



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2006/610/0838**

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung BP17+3-5aend	01.08.2006	
		<hr/> Herr Rauch, Peter

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	17.08.2006
Haupt- und Finanzausschuss	04.09.2006
Rat	25.09.2006

**5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 "Heidekamp" der Stadt Oelde**

**A) Einleitung des Verfahrens**

**B) Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss empfiehlt folgenden

**Beschluss:**

**A) Einleitung des Verfahrens**

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ 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. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung: **5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde.**

Die geplanten Änderungen betreffen die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auf einer Fläche, die bislang als Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen wurde.

Der Änderungsbereich liegt an der Straße Brodhagen im nordwestlichen Stadtgebiet von Oelde. Der Geltungsbereich ist auch dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen.

[siehe Anlage 1]

## **B) Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs**

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beschlüsse zu A) und B) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 27.04.2006 beschlossen, den Spielplatz an der Straße „Brodhagen“ aufzugeben und die Verwaltung beauftragt, für den Bereich des Spielplatzes an der Straße „Brodhagen“ die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17+3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde vorzubereiten, um die Nachnutzung dieser Fläche als Bauland zu gewährleisten.

Der Spielplatz an der Straße „Brodhagen“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) und ist dort als Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die westlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Festgesetzt ist auf den westlichen und südwestlichen Flächen eine eingeschossige offene Bauweise, während auf den südlichen Flächen eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt ist. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 0° oder 30° und bei zweigeschossiger Bauweise 30°. Die nördlich und östlich jenseits der Straße „Brodhagen“ liegenden Flächen sind als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Flächen sind aber nur eingeschränkt bebaubar, da dort eine Starkstromfreileitung verläuft. Weitere gestalterische Festsetzungen wurden nicht getroffen. Zur weiteren Information über das dort bestehende Planungsrecht ist der für die Fläche relevante Bebauungsplan als Anlage 2 beigefügt.

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 Parzelle Flur 147 Flurstück 215 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Insgesamt umfasst diese Fläche ca. 920 m<sup>2</sup>. Ebenfalls unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird eine Bebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wird, um eine bessere Nutzung des Dachraums zu ermöglichen, auf 30° – 40° gegenüber den Bestimmungen auf den Nachbargrundstücken erhöht. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch einige gestalterische Vorgaben, die in der Sitzung mündlich erläutert werden. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Abhängigkeit der freizuhaltenden Trasse der nördlich verlaufenden 110 kV – Freileitung.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung (Bebauungsplans Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, kann dieses Bauleitplanverfahren als Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Hierdurch kann auf einzelne Verfahrensschritte verzichtet werden und von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Seitens der Verwaltung wird empfohlen, auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden zu verzichten und die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes durchzuführen.

### **Anlage(n)**

Anlage 1: Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 "Heidekamp" der Stadt Oelde

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 17 + 3 "Heidekamp" der Stad Oelde - 1. Änderung