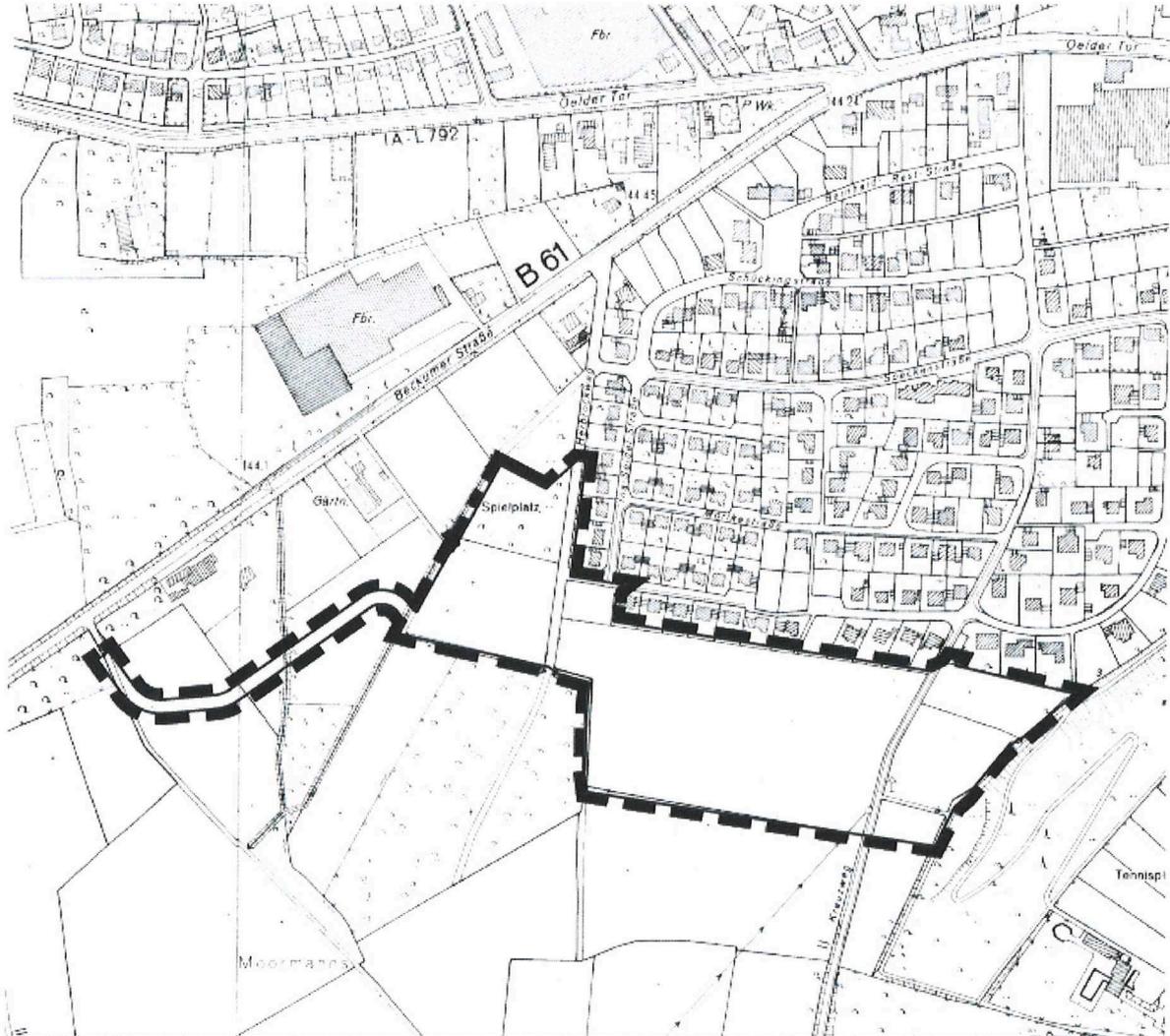


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf/Bl. Nr. 11485/Jahr 2002 - Maßstab im Original 1:500
— — — Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde



STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG



INHALTSVERZEICHNIS:

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen.....	4
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	4
6. Kennzeichnung von Flächen	6
7. Hinweise.....	6
8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	6
9. Flächenbilanz	6
10. Gesamtabwägung	7

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ wurden überwiegend Wohnbauflächen für eine maximal zweigeschossige Bebauung unter Ausnutzung des Dachgeschosses ausgewiesen. Auf den Wohnbauflächen des Plangebietes wird, um den Straßenraum zu fassen, eine bestimmte Firstrichtung vorgegeben.

Vor dem Hintergrund, dass viele Bauherren im Rahmen eines Neubauvorhabens ihre Dächer für eine möglichst effektive solare Nutzung heranziehen sowie die Wohn- und Schlafräume sinnvoll nach den Himmelsrichtungen orientieren möchten, spielt die Firstrichtung für die Vermarktung von Grundstücken eine entscheidende Rolle. Nach der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg-Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde für den Bereich nordöstlich der Mallinckrodtstraße hat es weitere Anfragen von Kaufinteressenten gegeben, die im Falle eines Grundstückkaufs eine Nordsüdausrichtung ihres Gebäudes anstreben würden. Im Sinne einer besseren Vermarktbarkeit wie auch besserer Nutzungsmöglichkeiten von Solarenergie soll im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans frei zwischen einer Nord-Süd- oder Ost-West- Ausrichtung des Firstes gewählt werden können.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg-Südlich der Beckumer Straße“ ist seit dem 13.06.2006 rechtskräftig, in Teilbereichen des Ursprungsplans wurden bereits drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Änderungen innerhalb dieses Bebauungsplanes betreffen die Festsetzungen zur Firstrichtung – hier: wahlweise Ausrichtung der Hauptfirstrichtung in Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung parallel bzw. senkrecht zum Straßenverlauf. Begründet wird die Änderung mit der dann möglichen effektiveren solaren Nutzung der Dachflächen und sinnvollerer Orientierung der Wohn- und Schlafräume nach den Himmelsrichtungen.

Die oben dargestellte Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 27.06.2016 beraten und beschlossen. Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde. Das Plangebiet liegt ca. 740 m westlich des Ortskerns von Stromberg südwestlich der Beckumer Straße und umfasst rund 7,71 ha. Von der Änderung konkret betroffen sind die Flurstücke 1107, 1108, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1129, 1130, 1131, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1157, 1158, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1168, 1169, 1174, 1175, 1176, 1177, 1184, 1186, 1187, 1188, 1209, 1210, 1211, 1239 und 1240 in der Flur 412.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Bei dem zu ändernden Bebauungsplan handelt es sich um das Neubaugebiet „Stromberg - südlich der Beckumer Straße“. Es grenzt im Norden an ein älteres, bestehendes Wohngebiet, im Osten an das Erholungsgebiet „Gaßbachtal“, im Süden an landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen und im Westen an die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Beckumer Straße an.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde durchgeführt. Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt worden. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ betroffenen Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“, der am 13. Juni 2006 rechtsverbindlich wurde, als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist derzeit auf diesen Flächen die Errichtung von Gebäuden in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 35 – 40° bzw. 40° - 45° zulässig. In einigen Bereichen des Bebauungsplans Nr. 100 wird, um den Straßenraum zu fassen, eine bestimmte Firstrichtung vorgegeben.

Die Änderungen innerhalb dieses Bebauungsplanes betreffen die Festsetzungen zur Firstrichtung – hier: wahlweise Ausrichtung der Hauptfirstrichtung in Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung parallel bzw. senkrecht zum Straßenverlauf in allen Baufeldern.

Durch die Änderung der Firstrichtung wird eine effektivere Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ermöglicht, da die geneigten Dachflächen hierdurch optimaler nach Süden hin ausgerichtet werden können. Um die vom Gesetzgeber geförderte Erzeugung von erneuerbaren Energien zu unterstützen, wird die ursprüngliche Intention, den Straßenraum mit parallel zur Straße verlaufenden Firsten zu fassen, an dieser Stelle aufgegeben. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Wahrung und ansprechende Gestaltung des Ortsbildes bleiben dennoch gesichert, da die Hauptfirstrichtung auch künftig parallel oder rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen angeordnet sein wird.

Änderungen an weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 werden nicht vorgenommen.

4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ bestehenden textlichen Festsetzungen übernommen. Diese beinhalten Festsetzungen zu Dachneigung/Hauptfirstrichtung, Sockelhöhe, Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten/Dacheinschnitte, Garagen/Carports/Nebenanlagen, Doppelhäuser und Stützmauern. Da an diesen Festsetzungen keine Änderungen vorgenommen werden, wird zu den einzelnen Festsetzungen auf den Text in der Plankarte verwiesen.

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.

4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Diese vereinfachte Änderung wirkt sich nicht auf die im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ getroffenen Festsetzungen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr aus. Die Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert.

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ ergeben sich nicht. Die neuen Gebäude können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 verwiesen.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“.

4.6 Immissionssituation

Der Änderungsbereich unterliegt keinen Immissionen, die berücksichtigt werden müssen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des Vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Kennzeichnung von Flächen

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Kennzeichnung von Flächen ist daher nicht erforderlich.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes – insbesondere im südwestlichen Planbereich - nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan unter dem Punkt „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4,73 ha	61,3 %
Mischgebiet	0,78 ha	10,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1,58 ha	20,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Parkplatz)	0,04 ha	0,5 %
Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage	0,10 ha	1,3 %
Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,22 ha	2,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation	0,003 ha	0,0 %
Ausgleichsflächen im Plangebiet	0,26 ha	3,4 %
Gesamtfläche	7,7 ha	100,0 %

10. Gesamtabwägung

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wahlweise Ausrichtung des Firstes in Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung geschaffen. Hierdurch soll eine effektivere Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie ermöglicht werden. Diese Änderungen tragen insbesondere zu dem von der Stadt Oelde verfolgten Ziel des Klimaschutzes bei und sind städtebaulich vertretbar.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Juni 2016



Köstens