dass die vorliegende Bebauungsaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden (siehe Anlage Protokoll einer Artenschutzprüfung). Zusätzlich bieten die angrenzenden Freiraumbereiche zahlreiche Ausweichmöglichkeiten an.

5.4 Eingriffsregelung

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ durchgeführt. Das ermittelte Kompensationsdefizit wurde durch die geplanten ökologischen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361tlw. ausgeglichen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“). Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen Bauflächen oder Verkehrsflächen geschaffen. Es kann daher festgestellt werden, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die vorgesehene Neuordnung einschließlich der getroffenen Festsetzungen wird aufgrund des geringen Änderungsumfangs (keine höhere Flächenversiegelung) auf der Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind im Baugenehmigungs-

verfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Kennzeichnung von Flächen

- Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen sind nach dem heutigen Erkenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen des Planbereichs überwiegend im Eigentum der Stadt Oelde befinden. Die beiden im Plangebiet liegenden bebauten Grundstücke werden weiterhin über die „Katthagenstraße“ erschlossen. Es entstehen keine Entschädigungsansprüche.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ ermittelt und im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt.

9. Flächenbilanz

Flächen für Allgemeines Wohngebiet	11.500 m ²	82,7 %
Verkehrsfläche	1.900 m ²	13,7 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	500 m ²	3,6 %
Gesamtfläche	13.900 m ²	100,0 %

10. Gesamtabwägung

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde werden neben der bisher schon bestehenden Möglichkeit in diesem Bereich Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen. Hierfür wird planerisch eine Fläche südlich des Spielplatzes vorgesehen. Die geplante behutsame Nach-

verdichtung fügt sich einerseits in die vorhandene Bebauungsstruktur ein, andererseits trägt diese zum Ziel der von der Stadt Oelde verfolgten Innenentwicklung bei. Es wird festgestellt, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und sonstige Umweltbelange ergeben.

Auch im Falle einer Nichtdurchführung der Planung verbliebe das geltende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 86. Dieses ermöglicht schon heute eine Bebauung dieses Bereichs und die damit verbundene teilweise Versiegelung mit Wohngebäuden und den erforderlichen Erschließungsanlagen. Durch die geplante Änderung ergeben sich somit keine Änderungen bezüglich den ursprünglichen Planungsabsichten.

a) Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 wurde am 30.03.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom den 26.06.2017 bis zum 26.07.2017 einschließlich. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 18.09.2017.

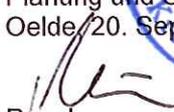
Auf der Plankarte erfolgt zur Klarstellung der rechtlichen Folgen einer nicht durchgeführten Änderung folgender Hinweis:

Die Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße". Sollte die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 "Lette - Südlich Herzebrocker Straße" wieder maßgeblich.

b) Planentscheidung

Angesichts der eng begrenzten Planinhalte und der geringfügigen Auswirkungen werden durch die Änderungsplanung die Grundzüge der Planung des Ursprungsplans nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 wird daher im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt, die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, 20. September 2017


Rauch



Anlage

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>1. vereinfachte Änderung BP Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Oelde</u> Antragstellung (Datum): <u>13.03.2017</u>
<small>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Stadt Oelde - Ortsleil Lette - Änderung eines Bebauungsplans zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern anstelle von drei Baugrundstücken für Einzel oder Doppelhäuser</small>
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein des Vorhabens ausgelöst werden?
<small>Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</small>
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände <small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <small>Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</small>
<small>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</small>
Stufe III: Ausnahmeverfahren
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<small>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</small>
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: <small>(wenn bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</small> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.
<small>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</small>