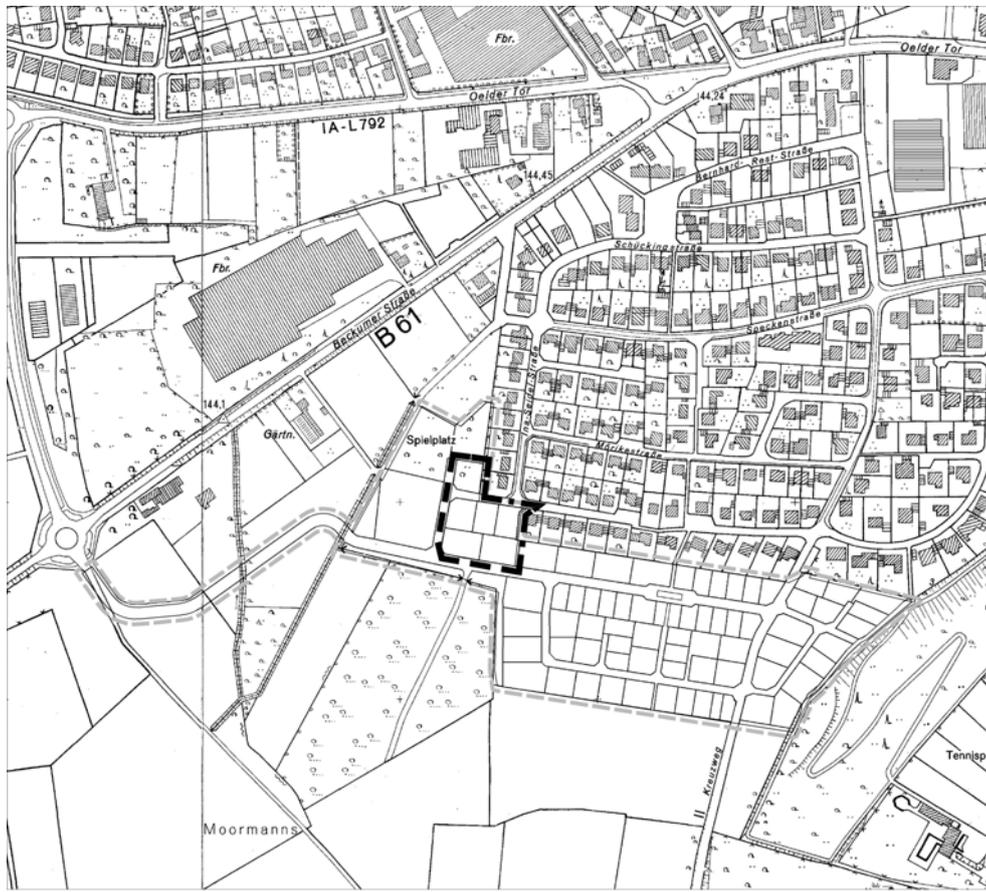


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde
- Geltungsbereich der 2. 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

*Stand: Satzungsfassung*

**KOPIE DER  
1. AUSFERTIGUNG**

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Kennzeichnung von Flächen.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Hinweise.....</b>	<b>5</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>5</b>

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke 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. Hierbei ist die Dachneigung mit 40 – 45°, die maximale Traufhöhe auf 4,50 m und die maximale Firsthöhe auf 10,50 m festgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach dem Bau von sogenannten „Stadtvillen“ hat der Fach- und Servicedienst Liegenschaften mit Schreiben vom 31. Mai 2010 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ in einem Teilbereich gestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von „Stadtvillen“ zu schaffen.

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 zwischen der Straße „Up´n Dauden“ und der „Ina-Seidel-Straße“. Auf diesen Flächen kann zwischen den westlich liegenden Mischgebietsflächen und der an der „Ina-Seidel-Straße“ bestehenden älteren Wohnbebauung ein Ensemble von bis zu sieben Stadtvillen entstehen.

Die Änderungen innerhalb dieses Bebauungsplanes, die für die Errichtung von „Stadtvillen“ erforderlich sind, betreffen die Festsetzungen zur Dachneigung, zur Traufhöhe und zur Geschossigkeit. 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, südöstlich der „Ina-Seidel-Straße“ und nördlich der Straße „Up´n Dauden“. Er umfasst die Grundstücke Flur 412, Flurstücke 1183, 1184, 1185, 1107, 1108, und 1109.

Der Geltungsbereich grenzt an

im Westen:	Flur 412, Flurstücke 1075 und 1076 („Ina-Seidel-Straße“)
im Norden:	Flur 412, Flurstücke 1078, 726, 727, 1074 („Ina-Seidel-Straße“)
im Osten:	Flur 412, Flurstücke 880 und 1110
im Süden:	Flur 412, Flurstücke 1066 und 1065 („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. 0,5 ha. Im Nordosten befindet sich ein älteres, bestehendes Wohngebiet. Im Südosten schließt sich das Neubaugebiet entlang der Straße „Up´n Dauden“ an. Im Westen liegt der Teil des Neubaugebietes, der als Mischgebiet ausgewiesen ist.

### 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**

Der Änderungsbereich wurde im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“, der am 13. Juni 2006 rechtsverbindlich wurde, als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen ist derzeit aufgrund der in dem Bebauungsplan Nr. 100 getroffenen Festsetzungen die Errichtung von Gebäuden in offener, maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Dachneigung von 40° - 45° zulässig.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach dem Bau von sogenannten „Stadtvillen“, wird der Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – südlich der Beckumer Straße“ in einem vereinfachten Verfahren für einen kleineren Teilbereich im nordwestlichen Plangebiet geändert. Die Lage des Änderungsbereichs wurde so gewählt, dass dieser zwischen dem westlich festgesetzten Mischgebiet und den im Nordosten vorhandenen bzw. im Südosten geplanten Wohngebieten liegt. Somit kann auf den am Anfang des Wohngebietes gelegenen Baugrundstücken mit der Errichtung von „Stadtvillen“ ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Eine geordnete Abfolge verschiedener Bautypen wird gewährleistet.

Da dieser Haustyp durch eine zweigeschossige Bauweise und eine geringe Dachneigung geprägt wird, wird auf diesen Grundstücken zukünftig eine Dachneigung von 20 - 30° festgesetzt. Die Mindesttraufhöhe wird auf 6,00 m, die maximale Traufhöhe auf 7,00 m festgelegt. Hierdurch werden im Zusammenspiel mit der neu festgesetzten zwingenden zweigeschossigen Bauweise die Voraussetzungen für ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleistet.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt, wie bisher vorgesehen, über die Straße „Up'n Dauden“ und die „Ina-Seidel-Straße“.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 werden nicht geändert.

### **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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ betrifft lediglich Festsetzungen zur Dachneigung, zur Traufhöhe und zur Geschossigkeit. 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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ betrifft lediglich Festsetzungen zur Dachneigung, Traufhöhe und Geschossigkeit. Insofern 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, September 2010

Ostermann / Rauch