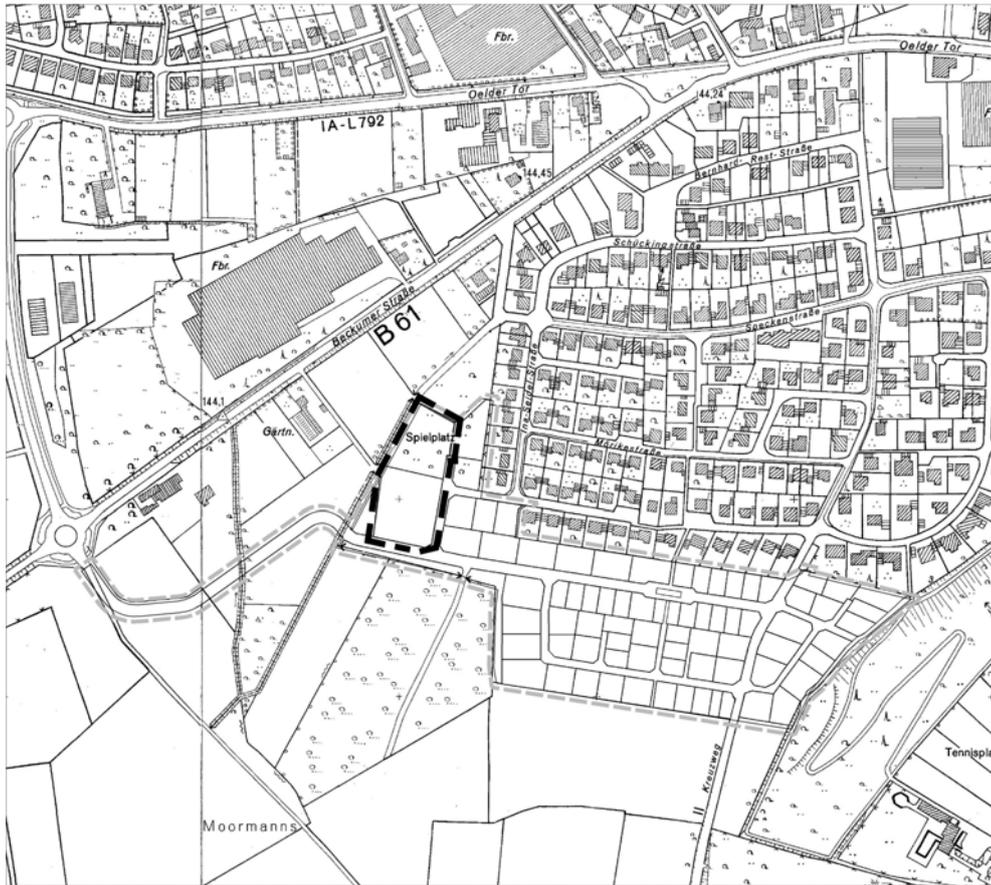


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans
Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde
- --- Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde



Oelde

Vielseitig. Ideenreich. Echt.

STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Satzungsfassung

**KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG**

INHALTSVERZEICHNIS:

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

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ wurde im westlichen Bereich als Übergangszone zu den an der Beckumer Straße liegenden Gewerbebetrieben ein rund 0,8 ha großer Bereich als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Festgesetzt wurde für diesen Bereich eine maximal zweigeschossige Bauweise bei einer Dachneigung von 35 - 40°.

Vor dem Hintergrund aktueller Grundstücksnachfragen in diesem Bereich zeigt es sich, dass die bislang festgesetzte Dachneigung für die Realisierung von Vorhaben, die eine Kombination von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung vorsehen, nicht optimal ist. Hier besteht der Wunsch Gebäude mit einer deutlich flacheren Dachneigung bzw. mit einem Flachdach zu errichten.

Der Fach- und Servicedienst Liegenschaften, der mit der Vermarktung der Grundstücke betraut ist, hat daher mit Schreiben vom 16. März 2010 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ gestellt.

Da es sich bei dem ausgewiesenen „Mischgebiet“ um einen Bereich handelt, der deutlich von der Wohnbebauung abgesetzt ist und ein eigenständiges Areal bildet, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 26.04.2010 dem Antrag entsprochen. Für den Bereich, der als „Mischgebiet“ ausgewiesen ist, soll die Dachneigung zukünftig auf 0° - 30° festgesetzt werden. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden hierbei beibehalten.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100, westlich der „Ina-Seidel-Straße“ und nördlich der Straße „Up'n Dauden“. Er umfasst die Grundstücke Flur 412, Flurstücke 1099 und 1100.

Der Geltungsbereich grenzt an

im Westen:	Flur 412, Flurstücke 920, 921 und 1.098;
im Norden:	Flur 412, Flurstück 1079;
im Osten:	Flur 412, Flurstück 1078, 1076 und 1075 (Ina-Seidel-Straße);
im Süden:	Flur 412, Flurstück 1065 (Straße „Up'n Dauden“).

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich liegt in dem Baugebiet „Stromberg - südlich der Beckumer Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Im Osten befindet sich ein bestehendes Wohngebiet an das sich südlich das Neubaugebiet an der Straße „Up'n Dauden“ anschließt. Im Nord-Westen liegt nordwestlich der Beckumer Straße (B 61) ein Gewerbe- und Industriegebiet. Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich bzw. als Bolzplatz genutzt.

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 „Gemischte Baufläche“ 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

Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“, der am 13. Juni 2006 rechtsverbindlich wurde, als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Auf den Flächen ist derzeit aufgrund der in dem Bebauungsplan Nr. 100 getroffenen Festsetzungen die Errichtung von Gebäuden in offener, maximal zweigeschossiger Bebauung bei einer Dachneigung von 35° - 40° zulässig.

Vor dem Hintergrund aktueller Anfragen nach Grundstücken mit einer geringeren Dachneigung, insbesondere in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung, wird der Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ geändert. Zukünftig soll hier eine deutlich geringere Dachneigung zulässig sein.

Da es sich bei dem ausgewiesenen „Mischgebiet“ um einen Bereich handelt, der klar von der Wohnbebauung abgesetzt ist und ein eigenständiges Areal bildet, wird für den Bereich die Dachneigung zukünftig auf 0° - 30° festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 100 werden grundsätzlich nicht geändert. Lediglich eine redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Einschränkung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten ist aufgrund des zwischenzeitlich erstellten und vom Rat der Stadt Oelde am 26. Januar 2009 beschlossenen Zentrenkonzeptes für die Stadt Oelde erforderlich.

Durch die Erstellung eines auf die Erfordernisse der Stadt Oelde abgestimmten Zentrenkonzeptes war es möglich, eine auf die konkrete örtliche Situation bezogene Sortimentsliste aufzustellen. Diese „Sortimentsliste der Stadt Oelde“ bildet nun die Grundlage, um Festsetzungen zur Erhaltung der Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Oelde einschließlich des Ortsteils Stromberg zu treffen und findet bei der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ Anwendung. Sie ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und in das Planwerk unter dem Punkt „Textliche Festsetzungen“ aufgenommen.

Somit ergibt sich folgende neue Formulierung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4,8 und 9 BauNVO zum Ausschluss der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

MISCHGEBIET:

Auf den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind aus städtebaulichen Gründen die folgenden Nutzungen unzulässig:

unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind: Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste der Stadt Oelde (siehe unten)

unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind: Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

SORTIMENTSLISTE DER STADT OELDE

Zentrenrelevante Sortimente:

1. Augenoptik
2. Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
3. Bettwaren
4. Bücher
5. Computer (PC-Hardware und - Software)
6. Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)
7. Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
8. Glas/ Porzellan/ Keramik
9. Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
10. Hausrat
11. Heimtextilien/ Gardinen
12. Kinderwagen
13. Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
14. Leuchten/ Lampen
15. Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)
16. Musikinstrumente und Musikalien
17. Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
18. Schuhe, Lederwaren
19. Spielwaren
20. Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)

21. Telekommunikationsartikel
22. Uhren/ Schmuck
23. Unterhaltungselektronik
24. Waffen/Jagdbedarf/ Angeln
25. Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Blumen
2. Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie
3. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)
4. Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
5. Zeitungen/ Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

1. Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne
2. Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)
3. Fahrräder
4. Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
5. Kfz-Zubehör
6. Möbel
7. Pflanzen/ Samen
8. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Weitere Änderungen werden im Rahmen dieser vereinfachten Änderung nicht vorgenommen.

4.2 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.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ betrifft lediglich Festsetzungen zur Dachneigung. Aus diesem Grund wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 verwiesen.

4.4 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

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

4.5 Immissionssituation

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ betrifft lediglich Festsetzungen zur Dachneigung. Aus diesem Grund wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg - südlich der Beckumer Straße“ hingewiesen.

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.

Aufgrund dessen 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Im übrigen wird auf die Ausführungen im Bebauungsplan Nr. 100 verwiesen.

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

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen des Planbereichs derzeit in der Vermarktung befinden. Es entstehen keine Entschädigungsansprüche.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

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

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Juli 2010

Ostermann / Rauch