

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 1. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 22
„Südstraße“
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Südstraße" der Stadt Oelde
- Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Südstraße" der Stadt Oelde



Oelde
Vielseitig. Ideenreich. Echt.

STADT OELDE
Der Bürgermeister
**PLANUNG UND
STADTENTWICKLUNG**

Satzungsfassung

**KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG**

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

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Südstraße“ wurde im südöstlichen Bereich ein Grundstück als „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ in einer Größe von rund 0,6 ha ausgewiesen. Die Nutzung dieser Fläche als Kinderspielplatz wurde schon vor Jahren aufgegeben und nur noch als vollständig bepflanzte Grünfläche unterhalten. Der zuständige Fach- und Servicedienst Baubetriebshof, Sportstätten, Friedhöfe und Grünplanung hat empfohlen, diesen Standort aufzugeben und einer anderen Nutzung zuzuführen.

Der Ausschuss für Planung und Verkehr ist in seiner Sitzung vom 17.06.2010 dieser Empfehlung gefolgt und beschlossen, den Spielplatz an der „Südstraße“ aufzugeben. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Spielplatzfläche vorzubereiten.

Um eine Bebauung der bislang als Kinderspielplatz ausgewiesenen Fläche zu ermöglichen, ist daher eine Änderung des bislang an dieser Stelle geltenden Planungsrechtes erforderlich. In Ergänzung zu den auf den benachbarten Grundstücken bestehenden Festsetzungen soll die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden, da sich als Nachnutzung dieser rund 650 m² großen Fläche eine Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus anbietet.

Es ist daher im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Südstraße“ vorgesehen, auf dieser Fläche ein „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Aufgrund der bestehenden Nachbarbebauung wird eine maximal zweigeschossige offene Bauweise, bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6, festgesetzt. Hierbei ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Die zulässige Dachneigung wird 30-35° festgesetzt. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Abhängigkeit der freizuhaltenden Trasse für die nördlich verlaufenden Leitungen der EVO.

Aufgrund der Lage des Grundstückes und der gegebenen städtebaulichen Situation hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 04.10.2010 beschlossen, das Verfahren für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Südstraße“ der Stadt Oelde durchzuführen, um die Nachnutzung dieser Fläche als Bauland zu gewährleisten. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung (Bebauungsplan Nr. 22 „Südstraße“ der Stadt Oelde) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die geplanten Änderungen betreffen die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche, die bislang als „Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ und als „Öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen wurde.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 4. Oktober 2010 ebenfalls beschlossen, die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Südstraße“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch 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 Bebauungsplan liegt im Westen des Stadtgebietes zwischen den Straßen Westring, Südstraße und Ennigerloher Straße und ist seit dem 05.09.1973 rechtskräftig. Die Flächen des rund 3 ha umfassenden Baugebietes sind als Reines und Allgemeines Wohngebiet

ausgewiesen. Der Änderungsbereich, der zwischen der Südstraße und dem Prozessionsweg liegt, umfasst eine ca. 650 qm große Fläche am östlichen Rand des Plangebietes.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die geplante Bebauung ergänzt städtebaulich die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Südstraße“. Derzeit wird die Fläche nicht mehr als Kinderspielplatz genutzt, da die Nutzung als Kinderspielplatz mit dem Ratsbeschluss vom 27.04.2006 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 als „Grünfläche“ dargestellt. Da die Darstellung eine minimale Fläche einnimmt, kann die 1. Änderung im Rahmen der Parzellenunschärfe durchgeführt werden. Diese Entwicklung widerspricht nicht den städtebaulichen Zielen an dieser Stelle und kann somit im Zuge eines der nächsten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen und an die benachbarten Darstellungen als „Wohnbaufläche“ angepasst werden.

Das Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zum Rathausbach. Es liegt jedoch außerhalb des für den Rathausbach ermittelten Überschwemmungsgebiets, so dass kein direkter Einfluss auf das Grundstück zu erwarten ist.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Spielplatz an der Straße „Südstraße“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Südstraße“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 05.09.1973) und ist dort als „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz“ ausgewiesen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Reines Wohngebiet“ und die westlich angrenzenden Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Festgesetzt ist auf den westlichen Flächen eine zwingend eingeschossige offene Bauweise, während auf den südlichen Flächen eine zwingend zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt ist. Die Grundflächenzahl beträgt einheitlich 0,3, die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 35° und bei zweigeschossiger Bauweise 30°. Im Südosten grenzt die Fläche an den Bebauungsplan Nr. 78 „Am Rathausbach“, der in diesem Bereich „Private Grünfläche“ ausweist.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich rund 650 m² und wird als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer offenen Bauweise und als „Öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen. 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 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 vorgesehen. Hierbei ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig. Die zulässige Dachneigung wird 30-35° festgesetzt. Angelehnt an die vorhandene Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,00 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 und wird von der Stadt Oelde -

FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Abhängigkeit der freizuhaltenden Trasse der nördlich verlaufenden Leitungen der EVO.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

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

DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:

Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) beträgt 3,50 m. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 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 und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

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.

Ziel dieser gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in die umgebende vorhandene Bebauung. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum 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

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Oelde ergeben sich nicht. Das Baugrundstück wird über die vorhandene Straße „Südstraße“ erschlossen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Oelde ergeben sich nicht. Das Baugrundstück kann an die in der Straße „Südstraße“ vorhandenen Systeme angeschlossen werden. Zur Sicherung der innerhalb der ehemaligen Wegeparzelle liegenden Versorgungsleitungen (Erdkabel zur Stromversorgung) wird in diesem Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Südstraße“ der Stadt Oelde ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit der 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 vom 27.04.2006 beschlossen, den Spielplatz an der „Südstraße“ aufzugeben und vorerst als Grünfläche zu nutzen. Diese wurde weiterhin gepflegt. Über diese Fläche wurde erneut in der Ausschusssitzung vom 17.06.2010 beraten und eine Aufgabe dieser Fläche aufgrund ihrer Lage grundsätzlich befürwortet. Als Nachnutzung dieser rund 650 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 – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) vorgenommen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße kann der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes zu 100 % kompensiert werden. Eine Kompensation erfolgt aber 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. 22 ergeben sich nicht.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Oelde vorgenommen werden, 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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop 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 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 Planung auf schützenswerte Arten erwartet.

Im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – 1. 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

Am nördlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft eine Leitung der EVO, die durch ein entsprechendes Leitungsrecht abgesichert wird. Dieser Bereich ist von Bauvorhaben (auch nicht genehmigungspflichtigen) frei und für den Versorgungsträger zugänglich zu halten.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

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

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Nach Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Oelde kann das Grundstück bebaut werden.

9. Flächenbilanz

| | | |
|------------------------|----------|-------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,065 ha | 85 % |
| Gesamtfläche | 0,065 ha | 100 % |

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde 2010

Nordalm

Anhang

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1.1. Situation und Methodik

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Oelder Stadtgebietes an der Südstraße. Es grenzt im Westen und im Norden an die an der „Südstraße“ bestehenden Wohngebiete. Im Südosten befindet sich eine ehemalige Hofstelle.

Die Flächen wurden bislang überwiegend als Grünfläche genutzt, da eine Nutzung als Kinderspielplatz aufgrund der geringen Größe und dem Bau eines neuen großen Spielplatzes am „Westring/Nienkamp“ nicht mehr attraktiv war. Entlang des nördlichen Rands des Änderungsbereichs besteht eine Wegeverbindung zwischen der „Südstraße“ und dem „Prozessionsweg“. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 „Südstraße“ wird der Änderungsbereich als „Öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 100 m²) und als „Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz“ (ca. 550 m²) ausgewiesen.

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.

1.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 650 m² folgende Eingriffsflächenwerte:

| Beschreibung | Größe (m ²) | Wertfaktor (WE/m ²) | Werteinheit (WE) |
|---|-------------------------|---------------------------------|------------------|
| Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielplatz, Gesamtfläche ca. 550 m ² | 550 | 0,3 | 165 |
| Öffentliche Verkehrsfläche, wassergebundene Decke Gesamtfläche ca. 100 m ² | 100 | 0,1 | 10 |
| Summen | 650 | -- | 175 |

1.3. 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 Allgemeines Wohngebiet (650 m ²) | | | |
| | Anteil bebaute Flächen (300 m ²) | 300 | 0,0 | 0,0 |
| | Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (350 m ²) | 350 | 0,3 | 105 |
| | Summen | 650 | | 105 |

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ($175 \text{ WE} - 105 \text{ WE} = 70 \text{ WE}$) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsdefizit von 70 WE**.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 70 WE kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf Teilflächen der Grundstücke 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 m^2 neue Heckenstrukturen mit einer Breite von $8,00 \text{ m}$ angelegt. Die auf diesen Flächen bestehenden Einzelsträucher wurden integriert. Am südlichen Rand der Parzelle wurde eine rund 4.300 m^2 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 2.163 WE in Anspruch genommen. Von der verbleibenden 158 WE können somit die benötigten 70 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, Oktober 2010

Rauch