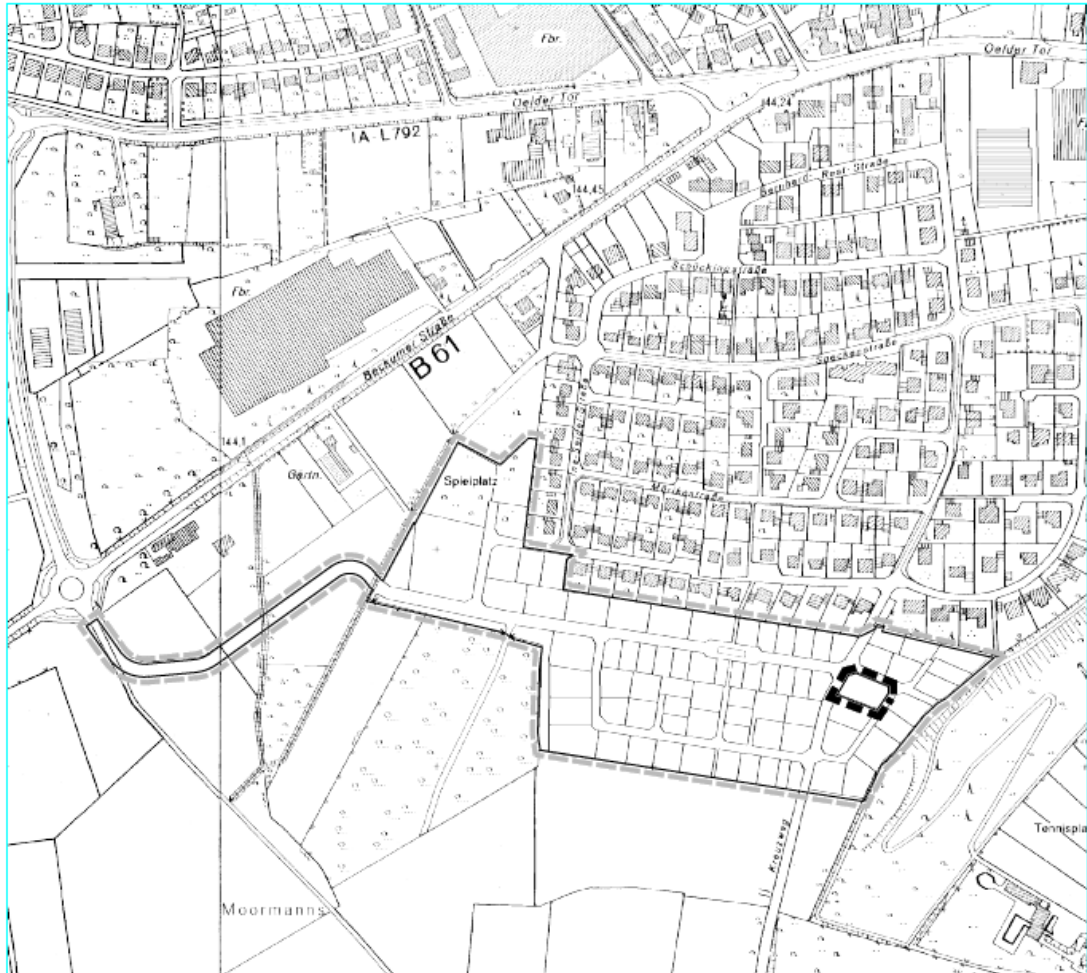


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“  
der Stadt Oelde**



Geobesitzdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde
- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde



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

*Stand: Satzungsfassung*

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Kennzeichnung von Flächen.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Hinweise .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>6</b>
<b>9. Flächenbilanz .....</b>	<b>6</b>
<b>10. Gesamtabwägung .....</b>	<b>7</b>

## **1. Anlass, Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ weist im Bereich des *Allgemeinen Wohngebietes* zahlreiche Wohnbaugrundstücke aus. Dabei wird die zu überbauende Fläche durch Baufelder vorgegeben, die Ausrichtung der Baufelder orientiert sich an den ausgewiesenen Verkehrsflächen. Die Baufelder wurden dabei bewusst nicht für jedes Grundstück separat ausgewiesen: Zum einen sollte den Bauherren eine flexible Bebauung des jeweiligen Grundstückes ermöglicht werden, zum anderen formuliert der Bebauungsplan nur vorgeschlagene neue Grundstückseinteilungen. Dabei variieren die Grundstücksgößen, um den verschiedenen persönlichen Präferenzen entsprechen zu können.

Die meisten der ausgewiesenen Grundstücke konnten zeitnah einer Bebauung zugeführt werden. Auch nach der erfolgreichen Vermarktung der flächenmäßig kleineren Grundstücke (etwa 500qm) ist die Nachfrage nach Baugrundstücken mit dieser Größe weiterhin gegeben. Demgegenüber konnte bisher ein Grundstück im Osten des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 100 (982qm) trotz intensiver Anstrengungen nicht der Wohnbebauung zugeführt werden. Grundstücke, die über eine Größe von 500-600qm hinausgehen, werden - so hat sich im Zuge der Vermarktung gezeigt - zusehends weniger nachgefragt.

Im Sinne einer besseren Vermarktung und um möglichen Interessenten Wohnbauflächen anbieten zu können, wird das genannte Grundstück in zwei etwa gleich große Grundstücksbereiche unterteilt. Auf beiden künftigen Teilbereichen wird durch die Ausweisung von Baufeldern Baurecht geschaffen. Der sonstige Festsetzungsrahmen des bestehenden Bebauungsplanes wird dabei – mit Ausnahme einer geringfügigen Erhöhung der zulässigen GRZ – unverändert beibehalten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als städtebaulich vertretbar zu werten. Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht zudem der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Neuerschließung am Siedlungsrand eingeräumt wird, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg-Südlich der Beckumer Straße“ ist seit dem 13.06.2006 rechtskräftig, die in dem Teilbereich rechtskräftige 4. Vereinfachte Änderung besteht seit dem 22.09.2016.

Über die oben dargestellte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 09.07.2018 beraten und die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Da die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wurde dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB ist in der Zeit vom 20.07.2018 bis zum 20.08.2018 einschließlich erfolgt.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich liegt im Osten des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 100 (zwischen der Geisbergstraße im Westen sowie der Mallinckrodtstraße im Norden und Osten) und umfasst das Flurstück 1177 in Flur 412 (Gemarkung Oelde). Das Plangebiet liegt ca. 600 m westlich des Ortskerns von Stromberg südwestlich der Beckumer Straße und umfasst 982qm.

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

Bei dem zu ändernden Bebauungsplan handelt es sich um einen Teilbereich des Neubaugebietes „Stromberg - südlich der Beckumer Straße“. Dieses grenzt im Norden an ein älteres, bestehendes Wohngebiet, im Osten an das Erholungsgebiet „Gaßbachtal“, im Süden an landwirtschaftliche Flächen bzw. Waldflächen und im Westen an die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Beckumer Straße an.

## **3. Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

Da der Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ sowie der 4. Vereinfachten Änderung – mit Ausnahme der Abgrenzungen des Baufeldes – beibehalten wird, wird ergänzend auf die Ausführungen in den zugehörigen Begründungen verwiesen. Änderungen werden hingegen explizit thematisiert.

### **4.1 Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die im Geltungsbereich der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“ liegenden Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“, welcher am 22. September 2006 rechtsverbindlich wurde, als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zuletzt wurde das Plangebiet durch die 4. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, welche die Änderung der Firstrichtung betraf, überplant.

Im westlichen Änderungsbereich ist derzeit eine überbaubare Fläche festgesetzt, die parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche verläuft und sich an dieser orientiert. Eine Bebauung des östlichen Grundstücksbereichs ist ausgeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein vergrößertes Baufeld festgesetzt, welches auch eine Bebauung des östlichen Bereichs ermöglicht. Die Tiefe des Baufeldes orientiert sich dabei an den Ausmaßen der sonstigen Baufelder im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“.

Durch die Änderung des Baufeldes wird eine effektivere bauliche Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist als städtebaulich vertretbar zu werten. Der geplante Grad der Versiegelung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 100. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Wahrung und ansprechende Gestaltung des Ortsbildes bleiben gesichert. Die Nachverdichtung in diesem Bereich entspricht zudem der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Neuerschließung am Siedlungsrand eingeräumt wird, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Um eine angepasste Bebauung der künftigen Grundstücke zu ermöglichen wird die GRZ im Plangebiet von 0,25 auf 0,3 erhöht. Damit entspricht die GRZ jener von vergleichbaren Grundstücken im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 100. Weitere Änderungen werden gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 100 nicht vorgenommen.

## **4.2. Gestalterische Festsetzungen**

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ bzw. der 4. Vereinfachten Änderung bestehenden textlichen Festsetzungen übernommen. Diese beinhalten im Wesentlichen Festsetzungen zu Dachneigung/Hauptfirstrichtung, Sockelhöhe, Traufhöhe, Höhe baulicher Anlagen, Dachaufbauten/Dacheinschnitte, Garagen/Carports/Nebenanlagen, Doppelhäuser und Stützmauern. Da an diesen Festsetzungen keine Änderungen vorgenommen werden, wird zu den einzelnen Festsetzungen auf den Text in der Plankarte verwiesen.

Ziel der 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 Gestaltungswünsche lassen.

## **4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Diese vereinfachte Änderung wirkt sich nicht auf die im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ bzw. der 4. Vereinfachten Änderung getroffenen Festsetzungen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr aus. Die Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ bzw. der 4. Vereinfachten Änderung ergeben sich nicht. Die neuen Gebäude können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 100 verwiesen.

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

Es ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem geltenden Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“.

## **4.6 Immissionssituation**

Der Änderungsbereich unterliegt keinen Immissionen, die berücksichtigt werden müssen.

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

Da die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Durch die Teilung des Grundstückes und die geringfügige Erhöhung der GRZ wird eine Bebauung ermöglicht, welche über das Maß der bisher möglichen Bebauung hinausgeht. Die Stadt Oelde ist grundsätzlich bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Im Rahmen der Planung kommt es zu einer nachhaltigen Aktivierung einer bereits umgebend durch Wohnnutzungen geprägten innerörtlichen Fläche. In der Gesamtbetrachtung werden die Planung aus Sicht der Stadt daher als sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden als vertretbar erachtet.

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Ein Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene nicht gesehen.

Weiterführende Informationen sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ zu entnehmen.

## 6. Kennzeichnung von Flächen

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Kennzeichnung von Flächen ist daher nicht erforderlich.

## 7. Hinweise

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes – insbesondere im südwestlichen Planbereich - nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan unter dem Punkt „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

## 9. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet	982 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b>982 qm</b>

## **10. Gesamtabwägung**

Im Rahmen der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde werden die Voraussetzungen für die Bebauung von zwei Grundstücken – welche durch die Teilung eines bisher nicht vermarkteten Grundstückes gebildet werden – geschaffen. Hierdurch soll eine effektivere Nutzung des Plangebietes ermöglicht und eine zusätzliche Versiegelung im Außenbereich minimiert werden. Diese Änderungen tragen somit zu dem von der Stadt Oelde verfolgten Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauches bei und sind städtebaulich vertretbar.

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, August 2018

Brandner

## Anhang - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

### A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	5. Vereinf. Änderung des BP Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Oelde
Antragstellung (Datum):	13.07.2018
Änderung der Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ - hier: Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche und Erhöhung der GRZ.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Aufgrund der Lage des Grundstückes in einem Neubaugebiet liegen keine Hinweise auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte vor.	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b> 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	