

# **Stadt Oelde**

## **2. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“**

Stadtteil Oelde  
Bereich:  
Östlich „Westrickweg“ /  
Westlich „Gronowskistraße“

### **Begründung**

gem. § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Planverfasser:  
Drees & Huesmann · Planer  
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. 22679  
e-mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## Inhaltsverzeichnis

- 1      Rechtsgrundlagen
- 2      Vorhandenes Planungsrecht
- 3      Anlass und Inhalt der Änderungsplanung (2. vereinfachte Änderung)
- 4      Belange der Ver- und Entsorgung
- 5      Belange der Umwelt
- 6      Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 7      Belange der sozialen Infrastruktur

## 1 Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung hat folgende Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 - SRV NRW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685).

## 2 Vorhandenes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes sieht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ ein Angebot für sieben Einzelhäuser vor.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an den „Westrickweg“ und an die „Gronowskistraße“. Die innere Erschließung über die privaten Verkehrsflächen mit einer Breite von 6,5 m soll die Erreichbarkeit der Baugrundstücke ermöglichen. Eine Fahrverbindung zwischen den beiden Erschließungsstichen ist nicht beabsichtigt, um möglichen Schleich- / Durchgangsverkehr zwischen „Westrickweg“ und „Westring“ zu unterbinden. Der Erschließungsstich von dem „Westrickweg“ endet in einem Wendebereich für Pkw. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist mittels eines Fahrrechtes eine Durchfahrbarkeit des Plangebietes zwischen dem „Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“ möglich.

Das geplante Vorhaben zielt konkret auf Wohnbebauung ab. Aus diesem Grund sind innerhalb des Vorhabenbereiches ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 30% festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl mit 60 % festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die maximale Traufhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,50 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m beschränkt, bezogen auf die Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmten Straßenverkehrsfläche.

Aufgrund der Dachlandschaft der Wohngebäude nördlich und östlich des Plangebietes wird die Zulässigkeit der geneigten Dächer auf Sattel- und Walmdächer für die Hauptbaukörper bei einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 45° beschränkt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden.

### 3 Anlass und Inhalt der Änderungsplanung (2. vereinfachte Änderung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen geändert werden:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) - parallel zur bislang festgesetzten Baugrenze - nach Süden um 3,00 m im Bereich nordwestlich des Wendebereiches.
- Verschiebung der im Westen des o.g. Bereiches festgesetzten Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen - parallel zur bislang festgesetzten Baugrenze – nach Westen um 3,40 m.

Der Änderungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Diese Erweiterung ist hier für ein einzelnes Grundstück städtebaulich sinnvoll, da die heute auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche im Verhältnis zu dem Baugrundstück gering ausfällt.

Es ist beabsichtigt, einen sog. Seniorenbungalow zu errichten, der sich durch eine eingeschossige, barrierefreie Bauweise darstellt. Diese Bauweise bedingt eine im Vergleich zu zweigeschossigen „Einfamilienhäusern“ größere Grundfläche.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Grenzabstände und Abstandsflächen sind weiterhin einzuhalten.

Aufgrund der beabsichtigten Vergrößerung des Baugrundstückes ist eine gleichzeitige Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen notwendig. Die Abgrenzung trennt die Fläche mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit maximal vier Wohneinheiten im Westen von der Fläche mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten im Osten.

Die Änderung soll im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgen, da die Grundzüge der Planung mit dem Ziel der Zulässigkeit von Wohngebäuden in dem Vorhabenbereich nicht verändert werden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgen.

Die weiteren Festsetzungen im Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen nicht geändert werden.

### 4 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in der Trennkanalisation. Die Gebietsentwässerung wird ausschließlich an die vorhandene Trennkanalisation in der „Gronowskistraße“ angeschlossen. Die Kapazitäten reichen hier rechnerisch aus. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche im Entwässerungsentwurf der Stadt Oelde bereits berücksichtigt. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes soll durch Staukanäle in den Verkehrsflächen gewährleistet werden. Die Verbindung der Kanäle in den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird durch ein Leitungsrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche ermöglicht.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

## 5 Belange der Umwelt

Die Belange der Umwelt sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt, ergab sich ein rechnerisches Defizit von 3.423,9 Wertpunkten. Eine erneute Bilanzierung wird nicht vorgenommen, da sich die Eingriffserheblichkeit durch die Änderungsplanung nicht verändert: Dem Zusammenschluss von überbaubarer Grundstücksfläche in einem Teil des Plangebietes steht die Reduzierung von Straßenverkehrsfläche gegenüber.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.423,9 Werteinheiten kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 3.423,9 Werteinheiten wurden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 2. Änderung (weiterhin Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten) der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine wesentlich neuen Baurechte / Zulässigkeiten geschaffen, sondern ausschließlich eine die Grundzüge der Planung nicht verändernde städtebauliche Konzeption verfolgt.

Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umwelt-

auswirkungen verzichtet.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Vegetation zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

**Artenlisten: (Auswahlliste)**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen in dem Änderungsgebiet nach heutigem Kenntnisstand keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Die Durchführung einer weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) ist hier nicht erforderlich.

Das Plangebiet mit dem darin befindlichen Bereich der 2. vereinfachten Änderung bietet keine Habitatstrukturen, die für planungsrelevante Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen keine hohe Bedeutung. Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Die innerhalb des Änderungsbereiches anzutreffenden Arten, ihre Bestandsgröße und der Gefährdungsgrad dieses Bestandes sind aufgrund der Größe der insgesamt in dem Raum real und potentiell anzutreffenden Populationen von geringer Bedeutung. Es ist ferner anzunehmen, dass der Erfüllungsgrad der ökologischen Funktion des Gesamtraumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Fauna auch bei einem Verlust der Fläche weiterhin erhalten bleibt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der nur untergeordnet vorhandenen Pflanzstrukturen wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange (Verbote des § 44 (1) BNatSchG) nicht betroffen sind.

## 6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie zur Durchführung archäologischer Untersuchungen im Vorfeld der Straßenbaumaßnahmen ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

## 7 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Oeldes bzw. des Grundschulbezirkes sowie für die Bereitstellung von Plätzen für die Kinderbetreuung perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen.

Das Plangebiet / Baugebiet hat aufgrund seiner Größe keine Relevanz für Einrichtungen älterer Menschen.

Bielefeld, im Januar 2012

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld