

Stadt Oelde

1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“

Stadtteil Oelde
Bereich:
Östlich „Westrickweg“ /
Westlich „Gronowskistraße“

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB

Planverfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

- 1 Rechtsgrundlagen
- 2 Anlass der Änderungsplanung
- 3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung
- 4 Vorhandenes Planungsrecht
- 5 Inhalte der 1. vereinfachten Änderung
- 6 Belange der Ver- und Entsorgung
- 7 Belange der Umwelt
- 8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 9 Belange der sozialen Infrastruktur

1 Rechtsgrundlagen

Diese Bebauungsplanänderung hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

2 Anlass der Änderungsplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ soll aufgrund veränderter städtebaulicher Zielvorstellungen geändert werden:

- die zusammenhängende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Süden des Änderungsbereiches für Einzel- und Doppelhäuser,
- die Verlängerung des südlich der geplanten Erschließungsstraße festzusetzenden Baufronts nach Westen über die Fläche der ehemals als zu erhaltende Baumgruppe festgesetzten Eichen bei gleichzeitigem Ersatz der vier Bäume durch Neupflanzung im Süden des Plangebietes,
- die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen für die o.g. zu ändernden Baugrundstücke neu zu regeln,
- die Zulässigkeit der maximalen Traufhöhe von 4,00 m auf 4,50 m zu erhöhen,
- die Zulässigkeit von Walmdächern und Satteldächern,
- die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude im überwiegenden Teil des Plangebietes von 4 auf 2 zu reduzieren,
- die Festsetzung eines Bereiches mit Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Westseite des Plangebietes an dem „Westrickweg“,
- die Bestimmung der Firstlänge anstelle der Traulänge als Bezugsgröße bei der Bestimmung der zulässigen Gesamtbreite von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und – einschnitten.

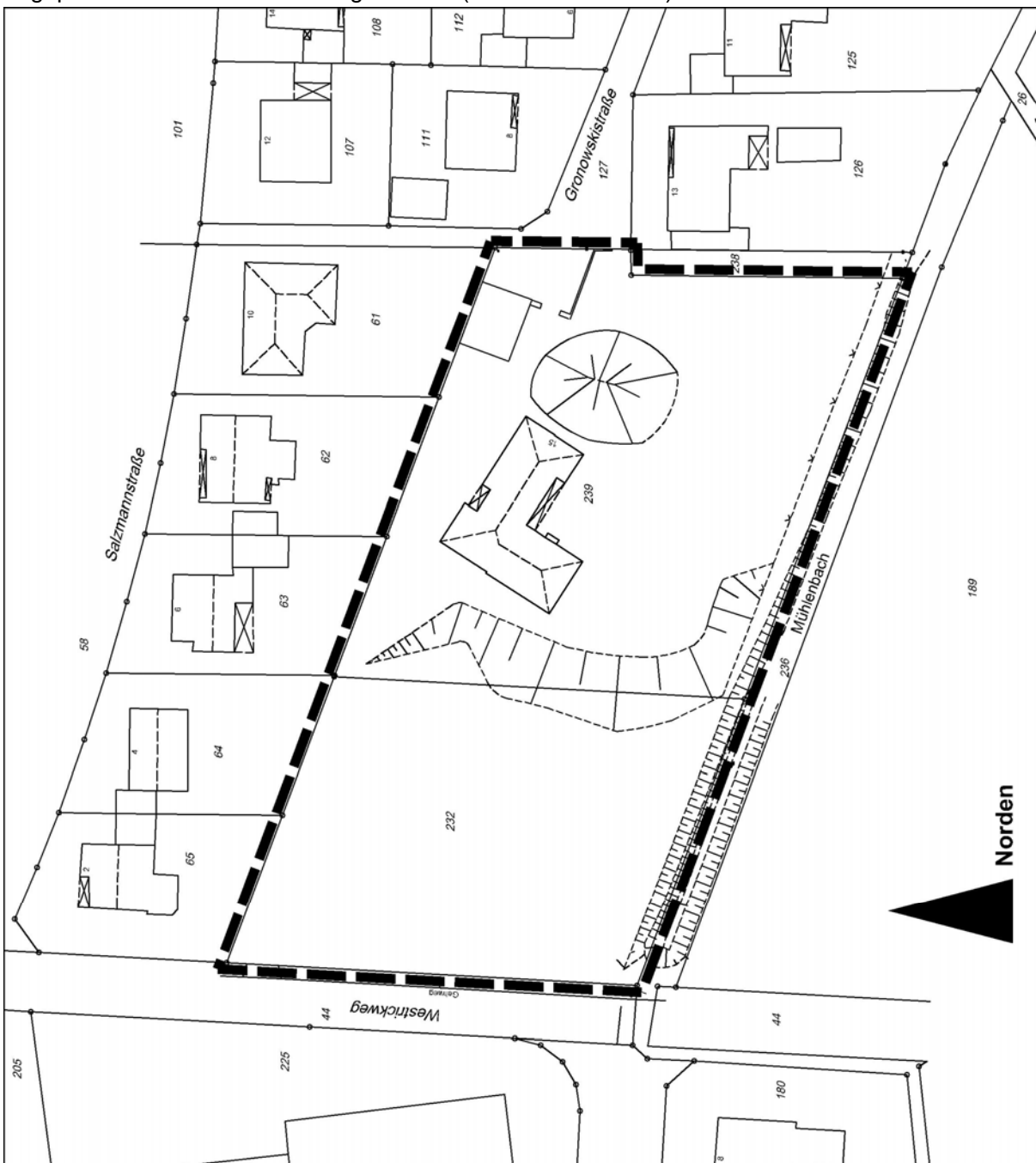
Die Änderung soll im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgen, da die Grundzüge der Planung mit dem Ziel der Zulässigkeit von Wohngebäuden in dem Vorhabenbereich nicht verändert werden. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB soll parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgen.

3 Räumlicher Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung

Der etwa 0,69 ha große Geltungsbereich (Gemarkung Oelde, Flur 130, Flurstücke 232, 239) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 65, 64, 63, 62 und 61;
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 127 („Gronowskistraße“) und 238;
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 236 („Mühlenbach“);
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 44 („Westrickweg“).

Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (nicht maßstäblich)



4 Vorhandenes Planungsrecht

Innerhalb des Plangebietes sieht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“ ein Angebot für sieben Einzelhäuser vor.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an den „Westrickweg“ und an die „Gronowskistraße“. Die innere Erschließung über die privaten Verkehrsflächen mit einer Breite von 6,5 m soll die Erreichbarkeit der Baugrundstücke ermöglichen. Dabei sollen sechs Einzelhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten von dem „Westrickweg“ aus und ein Einzelhaus mit vier Wohneinheiten von der „Gronowskistraße“ aus erschlossen werden. Eine Fahrverbindung zwischen den beiden Erschließungsstichen ist nicht beabsichtigt, um möglichen Schleich- / Durchgangsverkehr zwischen „Westrickweg“ und „Westring“ zu unterbinden. Der Erschließungsstich von dem „Westrickweg“ endet in einem Wendebereich für Pkw. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist mittels eines Fahrrechtes eine Durchfahrbarkeit des Plangebietes zwischen dem „Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“ möglich.

Das geplante Vorhaben zielt konkret auf Wohnbebauung ab. Aus diesem Grund sind innerhalb des Vorhabenbereiches ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 30% festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl mit 60 % festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die maximale Traufhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,00 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m beschränkt, bezogen auf die Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmten Straßenverkehrsfläche.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal vier Wohneinheiten (Einzelhaus) bei der zulässigen zweigeschossigen Bebauung beschränkt (28 Wohneinheiten).

5 Inhalte der 1. vereinfachten Änderung

Es ist beabsichtigt folgende Inhalte des Bebauungsplanes zu ändern:

- die zusammenhängende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Norden und Süden des Änderungsbereiches für Einzel- und Doppelhäuser

Begründung:

Die Festsetzung von größeren einzelnen Baufenstern für die offene Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von standortgenau festgesetzten Einzelhäusern entspricht nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen und Vermarktungsabsichten des Vorhabenträgers. Eine Flexibilisierung der Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücksfläche, mit dem Ziel Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet allgemein zuzulassen, entspricht der angrenzenden vorhandenen Bebauungsstruktur an der „Salzmannstraße“.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,6 unverändert.

- die Verlängerung des südlich der geplanten Erschließungsstraße festzusetzenden Baufensters nach Westen über die Fläche der ehemals als zu erhaltende Baumgruppe festgesetzten Eichen bei gleichzeitigem Ersatz der vier Bäume durch Neupflanzung im Süden des Plangebietes

Begründung:

Aufgrund der o.g. zusammenhängenden Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann das südlich der geplanten Erschließungsstraße festzusetzende Baufenster nach Westen über die Fläche der ehemals als zu erhaltende Baumgruppe festgesetzten Eichen verlängert werden. Als Ersatz werden Baumpflanzungen im Süden des Plangebietes festgesetzt.

- die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen für die o.g. zu ändernden Baugrundstücke neu zu regeln

Begründung:

Aufgrund der zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen ist die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen neu zu regeln, da eine standortgenaue Festsetzung der entsprechenden Flächen nicht mehr sinnvoll ist. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb deren seitlicher Abstandsfläche zulässig. Bei den von Süden erschlossenen Baugrundstücken sind Garagen und Carports auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenverkehrsfläche bis zum Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sowie Flächen für Mülltonnen und Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb deren seitlicher Abstandsfläche und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenverkehrsfläche bis zum Beginn der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von 3,0 m zu der Straßenverkehrsfläche zulässig.

- die Zulässigkeit der maximalen Traufhöhe von 4,00 m auf 4,50 m zu erhöhen

Begründung:

Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe um 0,50 m soll für die späteren Bauherrn eine größere Flexibilität bei der Erstellung von Sockeln oder DREMPeln eingeräumt werden. Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m bleibt in dem Plangebiet unverändert.

- die Zulässigkeit von Walmdächern und Satteldächern

Begründung:

Aufgrund der Dachlandschaft der Wohngebäude nördlich und östlich des Plangebietes soll die Zulässigkeit der geeigneten Dächer um Dachform „Walmdach“ erweitert werden. Die zulässige Dachneigung von 35° bis 45° bleibt unverändert.

- die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude im überwiegenden Teil des Plangebietes von 4 auf 2 zu reduzieren

Begründung:

Die Flexibilisierung der überbaubaren Grundstücksfläche im überwiegenden Teil des Plangebietes zielt auf eine klassische „Einfamilienhausbebauung“ mit Einzel- und Doppelhäu-

sern ab. Innerhalb dieser Flächen soll kein Wohnungsbau im Sinne von „Mehrfamilienhäusern“ entstehen. Aus diesem Grund wird die Anzahl auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude (Einzelhaus / Doppelhaus = 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte) festgesetzt. Somit lässt sich gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

Die ursprüngliche Zulässigkeit von 4 Wohneinheiten pro Gebäude bleibt auf die separat festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten und Südosten des Plangebietes beschränkt und gilt für den Fall der Errichtung von sog. Mehrfamilienhäusern innerhalb der gekennzeichneten Bereiche.

- die Festsetzung eines Bereiches mit Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Westseite des Plangebietes an dem „Westrickweg“

Begründung:

Die Fahrerschließung der geplanten Baugrundstücke soll ausschließlich über die Planstraße erfolgen. Aus diesem Grund sollen Grundstückszufahrten von dem „Westrickweg“ ausgeschlossen werden.

- die Bestimmung der Firstlänge anstelle der Trauflänge als Bezugsgröße bei der Bestimmung der zulässigen Gesamtbreite von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten

Begründung:

Die Breite von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten soll sich aufgrund der potenziellen Differenz zwischen Trauf- und Firstlänge auf das geringere Maß der Firstlänge beziehen, um ein der Umgebung angepasstes Verhältnis von Dachfläche und möglichen Aufbauten und Einschnitten zu erlangen.

Die weiteren Festsetzungen im Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen nicht geändert werden.

Hinweis:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben gemäß § 12 (3a) BauGB zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag verpflichtet.

6 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in der Trennkanalisation. Die Gebietsentwässerung wird ausschließlich an die vorhandene Trennkanalisation in der „Gronowskistraße“ angeschlossen. Die Kapazitäten reichen hier rechnerisch aus. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche im Entwässerungsentwurf der Stadt Oelde bereits berücksichtigt. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes soll durch Staukanäle in den Verkehrsflächen gewährleistet werden. Die Verbindung der Kanäle in den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird durch ein Leitungsrecht innerhalb der privaten Verkehrsfläche ermöglicht.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

7 Belange der Umwelt

Die Belange der Umwelt sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt, ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 3.423,9 Wertpunkten zum gegenwärtigen Planungsstand. Eine erneute Bilanzierung wird nicht vorgenommen, da sich die Eingriffserheblichkeit durch die Änderungsplanung nicht verändert: Dem Zusammenschluss von überbaubarer Grundstücksfläche in einem Teil des Plangebietes steht die Reduzierung von Straßenverkehrsfläche gegenüber.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.423,9 Werteinheiten kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 3.423,9 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung und gleichzeitiger Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Norden, Osten und Westen des Plangebietes bei.

Gemäß § 13 (1) Ziffer 2 kann bei der Änderung des Bebauungsplanes von dem Regelverfahren zur Umweltprüfung abgesehen werden, da mit dem Inhalt der 1. Änderung (Festsetzung überbaubarer Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten im Norden des Änderungsbereiches bzw. für Einzelhäuser im Süden des Änderungsbereiches, Anpassung der Straßenverkehrsfläche) der Umweltzustand des Änderungsbereiches, des Bebauungsplangebietes und benachbarter Gebiete voraussichtlich nicht erheblich beeinflusst wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine wesentlich neuen Baurechte / Zulässigkeiten geschaffen, sondern ausschließlich eine die Grundzüge der Planung nicht verändernde städtebauliche Konzeption verfolgt. Es wird daher auf eine Umweltprüfung mit einer Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen verzichtet.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Vegetation zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Artenlisten: (Auswahlliste)

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea

8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie zur Durchführung archäologischer Untersuchungen im Vorfeld der Straßenbaumaßnahmen ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

9 Belange der sozialen Infrastruktur

Die Belange der sozialen Infrastruktur sind durch die Änderungsplanung nicht anders zu beurteilen als zum gegenwärtigen Planungsstand.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Oeldes bzw. des Grundschulbezirkes sowie für die Bereitstellung von Plätzen für die Kinderbetreuung perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen.

Das Plangebiet / Baugebiet hat aufgrund seiner Größe keine Relevanz für Einrichtungen älterer Menschen.

Bielefeld, im Juni 2007

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld