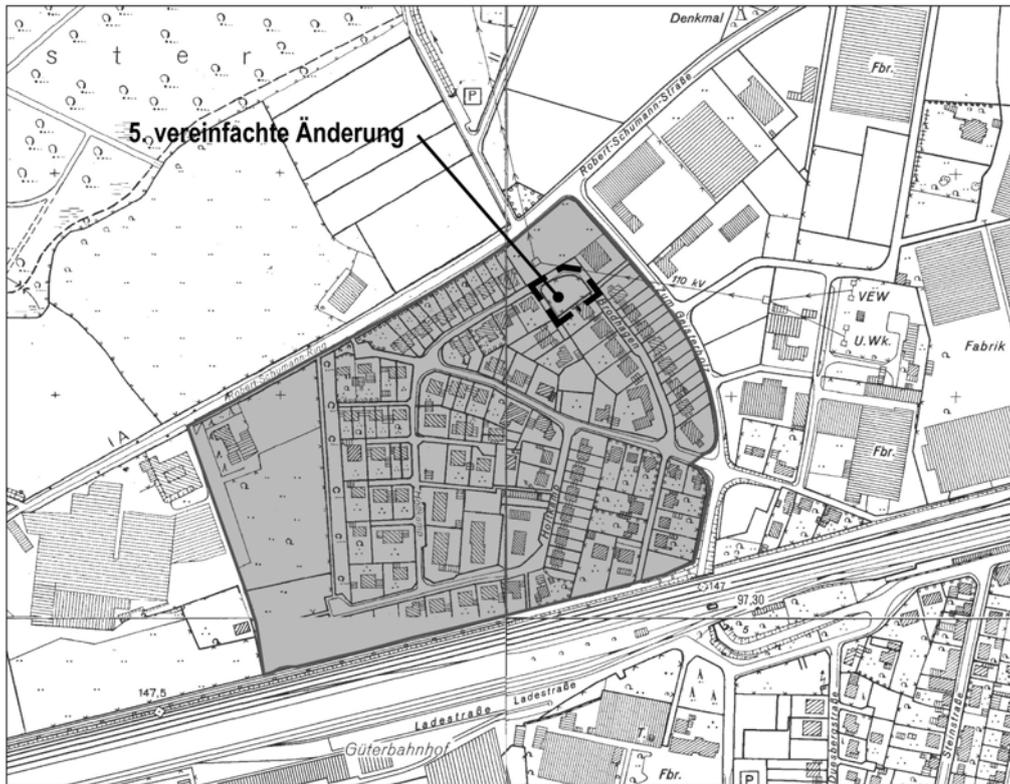


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 5. vereinfachten Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3  
„Heidekamp“  
der Stadt Oelde**



© Geobasisdaten: Kreis Warendorf Nr. 9580/2004

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 "Heidekamp" der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967)
-  Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 "Heidekamp" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
**PLANUNG UND  
STADTENTWICKLUNG**

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der 5. vereinfachten Änderung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) sind derzeit zwei Flächen für Kinderspielplätze ausgewiesen, die beide im Zuge der Realisierung des Baugebietes gebaut wurden. Im Rahmen einer Untersuchung über die Notwendigkeit von Spielplätzen hat der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 27.04.2006 beschlossen, den Spielplatz an der Straße „Brodhagen“ aufzugeben und diesen als Bauland zu nutzen. Gleichzeitig soll dann der Spielplatz an der Straße „Holtkamp“ erneuern und interessanter gestaltet werden.

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 offener 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. Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Abhängigkeit der freizuhaltenden Trasse der nördlich verlaufenden 110 kV – Freileitung.

Aufgrund der Lage des Grundstückes und der gegebenen städtebaulichen Situation hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 25.09.2006 beschlossen, für den Bereich des Spielplatzes an der Straße „Brodhagen“ die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17+3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde durchzuführen, um die Nachnutzung dieser Fläche als Bauland zu gewährleisten. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung (Bebauungsplan Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ 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“ ausgewiesen wurde.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 25.09.2006 ebenfalls beschlossen, die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098) 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 Änderungsbereich liegt im Nordosten des Oelder Stadtgebietes an der Straße „Brodhagen“ innerhalb des dort bestehenden Wohngebietes. Bei der Fläche handelt es sich um ein Eckgrundstück mit einer Größe von ca. 920 m<sup>2</sup>.

## **2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung**

Die geplante Bebauung ergänzt städtebaulich die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“. Derzeit wird die Fläche noch als Kinderspielplatz genutzt.

## **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 5. vereinfachten Änderung als „Wohnbaufläche“ mit einer überlagernden Darstellung durch das Symbol „Kinderspielplatz“ dargestellt. Die Darstellung des Symbols „Kinderspielplatz“ kann im Rahmen eines der nächsten Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen und der damit angepasst werden. 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 „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 einheitlich 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 teilweise nur eingeschränkt bebaubar, da dort eine Starkstromfreileitung verläuft. Weitere gestalterische Festsetzungen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht getroffen.

Insgesamt umfasst der Änderungsbereich rund 920 m<sup>2</sup> und wird als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer offenen Bauweise ausgewiesen. In Anpassung an die bestehenden Festsetzungen für die umgebende Bebauung sind im Rahmen der 5. vereinfachten Änderung eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 vorgesehen, die überbaubare Grundstücksfläche liegt dabei außerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Starkstromleitung. Angelehnt an die vorhandene Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 100 m über NN und eine maximale Firsthöhe von 105 m über NN festgesetzt, die Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen beträgt 95 bis 96 m über NN.

### **4.2 Gestalterische Festsetzungen**

Folgende gestalterischen Festsetzungen sind - ebenfalls unter Berücksichtigung der bisherigen Festsetzungen für die benachbarte Bebauung - im Zuge der 5. vereinfachten Änderung vorgesehen:

**DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:**

Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

**HÖHE BAULICHER ANLAGEN, TRAUFHÖHE:**

Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen richten sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und beziehen sich auf Meter (m) über NN.

**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 99,00 m über NN betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

**ÄUSSERE GESTALTUNG:**

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:

- rot-braun-bunte bzw. helle Klinkerfassaden und / oder Putzfassaden in hellen Farbtönen, hierbei muss je Fassadenseite der Anteil der Klinkerfassaden mehr als 50% betragen;
- schwarze bis anthrazitfarbene unglasierte Dachpfannen.

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. 17 + 3 ergeben sich nicht. Das Baugrundstück wird über die vorhandene Straße „Brodhagen“ erschlossen.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 17 + 3 ergeben sich nicht. Das Baugrundstück kann an die in der Straße „Brodhagen“ vorhandenen Systeme angeschlossen werden.

#### **4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) sind derzeit zwei Flächen für Kinder-spielplätze ausgewiesen worden, die beide im Zuge der Realisierung des Baugebietes gebaut wurden. Im Rahmen einer Untersuchung über die Notwendigkeit von Spielplätzen hat der Ausschuss für Planung und Verkehr in seiner Sitzung vom 27.04.2006 beschlossen, den Spielplatz an der Straße „Brodhagen“ aufzugeben und den Spielplatz an der Straße „Holtkamp“ zu erneuern und interessanter zu gestalten. Der für das Wohngebiet verbleibende Spielplatz an der Straße „Holtkamp“ liegt zentral und ist von allen Wohnhäusern innerhalb dieses Quartiers gut zu erreichen.

Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen wird im Änderungsbereich festgesetzt, dass vier standortheimische Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) gepflanzt werden müssen.

Weitere Festsetzungen zu Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden im Rahmen der 5. vereinfachten Änderung nicht vorgenommen.

#### **4.6 Immissionssituation**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 17 + 3 ergeben sich nicht. Es wird aber darauf hingewiesen, dass sich östlich der Straße „Zum Geisterholz“ ein Gewerbegebiet befindet, für das im Jahre 1968 der Bebauungsplan Nr. 20 + 6 aufgestellt wurde. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde unter Einbeziehung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 + 3 „Heidekamp“ entlang der Straße „Zum Geisterholz“ ein 60,00 m breiter Streifen als „Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile“ festgesetzt. Wesentliche Beeinträchtigungen für das geplante Baugrundstück dürften sich somit nicht ergeben.

### **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 17 + 3 vorgenommen werden, wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

Im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) für den Bereich der 5. vereinfachten Änderung wird festgestellt, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben.

### **6. Kennzeichnung von Flächen**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 17 + 3 ergeben sich nicht. Über dem nordöstlichen Teil des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Nach den Angaben des zuständigen Versorgungsunternehmens (RWE Transportnetz Strom GmbH) beträgt der

Schutzstreifen auf beiden Seiten je 12,00 m. Eine Bebauung (z. B. mit Garagen, Nebenanlagen u. ä.) innerhalb dieses Schutzstreifens ist nur unter bestimmten baulichen Voraussetzungen und in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen möglich. Das Versorgungsunternehmen weist darauf hin, dass nicht alle elektronischen Geräte für den störungsfreien Betrieb in der Nähe einer Hochspannungsleitung geeignet sind und das im Zuge von Baumaßnahmen im Nahbereich von Freileitungen der Einsatz von Geräten nur eingeschränkt möglich ist. Zur weiteren Information ist als Anlage 2 zu dieser Begründung die Stellungnahme der RWE Transportnetz Strom GmbH vom 21.08.2006 zu einer Bebauung des Grundstückes Flur 147 Flurstück 215 beigefügt.

## 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 5. vereinfachten Änderung kann das Grundstück bebaut werden.

## 9. Flächenbilanz

|                        |        |         |
|------------------------|--------|---------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0,1 ha | 100 %   |
| Gesamtfläche           | 0,1 ha | 100,0 % |

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde 2006

Rauch

## Anhang

### 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

#### 2.1. Situation und Methodik

Bei der Parzelle Flur 147, Flurstück 215 handelt es sich um ein Eckgrundstück an der Straße „Brodhagen“, die bislang als Kinderspielplatz genutzt wurde. Entsprechend der Nutzung befinden sich auf der Fläche neben einer Rasenfläche mit einigen Kinderspielgeräten im Randbereich Anpflanzungen von Sträuchern. Das Geländeniveau liegt zwischen 95 m und 96 m über NN.



Abb. 1: Luftbildaufnahme Sommer 2005 o. M.

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. Unter Berücksichtigung des

Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995“ (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994).

#### 2.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 920 m<sup>2</sup> folgende Eingriffsflächenwerte:

| Beschreibung  | Größe (m <sup>2</sup> ) | Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> ) | Werteinheit (WE) |
|---|-------------------------|---------------------------------|------------------|
| Grünflächen Spielplatz<br>Gesamtfläche ca. 4.430 m <sup>2</sup> | 920                     | 0,3                             | 276              |
| Summen  | 920                     | --                              | 276              |

### 2.3. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen wird im Änderungsbereich festgesetzt, dass vier standortheimische Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm) gepflanzt werden müssen.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich somit folgende Kompensationswerte:

| Punkt  | Beschreibung   | Größe (m <sup>2</sup> ) | Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> ) | Werteinheit (WE) |
|--------|--|-------------------------|---------------------------------|------------------|
| 1      | Flächen für Allgemeines Wohngebiet (920 m <sup>2</sup> )   |                         |                                 |                  |
|        | Anteil bebaute Flächen (414 m <sup>2</sup> )               | 414                     | 0,0                             | 0,0              |
|        | Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (306 m <sup>2</sup> ) | 306                     | 0,3                             | 91,8             |
|        | Anteil Anpflanzung von Hochstämmen (4*50 m <sup>2</sup> )  | 200                     | 1,0                             | 200              |
| Summen |  | 920                     |                                 | 291,8            |

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber kann festgestellt werden, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

## 2. Schreiben der RWE Transportnetz Strom GmbH vom 21.08.2006

### **Bauvoranfrage: Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 147, Flurstück 215 110-kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Oelde, Bl. 1591 (Maste 09 bis 010)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in den beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 500 vom 18.08.2006 haben wir den Verlauf obiger 110-kV-Leitung mit ihrem durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich zu unseren Gunsten gesicherten 2 x 12,00 m = 24,00 m breiten Schutzstreifen eingetragen.

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer und der RWE Transportnetz Strom GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

Für die Vorbereitung der Vereinbarung und für die abschließende Prüfung des Bauvorhabens benötigen wir von Ihnen nach Planungsabschluss endgültige baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NN-Höhen) sowie den Namen und die Anschrift des Bauherrn/Grundstückseigentümers.

Mit der geplanten Bebauung im Schutzstreifen werden wir uns einverstanden erklären, wenn die nachstehend aufgeführten Bedingungen eingehalten werden:

- Die geplanten Gebäude erhalten eine Höhe von maximal 8,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 96,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 104,00 m über NN).
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7.

Wir möchten schon im Vorfeld darauf hinweisen, dass der Einsatz von Geräten (z. B. das Aufstellen eines Baukranses) im Bereich der Leitung nur eingeschränkt möglich ist. Hierzu übersenden wir Ihnen zur Weitergabe an den Bauherrn ein Exemplar des Merkheftes für Baufachleute.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass nicht alle elektronischen Geräte für den störungsfreien Betrieb in der Nähe einer Hochspannungsfreileitung geeignet sind. Beeinflussungen z. B. von Kathodenstrahlröhren, wie sie etwa in Computermonitoren und Fernsehgeräten eingesetzt werden, können nicht ausgeschlossen werden. Es liegt im Verantwortungsbereich des Eigentümers oder Nutzers, beim Kauf dieser Geräte auf ausreichende Störfestigkeit zu achten. Eine Haftung der RWE Transportnetz Strom GmbH für derartige Funktionsstörungen ist ausgeschlossen. LCD-Bildschirme, wie sie beispielsweise in Laptops Verwendung finden, sind unempfindlich gegen die hier anzutreffenden magnetischen Felder.

Dieses Schreiben entbindet den Bauherrn nicht davon, notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen für das Bauvorhaben im Schutzstreifen einzuholen.

Sofern für das o. g. geplante Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren keine Vereinbarung über die geänderte Nutzung des Schutzstreifens mit uns abgeschlossen wird, verliert dieses Schreiben seine Gültigkeit.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems  
Netzservice GmbH