

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 2. vereinfachten Änderung
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87
„Schulze - Sünninghausen“
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde
- ■ ■ Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" 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 2. vereinfachten Änderung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" der Stadt Oelde ist seit dem 28.08.2004 rechtskräftig. Der Planbereich zwischen dem Wohngebiet Brede und der Hofanlage Schulze-Sünninghausen umfasst Grundstücke für Doppelhaushälften, freistehende Einfamilienhäuser, sowie ein Gemeinschaftshaus und ein Mehrfamilienwohnhaus. Für die geplante Einbringung des Projektes in das Programm „50 Solarsiedlungen“ des Landes NRW wurden einzelne Haustypen entwickelt, die die Basis für die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bildeten.

Der Investor hat daher mit Schreiben vom 16. März 2010 einen Antrag auf Änderung einiger Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" gestellt. Beantragt wurde

- die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern,
- eine Dachneigung von 20-35°,
- das Pultdach als zusätzliche Dachform und
- die Umwandlung der Angerfläche zu WA (privater Gartenbereich).

Diesem Antrag hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 04.10.2010 zugestimmt und gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die geplanten Änderungen betreffen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise und gestalterische Festsetzungen.

Der Änderungsbereich liegt in der Mitte des Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“, südlich der Straße „Kornweg“. Er umfasst die Grundstücke Flur 302, Flurstück 116 und 124.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Sünninghausen zwischen dem Wohngebiet Brede und der Hofanlage Schulze-Sünninghausen und umfasst einen zentral gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“. Der Planbereich grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Brede“ und im Osten an die vorhandene Wohnbebauung an der „Faulbaumstraße“.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das neue Baugebiet nördlich der Straße „Brede“ ergänzt siedlungsräumlich die vorhandenen alten und neuen Wohngebiete im Ortsteil Sünninghausen. Derzeit liegen die Flächen des Plangebietes noch überwiegend brach.

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 des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" als Wohnbaufläche dargestellt. Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 2,34 ha, hiervon entfallen ca. 0,16 ha auf öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage - , ca. 0,21 ha auf private Grünflächen - Zweckbestimmung Hecken - , ca. 0,40 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und ca. 1,57 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit 22 Häusern (6 Doppelhaushälften und 16 freistehende Einfamilienhäuser), ein Gemeinschaftshaus und ein Mehrfamilienhaus in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise vor.

Bislang gab es keine Nachfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses bzw. des Gemeinschaftshauses. Aufgrund dessen wurde in dem Schreiben vom 16. März 2010 einen Antrag auf Änderung einiger Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 "Schulze-Sünninghausen" gestellt. Demnach sollen die Festsetzungen im Bereich des Mehrfamilienhauses geändert werden, so dass eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht wird. Eine Dachneigung von 20-35° sowie das Pultdach als zusätzliche Dachform werden festgesetzt. Die im Süden anschließende Angerfläche wird zum WA, so dass in diesem Bereich ein privater Gartenbereich entsteht.

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass sowohl die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als auch von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist. Die Festsetzungen betreffen somit vor allem das Maß der baulichen Nutzung, so dass gewährleistet wird, dass sich die neuen Bauvorhaben in die benachbarte Bebauung einfügen.

Weitere Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung oder am städtebaulichen Konzept sind nicht vorgesehen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Folgende Anpassungen sind im Zuge der 2. vereinfachten Änderung bei den gestalterischen Festsetzungen vorgesehen:

- eine Dachneigung von 20-35°,
- das Pultdach als zusätzliche Dachform

Die gestalterischen Festsetzungen werden aus der 1. Änderung übernommen.

Ziel dieser gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. 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.

Eine Änderung der festgesetzten Hauptfirstrichtungen erfolgt nicht, so dass auf allen Grundstücken im Plangebiet weiterhin die Möglichkeit besteht, die Dachflächen so zu orientieren, dass aktiv und/oder passiv Solarenergie genutzt werden kann.

4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht. Im Änderungsbereich liegen zwei Kanalanschlüsse. Sollten mehr Wohneinheiten erforderlich sein, so sind neue Kanalanschlüsse in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau der Stadt Oelde zu errichten.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Die im südlichen Teil des Änderungsbereiches liegende private Grünfläche wird als nicht überbaubare Wohnfläche ausgewiesen. Die sich daraus ergebende Änderung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Änderungsbereiches zum Ursprungsplan wird im Anhang I dieser Begründung ermittelt.

4.6 Immissionssituation

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 vorgenommen werden wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

6. Kennzeichnung von Flächen

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Änderungen gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Änderungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 ergeben sich nicht.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	2.050 m ²	100 %
Gesamtfläche	2.050 m ²	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 Oelder Ortsteil Sünninghausen südlich der Straße „Kornweg“ innerhalb des neuen Baugebietes am „Kornweg“.

Die Flächen sind im geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Mit der vorgesehenen Ausweisung zusätzlicher Bauflächen anstelle von Grünflächen 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 2.050 m² folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Allgemeines Wohngebiet, Gesamtfläche ca. 1.720 m ²			
Anteil bebaute Flächen (770 m ²)	770	0,0	0,0
Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (950 m ²)	950	0,3	285
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage, Gesamtfläche ca. 330 m ²	330	0,4	132
Summen	2050	--	417

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 (2.050 m ²)			
	Anteil bebaute Flächen (920 m ²)	920	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (1.130 m ²)	1.130	0,3	339
	Summen	2.050		339

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber (417 WE – 339 WE = 78 WE) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsdefizit von 78 WE**.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 78 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 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 2.163 WE in Anspruch genommen. Von der verbleibenden 88 WE können somit die benötigten 78 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