

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4
„Axthausen“
der Stadt Oelde**



Oelde
Vielseitig. Ideenreich. Echt.

STADT OELDE
Der Bürgermeister
**PLANUNG UND
STADTENTWICKLUNG**

Stand: Satzungsfassung

**KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG**

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

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Axthausen“ wurde im nördlichen Bereich ein Grundstück als „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ in einer Größe von rund 0,06 ha ausgewiesen. Die Nutzung der Fläche als Kinderspielplatz wurde im Jahre 2005 durch Beschluss des Ausschuss für Planung und Verkehr aufgegeben und nur noch als städtische Grünfläche unterhalten. Mit Schreiben vom 23.12.2010 beantragt der Fachdienst Liegenschaften die Grünfläche als Bauplatz auszuweisen. Bislang war eine Nutzung der Fläche als Bauland nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert war. Durch Ankauf einer Teilfläche aus dem angrenzenden Grundstück kann der vorhandene Weg ausreichend verbreitert werden. Die nördlich liegende fußläufige Anbindung (Wegeparzelle Flur 149 Flurstück 223) des ehemaligen Kinderspielplatzes soll in diesem Zusammenhang aufgegeben und im Rahmen dieses Änderungsverfahrens als private Grünfläche festgesetzt werden.

Aufgrund der Lage des Grundstückes und der gegebenen städtebaulichen Situation hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 14.02.2011 beschlossen, für den Bereich des Spielplatzes an der „Schorlemerstraße/Raiffeisenstraße“ die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Axthausen“ der Stadt Oelde durchzuführen, um die Nachnutzung dieser Fläche als Bauland zu gewährleisten. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung (Bebauungsplan Nr. 4 „Axthausen“ der Stadt Oelde) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die geplanten Änderungen betreffen die Neuausweisung eines „Kleinsiedlungsgebietes“ auf einer Fläche, die bislang als „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ ausgewiesen ist.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 14.02.2011 ebenfalls beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Axthausen“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde 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.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Axthausen“ umfasst Flächen zwischen der Straße „Zum Sundern“ sowie der Straße „Am Ruthenfeld“ und liegt im Nordosten des Stadtgebietes. Er ist seit dem 29.03.1968 rechtskräftig. Die Flächen des rund 13 ha umfassenden Bebauungsplans sind überwiegend als „Kleinsiedlungsgebiet“ ausgewiesen. Der Änderungsbereich, der zwischen der „Schorlemerstraße“ und der „Raiffeisenstraße“ liegt, umfasst eine insgesamt rund 790 m² große Fläche.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die geplante Bebauung ergänzt städtebaulich die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Axthausen“. Derzeit wird die Fläche nicht mehr als Kinderspielplatz genutzt, da die Nutzung als Kinderspielplatz mit dem Beschluss des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 17.11.2005 aufgegeben wurde.

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 mit dem Symbol „Kinderspielplatz“ dargestellt. Da die Darstellung eine minimale Fläche einnimmt, kann die 1. Änderung im Rahmen der Parzellenunschärfe durchgeführt werden. Diese Entwicklung entspricht dem städtebaulichen Ziel an dieser Stelle Wohnbauflächen zu entwickeln. Die notwendige Anpassung der Darstellung soll im Zuge eines der nächsten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Spielplatz zwischen der „Schorlemerstraße“ und der „Raiffeisenstraße“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Axthausen“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1968) und ist dort als „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen sind als „Kleinsiedlungsgebiet“ ausgewiesen.

Als Nachnutzung dieser rund 630 m² großen Spielplatzfläche ist eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus vorgesehen. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich rund 790 m² und wird überwiegend als „Kleinsiedlungsgebiet“ festgesetzt. Für die Erschließung des Grundstücks werden im geringen Umfang Flächen als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen. Zusätzlich wird die bislang bestehende Wegeparzelle zwischen „Schorlemerstraße“ und dem ehemaligen Kinderspielplatz als „private Grünfläche“ festgesetzt.

In Anpassung an die bestehenden Festsetzungen für die umgebende Bebauung sind im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung eine maximal zweigeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die zulässige Dachneigung wird auf 30 - 40° festgesetzt. Angelehnt an die vorhandene Bebauung, wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt. Die jeweils maximal zulässigen Höhen beziehen sich auf OK Straße (Endausbau). Sie ergeben sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Folgende gestalterischen Festsetzungen sind - ebenfalls unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen für die umgebende Bebauung - im Zuge der 1. vereinfachten Änderung vorgesehen:

DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Als Dachform sind nur Satteldächer mit beiderseits gleicher Dachneigung zugelassen. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) beträgt 6,50 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m und bezieht sich auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:

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 muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUKÖRPER:

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur Klinkerfassaden und / oder Putzfassaden in weißen Farbtönen zulässig.

Ziel dieser gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in die im Umfeld vorhandene Bebauung. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren geringfügig ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Durch den Ankauf einer Teilfläche (Flur 149, Flurstück 1035) aus dem angrenzenden Grundstück, besteht die Möglichkeit den vorhandenen Weg ausreichend zu verbreitern, um das neue Baugrundstück über die „Raiffeisenstraße“ zu erschließen. Die nördlich liegende fußläufige Anbindung (Wegeparzelle Flur 149, Flurstück 223) des ehemaligen Kinderspielplatzes wird in diesem Zusammenhang aufgegeben und im Rahmen dieses Änderungsverfahrens als „Private Grünfläche“ festgesetzt werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Oelde ergeben sich nicht. Das Baugrundstück kann an die in der Straße „Raiffeisenstraße“ vorhandenen Systeme angeschlossen werden.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Axthausen“ der Stadt Oelde ist der Änderungsbereich als „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ ausgewiesen worden, der im Zuge der Realisierung des Baugebietes auch gebaut wurde.

Im Rahmen einer Untersuchung über die Notwendigkeit von Spielplätzen durch den zuständigen Fach- und Servicedienst Baubetriebshof, Sportstätten, Friedhöfe und Grünplanung hat der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung 25.08.2005 bzw. 17.11.2005 beschlossen, diesen Spielplatz zwischen der „Schorlemerstraße“ und der „Raiffeisenstraße“ aufzugeben. Als Nachnutzung dieser rund 630 m² großen Fläche bietet sich eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus an.

Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu bewerten, wurde einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) vorgenommen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße kann der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes zu 100 % kompensiert werden. Eine Kompensation erfolgt daher über das Ökokonto der Stadt Oelde.

Weitere Festsetzungen zu Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung nicht vorgenommen.

4.6 Immissionssituation

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4 ergeben sich nicht.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Oelde vorgenommen werden und der Änderungsbereich eine geringe Fläche umfasst, wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die anvisierte Nutzung als Wohnbaugrundstück zieht keine UVP-Pflicht nach sich.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt (MTB) 4114 „Oelde“ bieten die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ potenziell geeignete Lebensräume für 11 Fledermausarten, 2 Amphibienarten sowie 16 Vogelarten.

Prägende Gehölzstrukturen sind aufgrund der Größe des Änderungsbereichs im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das Plangebiet ist bereits durch die Lage im Siedlungsbereich und durch die angrenzenden Wohngebiete Einflüssen ausgesetzt. Somit werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen der flächenmäßig geringfügigen Bebauungsplanänderung auf schützenswerte Arten erwartet.

Im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung wird festgestellt, dass sich in der Summe keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben, da ein externer Ausgleich vorgenommen wird.

6. Kennzeichnung von Flächen

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

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

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Nach Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Oelde kann das Grundstück bebaut werden.

9. Flächenbilanz

Kleinsiedlungsgebiet	0,063 ha	80 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,007 ha	9 %
Private Grünfläche	0,009 ha	11 %
Gesamtfläche	0,079 ha	100 %

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde Juni 2011

Ostermann / Rauch

Anhang

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1. Situation und Methodik

Aufgrund der Lage des Grundstückes und der gegebenen städtebaulichen Situation hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 14.02.2011 beschlossen, für den Bereich des Kinderspielplatzes an der „Schorlemerstraße/Raiffeisenstraße“ die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Axthausen“ der Stadt Oelde durchzuführen, um die Nachnutzung dieser Fläche als Bauland zu gewährleisten. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Nordosten des Stadtgebietes. Die den Änderungsbereich umgebenden Flächen sind als „Kleinsiedlungsgebiet“ ausgewiesen und bebaut. Die Nutzung der Fläche als Kinderspielplatz wurde im Jahre 2005 durch Beschluss des Ausschuss für Planung und Verkehr aufgegeben und anschließend als städtische Grünfläche unterhalten.

Bislang war eine Nutzung der Fläche als Bauland nicht möglich, da die Erschließung nicht gesichert war. Durch den Ankauf einer Teilfläche aus einem angrenzenden Grundstück kann der von der „Raiffeisenstraße“ kommende vorhandene Weg ausreichend verbreitert werden. Die nördlich liegende fußläufige Anbindung (Wegeparzelle Flur 149 Flurstück 223, ca. 90 m²) des ehemaligen Kinderspielplatzes soll in diesem Zusammenhang aufgegeben und im Rahmen dieses Änderungsverfahrens als „Private Grünfläche“ festgesetzt werden.

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Bauflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Zur Beurteilung dieser Auswirkungen erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben im März 2006 eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 790 m² folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz, Gesamtfläche ca. 630 m ²	630	0,3	189
Kleinsiedlungsgebiet, Gartenfläche Gesamtfläche ca. 30 m ²	30	0,3	9
Öffentliche Verkehrsfläche, Pflasterfläche Gesamtfläche ca. 40 m ²	40	0,0	0,0
Öffentliche Verkehrsfläche, wassergebundene Decke Gesamtfläche ca. 90 m ²	90	0,1	9
Summen	790	--	207

3. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Für die beabsichtigten Nutzungen der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Kleinsiedlungsgebiet (630 m ²)			
	Anteil bebaute Flächen (190 m ²)	190	0,0	0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (440 m ²)	440	0,3	132
2	Private Grünfläche (90 m ²)	90	0,3	27
3	Öffentliche Verkehrsfläche, Pflasterfläche (70 m ²)	70	0,0	0
Summen		790		159

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber (207 WE – 159 WE = 48 WE) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsdefizit von 48 WE**.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 48 WE kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Oelde, Flur 103, Flurstück 50 erbracht werden (vgl. auch lfd. Nr. 12b des Ökokontos der Stadt Oelde). Auf der Parzelle Flur 103, Flurstück 50 (Maßnahmen 12b und 12c) wurden auf mehreren Teilflächen unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei handelt es sich primär um Maßnahmen, die der Vernetzung der größeren Flächen dienen. Insgesamt wurden auf knapp 3.800 m² neue Heckenstrukturen mit einer Breite von 8,00 m angelegt. Die auf diesen Flächen bestehenden Einzelsträucher wurden integriert. Am südlichen Rand der Parzelle wurde eine rund 4.300 m² große Fläche als Feldgehölzbereich (Vogelschutzbereich) ausgestaltet. Diese Fläche wurde mit heimischen Sträuchern, insbesondere Hartriegel, Schlehe, Haselnuss und Hundsrose bepflanzt. Von diesen ursprünglich zur Verfügung stehenden Werteinheiten wurden bislang für andere Bauleitplanverfahren 2.233 WE in Anspruch genommen. Von der verbleibenden 88 WE können somit die benötigten 48 Werteinheiten im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“ werden.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen vertraglich auf Dauer gesichert. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind durchgeführt worden.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, April 2011

Rauch