

## **Bauleitplanung der Stadt Oelde:**

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg"**

#### **Gliederung:**

- 1. Allgemeines und Planungsziele**
  - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Veranlassung, Vorhabenträger und Planungsziele
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung
  - 2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung
  - 2.3 Landschafts- und Gewässerschutz
  - 2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 2.5 Altlasten
- 3. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.3 Verkehrserschließung
  - 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 3.5 Grünordnung, Naturschutz- u. Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
  - 3.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
  - 3.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Auswirkungen, Durchführungsvertrag und Hinweise zur Abwägung**

#### **Anlagen (zur 1. Originalfassung)**

- A.1 Schalltechnische Untersuchung zum vB-Plan Nr. 96..., Ing-Büro Makel, Oelde, 17.09.2004
- A.2 Nachtrag zum Gutachten vom 17.09.2004, Ing.Büro Makel, Oelde, 7.10.2004
- A.3 Orientierende Untersuchung eines Altstandortes an der Warendorfer Straße in Oelde, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, 28.10.2004
- A.4 Sanierungskonzept Altstandort Warendorfer Straße Oelde, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, 05.01.2005

## 1 Allgemeines und Planungsziele

### 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde 1962 als Satzung beschlossen und steuert die Entwicklung des im Geltungsbereich liegenden Gebäudebestandes nördlich der Bahntrasse sowie die Nachverdichtung, Erschließung und städtebauliche Entwicklung der damals noch unbebauten Bereiche. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,32 ha westlich der L 793 *Warendorfer Straße* und südlich der Straße *Nordring*. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 22 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 369 und 545 der B&S Immobilien GmbH. Gemäß § 12(4) BauGB wird über die Flächen des Vorhabenträgers hinaus eine Teilfläche des Flurstücks 635 überplant. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

### 1.2 Veranlassung, Vorhabenträger, bisheriges Planungsrecht und Planungsziele

Auf dem Flurstück 545 besteht ein Getränkemarkt mit Nebengebäuden. Das Flurstück 369 ist ebenfalls bebaut, in dem Gebäude ist ein "Euro-Markt" untergebracht. Die restlichen Grundstücksflächen sind für Zufahrten und Stellplätze voll versiegelt. Die B&S Immobilien GmbH, Lange Straße 52, 59302 Oelde kann über die o.g. Flurstücke verfügen und strebt nunmehr die Aufgabe der bestehenden Nutzungen und Gebäude und die (Neu-)Bebauung dieser rückwärtigen Flächen an.

Der beauftragte Architekt, Herr H.Janotta, Klingelbrink 1, 33378 Rheda-Wiedenbrück hat einen Projektentwurf für eine Wohnbebauung erarbeitet. Mit Schreiben vom 09.05.2003 wurde dieser Entwurf als *Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)* der Stadt Oelde vorgelegt und der Antrag an die Stadt gestellt, für das Gelände einen *vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan)* im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche im **Bebauungsplan Nr. 10**, der seit Anfang der 60er Jahre den Bereich westlich der Landesstraße als "Gemischtes Wohngebiet" festgesetzt hat. Für das Plangebiet im rückwärtigen Grundstücksbereich sind bislang keine überbaubaren Flächen vorgesehen. Somit wird im Sinne des § 1(3) BauGB zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Überplanung für diesen Teilbereich erforderlich.

Die Stadt stimmte dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu (Ratsbeschluss vom 21.07.2003). Der o.g. Projektentwurf wurde in Hinblick auf die Nachbarschaft überarbeitet (Reduzierung der Gebäudegrößen, Erschließung der Grundstücke, Stellplatzsituation). Vorbereitet wird nun die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Villencharakter. Der geänderte Entwurf wurde am 10.05.2004 im Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr vorgestellt, auf dieser Grundlage wurde der Einleitung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB zugestimmt.

Planungsziel ist die zentrumsnahe Nachverdichtung innerhalb des hierfür gut geeigneten Siedlungsbestandes zwischen Nordring und Mühlenweg. Durch die geordnete Entwicklung wird die städtebauliche Aufwertung der betreffenden Fläche angestrebt. Dieser Innenentwicklung wird Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt, einer weiteren Zersiedlung des Außenbereiches wird entgegengewirkt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Erschließung und Bebauung gemäß den städtischen Zielsetzungen geordnet und die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen im Umfeld abgestimmt worden. Der überplante Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 10 und damit das darin festgesetzte Recht wird durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 überlagert. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 außer Kraft. Die verbleibenden Festsetzungen bzw. Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 10 behalten weiterhin jeweils ihre städtebauliche Funktion, die städtebauliche Ordnung für das gesamte Umfeld bleibt nach den Anforderungen des BauGB gewahrt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB, der als städtebaulicher Gestaltungsplan des Architekten H.Janotta, Rheda-Wiedenbrück Bestandteil des Durchführungsvertrages ist. Teile des Flurstückes 635 werden als private Erschließungsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, Flächen weiterer Eigentümer sind nicht erforderlich.

Das projektbezogene Verfahren nach § 12 BauGB bietet sich für dieses Vorhaben an, entlastet die Verwaltung, die Stadt besitzt jedoch weiterhin die Kontrolle über sämtliche Planinhalte und Verfahrensschritte.

## **2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung**

Die städtebauliche Situation nördlich der Bahntrasse ist geprägt durch typische Mischnutzungen (kleinere Läden, Dienstleister, Wohnen) entlang der Warendorfer Straße sowie die sich nach Osten und Westen anschließenden großflächigen Wohngebiete.

Entlang der Warendorfer Straße befinden sich i.W. 2- bis 3-geschossige Gebäude mit z.T. ausgebauten Dachgeschossen. Auf Grund unterschiedlicher Baukubaturen (Größe, Baustil, Gebäudealter) wirkt das Straßenbild eher heterogen.

Die nach Westen anschließenden Wohngebiete sind v.a. durch Mehrfamilienhäuser geprägt, 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachraum, bis zum Gewerbegebiet westlich der Werner-Habig-Straße folgen 3-geschossige (vereinzelt 4-geschossige) größere Gebäudegruppen. Den östlichen Abschnitt des Mühlenweges charakterisieren 2-geschossige Stadtvillen sowie 1<sup>1/2</sup>- bzw. 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils großen Gartenflächen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die Gebäude werden als Getränkehandel sowie "Euro-Markt" mit jeweils zugehörigen Lagerflächen und als Garagen genutzt. Durch Zufahrten, Rangierflächen sowie die vor den beiden Läden angeordneten Kundenstellplätze sind die Freiflächen vollständig versiegelt.

## 2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 10 als Teil des "Gemischten Wohngebietes" entlang der Warendorfer Straße festgesetzt worden und wird dementsprechend im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Oelde als *Gemischte Baufläche* dargestellt. Ein kleiner Teilbereich liegt innerhalb der nach Westen anschließenden weitreichenden *Wohnbauflächen*.

Die FNP-Darstellung verfolgt das Ziel, entlang der Landesstraße als Hauptzufahrt in den Stadtkern die Unterbringung von Verwaltungs- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungs- und kleineren Einzelhandelsbetrieben (Nahversorger) sowie Wohnnutzung zu sichern. Die westlich anschließenden Gebiete sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen den beiden Bauflächendarstellungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt deshalb für die gesamte Fläche Mischgebiet mit projektbezogener Konkretisierung ("Villenpark Warendorfer Straße") fest. Als zulässige Nutzung ist Wohnen vorgesehen, Geschäfts- und Büronutzungen können jedoch als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen, da die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht aufgegeben und die Flächen eine planerische Weiterentwicklung der Grundaussagen des FNP darstellen.

## 2.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein **Landschaftsschutzgebiet** an. Belange des **Gewässerschutzes** werden ebenfalls nicht berührt.

## 2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 2.5 Altlasten

Gemäß den beim Kreis geführten Unterlagen wurde nahezu das gesamte Plangebiet ehemals gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung reicht bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts zurück<sup>1</sup>. Gemäß historischer Recherche des Kreises Warendorf

---

<sup>1</sup> **Hinweis:** Gemäß Stellungnahme des Kreises Warendorf im Verfahren nach § 4(1) BauGB sind mögliche Auswirkungen der früheren Nutzungen zu ermitteln gewesen. In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf wurde zuerst eine historische Recherche zur Aufstellung einer Nutzungschronologie parallel zur Offenlage durchgeführt, die Einstufung als Altstandort wurde bestätigt.

wurden in den 30er Jahren auf dem Flurstück 545 ein Benzinabscheider in den Untergrund eingebaut und eine der noch heute bestehenden Garagen als Treibstofflagerraum genutzt. Zudem erfolgte die Errichtung von zwei Haustankstellen mit jeweils 3 m<sup>3</sup> großen Lagerbehältern. Die Eigenverbrauchstankstelle wurde bis Mitte der 60er Jahre betrieben. Die Tanks wurden Ende der 60er Jahre stillgelegt und verfüllt. Sie befinden sich auch heute noch auf dem Grundstück.

Da die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen nach der bestehenden Aktenlage beim Kreis Warendorf nicht ausgeschlossen werden konnte<sup>2</sup>, wurden vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung im Rahmen von **orientierenden Untersuchungen**<sup>3</sup> mögliche Auswirkungen der früheren Nutzungen durch Entnahme von Boden- und Bodenluftproben ermittelt. An sämtlichen Bohransatzpunkten sind Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) im Untergrund analysiert worden. Leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) wurde im Bereich des Benzinabscheiders nur in geringen Konzentrationen nachgewiesen, eine Kontamination der Bodenluft mit BTEX ist nicht gegeben. Die bis zu 1,1 m mächtigen Auffüllungen bestehen aus Bauschutt, Ziegelresten und Kalkstein mit mineralischen Beimengungen aus Sand und Schluff. Die Auffüllung weist zudem Schlackebeimengungen auf. Auf Grund des Schlackenanteils sind erhöhte Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen worden.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse geht über die Bodenluft (Wirkungspfad Bodenluft-Mensch) keine Gefahr für den Menschen aus. Eine Gefährdung für Menschen durch einen direkten Kontakt mit verunreinigtem Boden (Wirkungspfad Boden-Mensch) oder den Verzehr schadstoffhaltiger Nutzpflanzen (Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze) besteht derzeit nicht, da das Gelände vollständig mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt ist. Bei der Umgestaltung des Grundstückes sollte gemäß Gutachten das Material ausgekoffert und entsprechend entsorgt werden. Grundwasseruntersuchungen sind bisher nicht durchgeführt worden, so dass eine Beurteilung dieses Wirkungspfades nicht möglich ist. Da geringe Bodenkontaminationen mit Kohlenwasserstoffen, insbesondere im Bereich des Benzinabscheiders, bis in den Grundwasserschwankungsbereich reichen, kann eine Gefährdung des Grundwassers laut Gutachten nicht ausgeschlossen werden.

Für die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung ist ein **Sanierungskonzept**<sup>4</sup> erarbeitet worden. Im Zuge der Sanierung sollen die beiden unterirdischen Tanks, der belastete Boden sowie die Auffüllungen ausgekoffert werden. Zudem soll organoleptisch auffälliger Boden (Kohlenwasserstoff-Geruch) ebenfalls vollständig ausgetauscht werden. Damit wird das Gefährdungspotenzial für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser entfernt, so dass das Grundstück nach erfolgreicher Sanierung ohne weitere Einschränkungen für Wohnbebauung genutzt werden kann. Der ausgekofferte Bereich ist anschließend mit unbelastetem Boden (LAGA ZO oder gewachsener Boden) zu verfüllen. Umfang und Ablauf der geplanten Sanierungsmaßnahme sind im o.g. Sanierungskonzept dargelegt

---

<sup>2</sup> **Hinweis:** Auf Grund der Stellungnahme des Kreises Warendorf im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB wurde die Durchführung orientierender Untersuchungen empfohlen. Diese wurden nach der Offenlage durchgeführt.

<sup>3</sup> Bericht Orientierende Untersuchung eines Altstandortes an der Watendorfer Straße in Oelde, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, 18.11.2004

<sup>4</sup> Sanierungskonzept Altstandort Warendorfer Straße Oelde, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, 05.01.2005

und im Durchführungsvertrag geregelt, die Einzelheiten sind vor der Umsetzung direkt mit dem Kreis Warendorf als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen. Bei einer ggf. schrittweisen Umsetzung der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass von ggf. im Boden verbleibenden Altlasten keine Gefährdungen für die Wohnnutzung ausgehen, solange der Boden über der nicht sanierten Altlast versiegelt und dadurch der Wirkungspfad Boden-Mensch unterbrochen bleibt. In diesem Fall ist ebenso die Nutzungsverträglichkeit der Genehmigungsbehörde gutachterlich nachzuweisen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 sind **ansonsten keine Altablagerungen, schädlichen Bodenverunreinigungen** etc. bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder die Stadt Oelde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen worden.

### 3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße / Mühlenweg“ werden die Rechtsgrundlagen für die weitere Projektentwicklung des Vorhabenträgers geschaffen. Vom Architekturbüro wurden über den Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus Entwürfe für die Haustypen vorgelegt, diese stellen die Grundlage für die Festsetzungen insbesondere der Nutzungsmaße dar. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich zudem an vergleichbaren Planungen der Stadt und richten sich aus Gründen der Gleichbehandlung formal i.W. nach § 9 BauGB und Planzeichenverordnung.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 10 entlang der Warendorfer Straße als "Gemischtes Wohngebiet" festgesetzten Bereiches, nach Westen folgen "Wohngebiete". Das Projekt "Villenspark Warendorfer Straße" zielt auf Wohnbebauung ab, eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung ist in diesem Umfeld - hier auch unter besonderer Beachtung der angrenzenden rückwärtigen Flächen der Straßenrandbebauung an der L 793 - jedoch städtebaulich grundsätzlich erwünscht. Ein ggf. verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht störender Geschäfts- und Büronutzungen soll deshalb in diesem Rahmen ausdrücklich über das vorhabenbezogene Projekt hinaus als Ausnahme zugelassen werden können, sofern der Stellplatzbedarf auf Grund des begrenzten Stellplatzangebotes im Umfeld im Plangebiet

nachgewiesen werden kann. Daher wird das Projekt auf Grundlage eines **Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt.

Die gemäß § 6(2) BauNVO allgemein und nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Die Unterbringung von z.B. Beherbergungsbetrieben könnte ggf. zu einem Verkehrsaufkommen und Parkraumdruck führen, welches in Hinblick auf Erschließungssystem und nachbarschaftliche Situation nicht vertretbar wäre.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Projekt und die entsprechend zu treffenden Nutzungsmaße werden in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur und gemäß der vorliegenden Objektplanung auf eine volle 2-geschossige Bebauung zzgl. ausgebautem Dachraum abgestellt und i.W. durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im Plangebiet angesichts Grundstücksgröße, Lage und Nachbarschaft mit 0,5 nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen. Die **Geschossflächenzahl GFZ** orientiert sich auf Grund der Objektplanung mit 1,2 pauschal an der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise**, d.h. im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes.

- Die **Traufhöhe** von maximal 7,20 m erlaubt zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschossausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **drei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum.

Bezugshöhenpunkt für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese Berechnung wird auch für die Eckgrundstücke gewählt, hier gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und orientieren sich vorhabenbezogen eng an der vorliegenden Objektplanung. Ein geringfügiger Spielraum wird eingeräumt, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.

- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Baufeld verhindert eine dem angestrebten Charakter des Projektes "Villenpark Warendorfer Straße" und des Erschließungssystems (Stellplatzbedarf etc.) widersprechende Verdichtung in diesem rückwärtigen Bereich.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist auf Grund der Restriktionen durch die angrenzende Altbebauung im Osten durch den Anschluss an die Landesstraße 793 Warendorfer Straße und im Norden durch Anschluss an den Nordring vorgegeben. Diese Erschließungspunkte sichern auch heute bereits die Erschließung der rück-

wärtigen Flächen. Das übergeordnete Straßensystem ist ausreichend leistungsfähig und kann das relativ geringe Verkehrsaufkommen durch max. 18 Wohneinheiten, aber auch das Verkehrsaufkommen der ggf. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bewältigen. Durchgreifende Alternativen für die Erschließung bestehen nicht.

Die **innere Erschließung** erfolgt ausgehend von der L 793 über eine 8,0 m breite private Planstraße. Den Abschluss bildet ein Wendehammer, der das Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) erlaubt. Im Straßenraum ist ausdrücklich Platz für die Anordnung von Parkständen für Pkw. Das Flurstück 369 wird über eine 4,5 m breite private Planstraße ausgehend vom Nordring erschlossen. Diese beiden Straßen dienen heute bereits als Zufahrt zum Getränke- bzw. „Euro-Markt“. Die bislang bestehende Durchfahrtsmöglichkeit wird aufgehoben. Ein **Fuß-/Radweg** verbindet künftig die beiden Grundstücke, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Warendorfer Straße bis zum Nordring über die Grundstücksflächen besteht somit weiterhin und soll durch Geh- und Fahrrechte zu Gunsten aller Anwohner der Gebäude a, b und c gesichert werden. Zusätzlich besteht ein Nutzungsrecht für Einsatzfahrzeuge im Notfall, um im Notfall Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen eine Durchfahrtsmöglichkeit zu gewährleisten.<sup>5</sup> Ausführung sowie Detailgestaltung der Planstraßen werden in der parallel zum Planverfahren erfolgenden Ausbauplanung zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger festgelegt.

**Private Stellplätze** werden in ausreichender Anzahl (Stellplatzschlüssel 1:1,3) auf den privaten Grundstücken bereitgestellt und sind auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Stellplätze sind den Gebäuden a, b und c zugeordnet. Es ist darauf zu achten, dass Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Straßenraumes nicht durch eine nicht aufeinander abgestimmte Ausführung von Carportanlagen beeinträchtigt wird.

### 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf der relativ stark befahrenen Warendorfer Straße (L 793) sowie vom Schienen-Verkehr der Bahnstrecke "Hannover – Hamm" erzeugt werden<sup>6</sup>. Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde ein Lärmgutachten<sup>7</sup> mit Nachtrag<sup>8</sup> erarbeitet, das im Anhang der Begründung beigefügt ist.

Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von ca. 12.300 Kfz/Tag (Lkw-Anteil von ca. 8%) auf der Warendorfer Straße und Messungen Vorort an repräsentativen Immissi-

<sup>5</sup> **Hinweis:** Auf Grund der Anregung des FB3 – Brandschutz - der Stadt Oelde wurde der Fuß-/Radweg nach der Offenlage auf 3,0 m verbreitert und das Nutzungsrecht erweitert.

<sup>6</sup> **Anmerkung:** Auf Grund der Anregung des Kreises Warendorf wurde parallel zur Offenlage eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Fußnote 7 und 8). Die gemäß Gutachten erforderlichen Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren im Sinne des § 3(3) Satz 3 BauGB mit dem Kreis Warendorf abgestimmt.

<sup>7</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg / Nordring", Ing.Büro Makel, Oelde, 17.09.2004

<sup>8</sup> Nachtrag zum Gutachten vom 17.09.2004, Ing.Büro Makel, Oelde, 07.10.2004



onspunkten in einem vom Gutachter definierten Zeitfenster<sup>9</sup> werden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs ermittelt. Hierbei beurteilt der Gutachter die **Spitzenwerte** und legt nicht die nach den anerkannten DIN-Normen und Regeln der Technik gemittelten Beurteilungspegel zu Grunde.

Gemäß Gutachten werden ohne Berücksichtigung der geplanten Wohnhäuser, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 für Mischgebiete an den östlichen Fassadenseiten zur Warendorfer Straße sowie darüber hinaus an der nördlichen und südlichen Fassadenseite des Gebäudes überschritten. An den anderen Fassadenseiten werden die Orientierungs-/Grenzwerte eingehalten.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm von öffentlichen Straßen gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zu beachten, was an diesbezüglichem Regel- und Verordnungswerk vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Es besteht ein Abwägungsspielraum, der bei freier Schallausbreitung und ggf. noch ohne Schutzmaßnahmen bis hin zu den Grenzwerten gemäß Verkehrslärmschutz-Verordnung für Mischgebiete reichen kann, in denen ebenfalls Wohnen ohne Einschränkung oder besonderen Schallschutz allgemein zulässig ist und in denen damit die Anforderungen des BauGB an "gesunde Wohnverhältnisse" gewahrt werden. Entscheidend ist, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot gemäß § 1(6) BauGB vereinbar ist.

§ 50 BImSchG definiert ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn städtebauliche Gründe eine (Wohn-)bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Die günstige Lage der Fläche zum Ortskern, vorhandene Erschließungsanschlüsse, Innenentwicklung, Flächenrecycling sowie die Möglichkeit der zügigen Entwicklung der Bauflächen sprechen für die Inanspruchnahme. In der Abwägung der Belange entscheidet sich die Stadt für die Überplanung der Fläche.

Geprüft werden muss in diesem Rahmen die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen. **Aktive Schallschutzmaßnahmen** wie Schallschutzwälle und -wände sind im vorliegenden Fall auf Grund des Grundstückszuschnittes i.W. nicht möglich und aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild nicht sinnvoll.

Im Plangebiet sind deshalb die Möglichkeiten von Lärminderungsmaßnahmen zum Schutz der Neubauten zu prüfen. Insbesondere die östlichen, der Warendorfer Straße zugewandten Fassadenseiten sind hohen Lärmbelastungen ausgesetzt. Die Innenwohnbereiche können durch **passive Schallschutzmaßnahmen** geschützt werden, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten auch noch vertretbare Wohnsituationen innerhalb der Gebäude sichergestellt werden können. Die Außenwohnbereiche der

---

<sup>9</sup> wochentags (Dienstag) von 11:00 bis 13:00 und wochentags (Donnerstag) von 21:45 bis 23:15

Gebäude b und c liegen auf lärmabgewandten Gebäudeseiten. Hier sind auf Grund der lärmabschirmenden Wirkung der Gebäude ruhigere Bereiche möglich.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung und in der Abwägung aller Belange beschließt die Stadt auf Grund der o.g. Überlegungen folgende Vorgehensweise:

- Die Ziele eines optimalen Immissionsschutzes nach den idealtypischen Orientierungswerten des Beiblatts zur DIN 18005 für Mischgebiete werden begründet zurückgestellt.
- Zur Unterrichtung der Betroffenen nach § 9(5) BauGB wird im Bebauungsplan textlich ausdrücklich auf die Vorbelastung der Bauflächen insgesamt durch Verkehrslärm hingewiesen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für zu schützende Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für Büroräumen u.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um eine angemessene Ruhe des Innenraums zu gewährleisten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen auf Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung. Dargestellt sind die Lärmpegelbereiche III und IV. An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der Nutzung (Wohn-/Schlafraum o.Ä. oder Büroraum o.Ä.) entsprechende erforderliche resultierende Bauschalldämmmaße der gesamten Außenbauteile (Fenster, Mauerwerk) gemäß DIN 4109 definiert.
- Kinderzimmer- und Schlafräume sind im Lärmpegelbereich IV mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume von lärmabgewandten Seiten her möglich ist.
- Für die auf der lärmabgewandten Seite liegenden Außenwohnbereiche der Gebäude b und c sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die südliche Fassadenseite des Gebäudes a wird gemäß Gutachten der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Die Außenwohnbereiche werden durch Gebäudestellung teilweise abgeschirmt. Im Zuge der konkretisierenden Objektplanung ist zu prüfen, ob ggf. ebenfalls sichtabschirmende Trennwände eine Minderung der Schallimmissionen für den Terrassenbereich erzielen würden.

Über die mischgebietstypischen Nutzungen hinaus bestehen keine größeren Gewerbesiedlungen.

Durch den geringen Ziel- und Quellverkehr, der über die privaten Planstraßen abgewickelt wird, entstehen keine problematischen Belastungen für die Nachbarschaft, zumal diese Zufahrten für die Einzelhandelsnutzungen heute bereits bestehen.

### **3.5 Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung**

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planänderungen im Innenbereich bzw. bei Überplanung bestehender Bebauungspläne, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch die Änderung planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Ergebnis

ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen i.S. der gesetzlichen Regelungen geboten sind und/oder erfolgen sollen. Im vorliegenden Fall betrifft diese Frage insbesondere die unterschiedliche (rechtliche) Eingriffswirkung.

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die (Neu)Überbauung, Nachverdichtung und die damit verbundene städtebauliche Aufwertung der betreffenden Fläche auf Grund der o.g. Ziele der Ortsentwicklung für sinnvoll und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der Eingriffsregelung als vertretbar und im Verhältnis zur Bestandssituation als nicht nachteiliger für Natur und Landschaft bewertet. Grundsätzlich wird die Nachverdichtung angesichts der innerörtlichen Lage und des Umfeldes im Sinne der Eingriffsregelung als vertretbar und als mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar bewertet.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10, der 1962 Rechtskraft erlangte. Die damaligen landesrechtlichen Vorschriften und die BauNVO 1962 regeln die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper auf einer Tiefe von ca. 30 m entlang der Warendorfer Straße fest und ermöglicht darüber hinaus umfangreiche Nebenanlagen. Das Grundstück ist im rückwärtigen Bereich heute mit mehreren Gebäuden bebaut, die übrigen Grundstücksflächen sind für Zufahrten, Rangierflächen und Stellplätze vollständig versiegelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 bereitet für das Plangebiet eine zulässige Überbauung der bereits versiegelten Fläche im Innenbereich mit einer GRZ von 0,5 vor. Die Stadt Oelde stellt fest, dass bei einer GRZ von 0,5 zzgl. der gemäß § 19(4) BauNVO zulässigen Überschreitung Flächen durch das Vorhaben entsiegelt werden. Im Ergebnis wird daher ein zusätzliches Ausgleichserfordernis nicht gesehen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Versorgung der geplanten Bauvorhaben mit Strom und Erdgas ist gesichert. Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Gebiet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Plangebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal.

Am Rande des Geltungsbereiches (Flurstück 545) befinden sich Strom- und Gasleitungen der EVO GmbH sowie Mitteldruckgasleitungen der RWE GmbH, bauliche Maßnahmen sowie Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen, die erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten sind einzuhalten.

Bei der inneren Erschließung des Plangebietes handelt es sich um private Erschließungsstraßen, deren Herstellung vom privaten Vorhabenträger übernommen wird. Deshalb wird ein allgemeines **Leitungsrecht** zu Gunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) **einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht** in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen<sup>10</sup> ist ein Großteil des Gebietes nördlich der Bahntrasse durch sandige Lehmböden mit geringer Wasserdurchlässigkeit und mittlerer Staunässe geprägt.

Eine **Niederschlagswasserversickerung** im Sinne des § 51a LWG ist im Plangebiet auf Grund dieser Bodenverhältnisse nicht möglich. Auf Grund der durch das Vorhaben angestrebten Reduzierung von versiegelten Flächen wird jedoch ein Vorteil für den Wasserhaushalt gesehen.

Es wird empfohlen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen.

### 3.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele getroffen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die getroffenen Regelungen sind in Abstimmung mit dem Architekten verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit späterer Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausdrücklich dem Projektziel entsprechen.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu:

- Als **Dachform** wird nach den vorliegenden Entwürfen des Architekten das Mansarddach vorgegeben. Dieses bietet eine gute Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses bzw. erhöht den nutzbaren Wohnraum, da die Dachschrägen nicht so sehr in den Raum hineinragen.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das gesamte Spektrum in der Grundfarbe rot. Zunehmend werden jedoch ausgefallene Farbgebungen angeboten (blau, grau, grün oder gelb). Diese sind im regionalen Siedlungsbild völlig untypisch, für die quartierinterne Gestaltung sowie für das Ortsbild (fernwirksam!) sehr problematisch und werden daher ausgeschlossen.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

## 4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Stadt Oelde führt das bereits im Sommer 2003 eingeleitete Planverfahren Nr. 96 auf Grundlage der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 und 244 BauGB (neue Fassung) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort, hierauf wird in Kapitel 6 näher eingegangen.

---

<sup>10</sup> Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, 1961

Im Zuge der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist gemäß Rechtslage zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung nach BauGB a.F. und gemäß UVP-Gesetz zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist. Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1, Nr. 18 zum UVP-Gesetz überschreiten. Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine *Vorprüfung* des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19(2) BauNVO (siehe dort, Nr. 18.7 und 18.8).

Der Bebauungsplan Nr. 96 bereitet jedoch nur ca. 2.665 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche (ca. 1.330 m<sup>2</sup> maßgebliche Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO bei GRZ 0,5) im Innenbereich vor. Dieser Wert bleibt deutlich unterhalb des o.g. Prüfwertes. Besondere Umweltprobleme v.a. bezüglich Immissionsschutz (vgl. Punkt 3.4) sowie Naturschutz- und Landschaftspflege sind nicht zu erkennen. Eine **Vorprüfung** oder eine **UVP** werden somit aus Sicht der Stadt Oelde nach heutiger Rechtslage und nach dem gegenwärtigen Sachstand **nicht erforderlich**.

## 5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m <sup>2</sup> *
MI-Baufläche, netto	2.665
Private Planstraßen A/B und C	545
Fuß-/Radweg	20
<b><u>Gesamtfläche Plangebiet</u></b>	<b>3.230 m<sup>2</sup></b>

\*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet!

## 6. Auswirkungen, Durchführungsvertrag, Hinweise

### a) Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Nachnutzung und städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Grundstückes im Blockinnenbereich. Entwickelt wird ein Wohnprojekt mit voraussichtlich 3 Gebäuden, welches die Unterbringung von max. 18 Wohnungen ermöglicht und die vorhandene Nachbarschaft berücksichtigt. Die vorliegende Begründung erörtert das Vorhaben und seine Auswirkungen. Im Ergebnis werden die Auswirkungen der Nachverdichtung im rückwärtigen Innenbereich für vertretbar gehalten, insbesondere auch gegenüber der Nachbarschaft.

Die Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Straßen Warendorfer Straße und Nordring ist ohne durchgreifende Alternative und ermöglicht eine angemessene Erschließung der Grundstücke. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit bereits gewährleistet, die Nachbarschaft wird nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung sowie an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen.

#### **b) Durchführungsvertrag und Kosten**

Im Durchführungsvertrag, der parallel zur Projektplanung erarbeitet wurde, sind neben grundsätzlichen Regelungen über Zeitplan, Bauverpflichtung oder Rechtsnachfolge auch Kostenübernahmen z.B. für notwendige Anschlüsse an Straßenverkehrsflächen oder Ver- und Entsorgungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger geregelt. Der Stadt Oelde entstehen voraussichtlich keine wesentlichen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen etc., das Umfeld ist erschlossen.

#### **c) Hinweis zur Rechtsgrundlage**

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004) ist jedoch als **Überleitungsregelung** vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Oelde führt daher das bereits im Sommer 2003 eingeleitete Planverfahren Nr. 96 nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im Plangebiet keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden. Auf Grundlage der o.g. Überleitungsregelungen wird eine UVP-Vorprüfung oder eine UVP nicht erforderlich (siehe Kapitel 4).

#### **d) Hinweis zur Abwägung**

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens beschlossen wurde, wird ergänzend Bezug genommen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 15.06.2004 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Oelde. Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgetragen. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 wurde mit Schreiben vom 18.05.2004 **gemäß § 4(1) BauGB an die Träger öffentlicher Belange** verschickt. Die eingegangenen Stellungnahmen dienten als Grundlage für den Planentwurf.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen wurden nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte konkretisiert bzw. ergänzt. Zusätzlich wurde ein allgemeines Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ein Sichtdreieck wurde in der Plankarte dargestellt.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass gemäß den beim Kreis Warendorf geführten Unterlagen nahezu das gesamte Plangebiet als Altstandort ausgewiesen ist und das vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung orientierende Untersuchungen zur Ermittlung möglicher Auswirkungen der früheren Nutzung erforderlich werden. Darüber hinaus wurde vom Gesundheitsamt des Kreises eine Abschätzung der Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet empfohlen.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Sitzungsvorlage B 2004/610/0284/1 zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr bzw. des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Oelde zum Offenlagebeschluss.

Zur Abschätzung der im Plangebiet ggf. vorhandenen Bodenbelastungen durch die ehemalige gewerbliche Nutzung wurde der Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde beauftragt, eine historische Recherche durchzuführen.

Die Offenlage gemäß **§ 3(2) BauGB** wurde im September / Oktober 2004 durchgeführt. Ein Ergebnis bzgl. altlastenverdächtiger Nutzungen lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

Parallel zur Offenlage wurde darüber hinaus eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, das Gutachten sowie der Nachtrag zum Gutachten wurden den Fachbehörden nachgereicht (Schreiben vom 18.10.2004). Die gemäß Gutachten erforderlichen Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden nach Abstimmung zwischen Planungsbüro und Verwaltung zur ergänzenden Abstimmung an das Gesundheitsamt des Kreises Warendorf weitergeleitet. Gemäß Schreiben vom 18.11.2004 wurde den getroffenen Regelungen vom Kreis zugestimmt. Unter Abwägung der jeweils berührten privaten und öffentlichen Belange wird somit im Satzungsplan zur Unterrichtung der Betroffenen ausdrücklich auf die Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm hingewiesen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden für zu schützende Räume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen auf Basis der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen.

Die o.g. historische Recherche bzgl. altlastenverdächtigen Nutzungen im Plangebiet wurde im Oktober 2004 abgeschlossen, die Einstufung als Altstandort wurde bestätigt. Die Durchführung orientierender Untersuchungen durch einen Altlastengutachter fand ebenfalls im Oktober 2004 statt. Für die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der Bodenbelastung wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet. Hinweis F.3 Altlasten wird entsprechend aktualisiert. Die betroffene Fläche im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, ggf. durchgreifende inhaltliche Änderungen für die planungsrechtlichen Festsetzungen sind hiermit nicht verbunden. Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zur Sanierung aufgenommen.

Gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Oelde wurde der Fuß-/Radweg zwischen den beiden privaten Erschließungsstraßen auf 3,0 m verbreitert und ein Nutzungsrecht für Einsatzfahrzeuge im Notfall aufgenommen.

Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgetragen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung im Juni 2005 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße / Mühlenweg“ als Satzung beschlossen.

Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ausdrücklich wird auf die in der Anlage beigefügten Fachgutachten verwiesen, die Voraussetzung für die Fortführung des Planverfahrens gewesen sind.

Oelde, im Juni 2005



# STADT OELDE

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße / Mühlenweg“**

**Satzung, Juni 2005**

### **Vorhabenträger**

B&S Immobilien GmbH  
Lange Straße 52, 59302 Oelde

### **Projektplanung**

Architekt H.Janotta  
Klingelbrink 1, 33378 Rheda-Wiedenbrück

### **Bauleitplanung in Abstimmung mit Vorhabenträger und der Stadt Oelde**

Planungsbüro Nagelmann Tischmann  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück