

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Drostenholz" der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 12.7.1976 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Drostenholz" der Stadt Oelde beschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 14.7.1965 genehmigt.

Die 1. Änderung erstreckt sich auf 4 Teilbereiche und erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Teil A

Flur 2

Flurstücke 46, 281, 282, 29, 306, 307, 308, 35, 34, 33, 44,
32, 43, 42, 40, 39, 311, 309

Flur 3

Flurstücke 845 tlw. und 752 tlw.

jetzige Ausweisung WR-Gebiet mit eingeschossigen Wohngebäuden,
Sammelgaragen und öffentliche Grünflächen

geplante Ausweisung: WA-Gebiet GRZ 0,3, GFZ 0,3 35 °
und Fläche für die Landwirtschaft

Der Änderungsbereich grenzt:

Im Norden: an das Flurstück 255, Flur 2

Im Osten: an die Flurstücke 712, 831, 830, 829, 828, 827,
826, 667, Flur 3

Im Süden: an die Flurstücke 752, 487, 482, 481, 476, 471,
475, Flur 3

Im Westen: an die Flurstücke 845, Flur 3 und Flurstücke
49, 45 und 47, Flur 2

Die für die Bebauung ausgewiesenen Flächen sollen mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Die Grundstücke werden durch die Edith-Stein-Straße erschlossen.

Teil B

Flur 3

Flurstücke 882 und 819

jetzige Ausweisung: Baugrundstück für den Gemeinbedarf
(Altenwohnheim und Kindergarten) und
einen Garagenhof

geplante Ausweisung: WR-Gebiet - GRZ 0,4, GFZ 0,7 - 30 °

Der Änderungsbereich grenzt:

Im Norden: an die Flurstücke 620, 753, 881 und 786, Flur 3

Im Osten: an die Hans-Böckler-Straße

Im Süden: an das Flurstück 526, Flur 3

Im Westen: an das Flurstück 526, Flur 3

Die bebaubaren Flächen sollen mit zweigeschossigen Wohngebäuden und Garagen bebaut werden. Die Flächen werden durch einen Stichweg von der Hans-Böckler-Straße aus erschlossen. - Der vorhandene Spielplatz bleibt erhalten -.

Teil C

Flur 3

Flurstück Nr. 714

jetzige Ausweisung: nicht überbaubare Fläche

geplante Ausweisung: wie die Nachbarbebauung WS 0,2 / 0,2 35 °

Der Änderungsbereich grenzt:

Im Norden: an Flurstück 713
Im Osten: an Flurstück 887 Flur 3
Im Süden: an Flurstück 723
Im Westen: an Flurstück 715

Das Grundstück soll mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut werden. Die Erschließung erfolgt von der Mierendorffstraße aus.

Teil D

Flur 3

Flurstücke 614, 766, 765, 649, 542, 613, 612, 767 tlw und 752 tlw.

jetzige Ausweisung: Sondergebiet GRZ 0,7, GFZ 1,3

geplante Ausweisung: WA-Gebiet GRZ 0,4, GFZ 0,8

Der Änderungsbereich grenzt:

Im Norden: an die Joan-Herman-Schwarze-Straße
Im Osten: an die Hans-Böckler-Straße
Im Süden: an die Fritz-Reuter-Straße/Zum Drostenholz
Im Westen: an die Flurstücke 767 und 648, Flur 3

Ein Teil der Grundstücke soll mit zweigeschossigen Wohngebäuden (Einzelhausbebauung) bebaut werden. Die Gebäude werden von der Hans-Böckler-Straße bzw. von der Straße "Zum Drostenholz" erschlossen.

Erfordernis der Planaufstellung:

Die Änderung wird notwendig, da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Teil A) festgesetzte Bebauung in der damals geplanten Form heute nicht mehr zu verwirklichen ist. Um den

Abstand von 100 m von den vorhandenen Gewerbebetrieben einzuhalten, bildet der F e l d w e g (Parzelle 307) die nördliche Begrenzung des Baubereiches.

Entgegen den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 als WR-Gebiet wird durch die Änderung dieser Teilbereich als WA-Gebiet ausgewiesen.

Durch den Bau eines Altenheimes an der Von-Galen-Straße und der ausgewiesenen Kindergartenfläche im Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" ist der Bedarf für ein Altenwohnheim oder einen Kindergarten in dem nördlichen Bereich nicht mehr vorhanden, so daß die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden können (s. Teil B).- Der vorhandene Spielplatz bleibt erhalten -.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 liegt an der nordöstlichen Begrenzung des Planes eine Fläche in der Größe eines Bauplatzes, die als Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Fläche bietet sich für die Bebauung mit einem Wohngebäude (Teil C) an. Die Grünfläche ist nicht erforderlich.

Am Joan-Herman-Schwarze-Platz (südlicher Bereich des Bebauungsplanes) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Grundstücke für die Bebauung mit Geschäftshäusern vorgesehen, die bisher jedoch einer entsprechenden Bebauung nicht zugeführt werden konnten. Die noch nicht bebauten Grundstücksflächen sollen nun nach Änderung des Planes (Teil D) mit zweigeschossigen Wohngebäuden (Einzelhausbebauung) bebaut werden. Die Ausweisung eines Sondergebietes ist unnötig, der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Immissionsschutz zum angrenzenden Gewerbegebiet südlich der Straße Am Landhagen

Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 und den Grundstücken für Gewerbebetriebe südlich der Straße Am Landhagen liegt ein nicht genutzter Grünstreifen, der im Eigentum der Stadt Oelde steht. Um den Wohnbereich von Immissionen der bestehenden Gewerbebetriebe südlich der Straße Am Landhagen abzuschirmen, wird auf diesem Grünstreifen ein Erdwall angeschüttet, mit dessen Ausführung bereits begonnen wurde. Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan Landhagen Süd.

Ausweisung von Kinderspielplätzen

Auf dem im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Grundstück für Altenwohnheim und Kindergarten wurde bereits vor ca. 10 Jahren auf der Parzelle 819 ein Kinderspielplatz mit Rollschuhbahn angelegt. Dieser Kinderspielplatz bleibt auch nach Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 bestehen und ist im Plan ausgewiesen (s. Teil B).

Kostenschätzung:

Die Baukosten für die geplanten Erschließungsanlagen betragen:

a) Straßenausbau	ca. 230.000,-- DM
b) Schmutzwasserkanäle und Regenwasserkanäle	ca. 70.000,-- DM
c) Elektrische Beleuchtung	ca. 20.000,-- DM
d) Wasserleitungen	ca. 15.000,-- DM
	<hr/>
	335.000,-- DM

Ausführung der Planung

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Drostenholz" der Stadt Oelde wird - im Teil A der 1. Änderung - ein Umlegungsverfahren erforderlich. Alle übrigen Teilbereiche werden umgehend ihrem Bebauungszweck zugeführt.

Oelde, den 8.12.1976

Raestrop
Raestrop
Bürgermeister



W. J. Schmätk
Dr. Schmätk
Stadtdirektor

Jm

Mit der 1. Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Drostenholz" der Stadt Oelde öffentlich ausgelegt

am: 28. Dezember 1976 Jm/am

Auslegung beendet am: 1. 2. 1977 Jm/am