

STADT OELDE

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“

Satzung, Juni 2006

Vorhabenträger

F.M. Immobilien GmbH
Inselweg 25, 33397 Rietberg

Projektplanung

Dipl.Ing. Architekt W.Hillemeier
Nonnenwall 14, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung in Abstimmung mit Vorhabenträger und der Stadt Oelde

Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Oelde:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 "Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände"

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**

Anlage:

- a) Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Verfahrens zur Entwicklung des Baugebietes "Birkenkamp" im Ortsteil Stromberg der Stadt Oelde, AKUS GmbH, Bielefeld, 17.03.2003
- b) Ergänzendes Schreiben zum Schalltechnischen Gutachten, AKUS GmbH, Bielefeld, 16.03.2004

1 Allgemeines und Planungsziele

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,53 ha¹ im Oelder Ortsteil Stromberg im überwiegend bebauten Bereich nördlich der B 61 *Oelder Tor* und östlich der Straße *Im Vogeldreisch*. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 414 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 864, 863 (tlw.), 862, 861 sowie das Flurstück 447. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

1.2 Veranlassung, Vorhabenträger und Planungsziele

Auf dem Flurstück 862 in Flur 414 der Gemarkung Stromberg wurde auf einem ehemaligen Fabrikgelände östlich der Straße *Im Vogeldreisch* ein Fabrikgebäude als Tennishalle genutzt. Die Tennishalle ist dringend sanierungsbedürftig und soll abgerissen werden. Das Grundstück dieser ehemaligen Tennishalle liegt innerhalb des Siedlungszusammenhanges. Der Eigentümer, die F.M. Immobilien GmbH, Inselweg 25, 33397 Rietberg, strebt nunmehr die Bebauung dieser rückwärtigen Fläche im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden, bislang als Grünland freigehaltenen Grundstück (Flurstück 864) an.

Der beauftragte Architekt, Herr W.Hillemeier, Nonnenwall 14, 33378 Rheda-Wiedenbrück hat einen Projektentwurf für eine Wohnbebauung erarbeitet. Vorbereitet wird eine sog. 1 ½-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die 9 Baugrundstücke variieren je nach Teilung etwa zwischen 360 - 460 qm. Im Rahmen der ortsüblichen Bauweise soll eine vertretbare Einbindung in das regionaltypische Ortsbild erreicht werden. Mit Schreiben vom 13.05.2003 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. Nachdem der Entwurf/VEP aus Lärmschutzgründen überarbeitet worden ist (siehe nachfolgende Seite) stimmte die Stadt dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens und der Einleitung der Beteiligungsschritte nach §§ 3(1), 4(1) BauGB zu (Ratsbeschluss vom 09.02.2004).

Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfes und somit die Nachverdichtung innerhalb des hierfür gut geeigneten Siedlungsbestandes *Im Vogeldreisch / Birkenkamp*. 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 Zersiedelung des Außenbereiches wird entgegengewirkt.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um Erschließung und Bebauung gemäß den städtischen Zielsetzungen zu ordnen und um die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen im Umfeld abzustimmen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB, der als städtebaulicher Gestaltungsplan des Architekten W. Hillemeier, Rheda-Wiedenbrück, im Folgenden dargestellt ist. Das Flurstück 861 sowie

¹ **Hinweis:** Auf Wunsch des Vorhabenträgers / Grundstückseigentümers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB der Geltungsbereich im Osten geringfügig (70 m²) erweitert. Vgl. auch Kapitel 5. c) dieser Begründung.

Teile des Flurstückes 863 (ebenfalls der F.M. Immobilien GmbH) werden als Erschließungsfläche bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, Flächen anderer Eigentümer sind nicht erforderlich.

Das Verfahren nach § 12 BauGB entlastet die Verwaltung, die Stadt besitzt jedoch weiterhin die Kontrolle über sämtliche Planinhalte und Verfahrensschritte. Somit ist dieses Instrument gut geeignet zur kurzfristigen Schaffung von Planungsrecht und Wohnraum.



Lageplan "Wohnpark Im Vogeldreisch"
als Vorhaben- und Erschließungsplan
 Stand Januar 2004

Dipl.Ing. Architekt W. Hillemeier,
 Verkleinerung, Maßstab i.O. 1:500

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung

Die städtebauliche Situation innerhalb des Quartiers ist geprägt durch Mischnutzungen (Lebensmittel- sowie Getränkemarkt, Drogerie, Wohngebäude) und älteren Lagerhallenbestand im Nahbereich zur B 61 *Oelder Tor* sowie die angrenzende Wohnbebauung. Westlich der Straße *Im Vogeldreisch* folgen ab der Straße *Oelder Tor* nach dreigeschossigen größeren Gebäudegruppen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie die typische 1^{1/2}-geschossige Einfamilienhausbebauung mit z.T. noch großen Gartenbereichen. In den letzten Jahren wurde die Erweiterung des bestehenden Siedlungsbestandes zwischen den Straßen *Im Vogeldreisch*, *Habichtshöhe* und *Borgfeld* vorangetrieben. Entwickelt wurden hier Allgemeine Wohngebiete mit ebenfalls zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie freistehenden 1^{1/2}-geschossigen Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet schließt nördlich an den Einkaufsmarkt mit der zugehörigen Stellplatzanlage an und ist Teil eines ehemaligen Fabrikgeländes. Ein altes Fabrikgebäude wurde bis vor kurzem dort als Tennishalle genutzt. Überplant wird das Grundstück der ehemaligen Tennishalle sowie die nordöstlich als Grünland freigehaltene Fläche mit einer Größe von insgesamt ca. 0,5 ha. Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 952 befindet sich eine Obstwiese, es folgt das durch den Bebauungsplan Nr. 66 entwickelte Wohngebiet, welches z.T. durch einen 3,0 m hohen Erdwall vom Plangebiet abgeschirmt ist. Im Westen schließen sich Einfamilienhäuser (B-Plan Nr. 5) an.

2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde stellt den Planbereich sowie die südöstlich angrenzenden Flächen als *Gemischte Baufläche* dar. Zudem ist das ehemalige Fabrikgebäude auf Flurstück 862 als Tennishalle ausgewiesen. Westlich und nördlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an. Mit dem Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 (Ratsbeschluss vom 09.02.2004) hat die Stadt daher die entsprechende 6. FNP-Änderung eingeleitet, die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt worden ist (siehe dort). Der Feststellungsbeschluss wurde am 05.12.2005 durch den Rat der Stadt Oelde gefasst.

2.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet oder an geschützte Landschaftsbestandteile 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 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

Für das Plangebiet sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises Warendorf eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde 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.

3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 99 „Stromberg – Ehemaliges Tennishallengelände“ 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 und auf Grund der späteren Vermarktung formal i.W. nach § 9 BauGB und Planzeichenverordnung.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den durch die Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 66 entwickelten Allgemeinen Wohngebieten und dem durch Einzelhandel etc. gemischt genutzten Bereich im Nahbereich zur Straße *Oelder Tor*. Um in diesem Übergangsbereich das Wohnen nicht so stark zu privilegieren wie in einem Reinen Wohngebiet wird das Projekt "Wohnpark Im Vogeldreisch" auf Grundlage eines **Allgemeinen Wohngebietes** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Das Projekt zielt konkret auf Wohnbebauung ab, eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung ist in diesem Umfeld jedoch städtebaulich grundsätzlich erwünscht. Ein ggf. verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen soll deshalb in diesem Rahmen ausdrücklich über das vorhabenbezogene Projekt hinaus als Ausnahme zugelassen werden können, weil auf Grund der Rahmenbedingungen (Parkplatz SB-Markt, Erschließung) grundsätzlich diese Möglichkeiten als gegeben angesehen werden. Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Die Unterbringung von 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 bedarfsorientiert in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur und gemäß der vorliegenden Objektplanung auf eine sogenannte 1^{1/2}-geschossige Bebauung abgestellt und i.W. durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich im Plangebiet auf Grund der angestrebten Doppelhausbebauung mit 0,4 an der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jedoch auf Grund der i.W. geplanten durchschnittlichen Hausgrößen auf mittelgroßen Grundstücken und angesichts der Lage und der Nachbarschaft mit 0,7 nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte Bebauung bei Grundstücksteilungen zu vermeiden.
- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht und ortsüblich die **offene Bauweise**, d.h. im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes. Diese wird gemäß Projektentwurf begrenzt auf **Einzel- und Doppelhäuser**, eine zu starke Verdichtung wird damit ausgeschlossen.
- Die **Traufhöhe** von maximal 5,0 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, 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 **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** von max. 10,5 m 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 sehr eng an der vorliegenden Objektplanung. Ein geringfügiger Spielraum wird eingeräumt, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind gemäß der Vorstellung des Architekten flächensparend auf 1,5 m bis 3 m reduziert worden.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte dient der Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem angestrebten Charakter des Projektes "Wohnpark Im Vogeldreisch" und des Erschließungssystems widersprechende Verdichtung in diesem rückwärtigen Bereich.

3.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist im Südwesten durch den kurzen Anschluss über die Straße *Im Vogeldreisch* an die nur rund 80 m entfernte Bundesstraße 61 *Oelder Tor* vorgegeben. Die Straße *Im Vogeldreisch* dient als (Wohn-) Sammelstraße und als Zufahrtsstraße zum Lebensmittel-/Getränkemarkt sowie zur Drogerie. Die Straße *Im Vogeldreisch* ist ausreichend leistungsfähig, um das relativ

geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen durch ca. 9-12 Wohneinheiten, aber auch das Verkehrsaufkommen der ggf. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu bewältigen, zumal sich dieses überwiegend direkt zur Bundesstraße orientieren wird.

Nach der Schätzformel gemäß EAE 85/95² ergibt sich z.B. durch die o.g. Wohneinheiten eine – geringe – zusätzliche Belastung in der morgendlichen Spitzenstunde von etwa 7-9 Pkw.

Die **innere Erschließung** erfolgt ausgehend von der Straße *Im Vogeldreisch* über die bereits bestehende Zu-/Abfahrt der Stellplatzanlage sowie über die bestehende Lkw-Anlieferung³ des o.g. Lebensmittelmarktes und im weiteren Verlauf über eine 5,0 m breite private Planstraße. Den Abschluss bildet ein Wendehammer, der das Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) durch Rangieren erlaubt. Am Ende der Wendeanlage ist die Anordnung von zwei Parkständen für Pkw vorgesehen.

Ein Ausbau der Planstraße nach dem Mischprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone. Im Straßenraum ist ausdrücklich Platz für die Anordnung von Parkständen für Pkw. Ausführung sowie Detailgestaltung werden in der parallel zum Planverfahren erfolgenden Ausbauplanung zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger festgelegt.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, auch eine teilweise Fassadenbegrünung kann diese Baukörper gut in das Straßenbild einbinden.

3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem südöstlich bestehenden Lebensmittel-/Getränkemarkt. Die Warenanlieferung sowie die Wendemöglichkeit für Lkw liegt an der Westseite des Gebäudes und grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Zur Beurteilung der durch den Einkaufs- sowie Drogeriemarkt verursachten und auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusch-Immissionen wurde bereits vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplan-Verfahrens ein Schallgutachten durch das Büro AKUS GmbH⁴ erarbeitet, das im Anhang beigefügt ist.

Das Gutachten basiert auf den zum Zeitpunkt der Erarbeitung in der Umgebung angesiedelten Nutzungen sowie der ersten Projektplanung, die noch eine vom überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan (s.S. 3) abweichende Gebäudestellung mit Ausrichtung der Gebäudelängsachse in Nordwest-Südostrichtung vorsah.

² Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, Ausgabe 1995 - siehe dort, Anhang 2 -

³ **Hinweis:** Auf Wunsch des Vorhabenträgers / Grundstückseigentümers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB die Planstraße im Südosten in Richtung Supermarkt verschoben. Die Erschließung des Wohngebietes wird in diesem Bereich künftig über die bestehende Lkw-Anlieferung für den Supermarkt geführt, der trennende Grünstreifen entfällt.

⁴ Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Verfahrens zur Entwicklung des Baugebietes Birkenkamp im Ortsteil Stromberg der Stadt Oelde, AKUS GmbH, Bielefeld, März 2003

Im Gutachten werden die durch den vorhandenen SB-Markt verursachten und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt und beurteilt. Ziel der Bauleitplanung ist neben der Gewährleistung "gesunden Wohnens" im Sinne des BauGB und eines ausreichenden Immissionsschutzes insbesondere auch die angemessene Berücksichtigung der Interessen der vorhandenen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen. Durch die geplante heranrückende Wohnbebauung dürfen keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen des SB-Marktes, z.B. durch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, bewirkt werden.

Gemäß Gutachten werden *tags* an allen Gebäuden die **Immissionsrichtwerte** für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Jedoch werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete und auch für Mischgebiete *nachts* an zwei Wohngebäuden überschritten. Die nächtliche Richtwertüberschreitung wird i.W. durch die Fahrgeräusche der Lkw verursacht. Selbst durch aktiven Schallschutz (Lärmschutzwand mit $h=3,0$ m) entlang der östlichen Plangebietsgrenze lassen sich die Richtwerte nicht einhalten (siehe Schallgutachten). Die Einhaltung des Nacht-Richtwertes ist jedoch durch eine Orientierung der Längsachse der östlichen, zur Anlieferung hin gelegenen, Wohnhäuser in Nordost-Südwestrichtung möglich. Dadurch würden gemäß Objektplanung des Architekten die Fenster der schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Schlafräume) auf der vom Einkaufsmarkt abgewandten Seite liegen. Zum Einkaufsmarkt orientiert sind dann nur Bereiche von untergeordneter Bedeutung (Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Badezimmer). Bei einer solchen Ausrichtung der v.g. Wohnhäuser kann laut Gutachter auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden.

Die zulässigen **Spitzenpegel** für Allgemeine Wohngebiete werden *tags* ebenfalls eingehalten. Durch die v.g. Orientierung der östlichen Wohngebäude können die zulässigen WA-Spitzenpegel auch *nachts* eingehalten werden.

Auf Grund dieser Aussagen ist der erste Entwurf vom Architekten überarbeitet, eine Ausrichtung der Gebäude (und dementsprechend der schutzbedürftigen Räume) gemäß Diskussion der Schallschutzmaßnahmen in dem v.g. Gutachten vorgenommen und somit mit der Objektplanung angemessen auf die gewerbliche Nachbarschaft reagiert worden.

Die o.g. veränderte Anordnung der Gebäude ist vom Schallgutachter überprüft worden⁵, das Ergänzungsschreiben ist der Begründung im Anhang beigefügt. Die entsprechenden Schallausbreitungsberechnungen führen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete *nachts* an den östlichen Fassadenseiten und den Stirnseiten der östlichen Bauzeile (Werte von bis zu 60 dB(A)) sowie z.T. an den östlichen Stirnseiten (Baufelder e, f) und der nördlichen Fassade (Baufeld e) der westlichen Bauzeile überschritten werden. Auf diese Vorbelastung durch Schallimmissionen der Anlieferung des östlich angrenzenden SB-Marktes wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich ausdrücklich hingewiesen. Der Hinweis informiert die Bewohner über die als Prüfergebnis von den Idealwerten abweichende, aber – in Teilbereichen in Kombination mit Festsetzungen über Grundrisslösungen (s.u.) – im Ergebnis der Abwägung für vorstellbar gehaltene Immissions-situation in diesem Plangebiet. Übergeordnetes Planungsziel ist die Nachverdichtung geeigneter Flächen im Siedlungsbereich. Zudem stellt der SB-Markt keine gebiets-

⁵ Ergänzungsschreiben zum Schalltechnischen Gutachten, AKUS GmbH, 16.03.2004

fremde Gewerbenutzung (produzierendes Gewerbe) dar, sondern ist letztlich eine Wohnfolgenutzung und besitzt Versorgungsfunktion für die Wohngebiete. Die künftigen Bewohner können hier keinen Schutzanspruch wie in einem idealtypischen Wohngebiet einfordern, sondern müssen z.B. um bis zu 5 dB(A) höhere Belastungen tolerieren. Diese Werte (max. Belastung von bis zu 45 dB(A) *nachts*) sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig, in dem ebenfalls ohne Einschränkung gewohnt werden kann.

An den Fassadenseiten, an denen Wohngebietswerte überschritten werden, sind schutzbedürftige Immissionsorte ausgeschlossen. Durch die o.g. Grundrissgestaltung können somit die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete *tags* und *nachts* an den Fassadenseiten, an denen sich Immissionsorte i.S. der TA Lärm befinden, eingehalten werden. Auch für die Außenwohnbereiche findet *tags* ebenfalls keine Überschreitung der schalltechnischen Richtwerte statt.

Um die erforderliche Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung für Grundrisslösungen. An den Ostseiten der Gebäude (östliche Bauzeile, Baufelder a, b, c) sowie an der Nordseite des Gebäudes der westlichen Bauzeile (Baufeld e) sind Immissionsorte demnach ausgeschlossen, d.h. hier sind schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 in allen Geschossen und im Dachraum nicht zulässig. An den gekennzeichneten Stirnseiten dieser Gebäude sowie des Gebäudes in Baufeld f sind zudem keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen zugelassen.⁶

Die im Bebauungskonzept vorgesehenen Doppel- und Einzelhäuser der östlichen Bauzeile (Baufelder a, b, c) erfüllen Aufgaben des **aktiven Schallschutzes** für die dahinter liegenden Bereiche. Durch die geplanten Gebäude können auf der lärmabgewandten Seite deutliche Schallreduzierungen erreicht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft deshalb auch eine Regelung über die zeitliche Abfolge der Errichtung.

In Teilbereichen entlang der Baugrenzen der westlichen Bauzeile liegen die Geräusch-Immissionen gemäß Nachtrag zum Schalltechnischen Gutachten nachts an den nicht gekennzeichneten Fassadenseiten bei bis zu 40 dB(A). Bei einer Reduzierung der Gebäudelänge und einer hiermit verbundenen Reduzierung der schallabschirmenden Wirkung können sich hier ggf. Probleme ergeben. Aus dem Verlauf der Isophonen gemäß Nachtrag zum Schallgutachten wurde abgeschätzt, ab wann die abschirmende Wirkung der östlichen Bauzeile beeinträchtigt werden könnte. Sollte die Gebäudelänge in den Baufeldern a und b in Abstimmung mit der Stadt um mehr als 4,0 m hinter der Baugrenze zurückbleiben, wird danach die Überprüfung durch den Schallgutachter erforderlich.

Weitere **Immissionen** aus **Verkehr** oder **Gewerbe**, die ggf. das Planungsziel gefährden könnten, sind bisher nicht bekannt. Die Verkehrsbelastung auf der Bundesstraße 61 führt zwar im Nahbereich der Straße zu erheblichen Immissionen, auf Grund der Abschirmung durch Bestand und Entfernung der Planung werden hier jedoch keine relevanten Einwirkungen erwartet. Durch den zusätzlichen geringen Ziel- und Quellverkehr, der über die vorhandene Erschließung der ehemaligen Tennishalle abgewickelt wird, entstehen keine problematischen Belastungen für die Nachbarschaft.

⁶ **Hinweis:** Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurden nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB die Planstraße im Südosten sowie die Baugrenzen der Gebäude b und c in Richtung Supermarkt verschoben. Laut Aussage des Gutachters werden die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete *tags* / *nachts* an den Fassadenseiten, an denen sich schutzbedürftige Immissionsorte im Sinne der TA Lärm befinden, trotz der Verschiebung eingehalten.

3.5 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Bestand und grünordnerische Ziele

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt. Neben der Zufahrt (Anlieferung) zum Lebensmittel-/Getränkemarkt ist ein Großteil der Fläche mit einer Tennishalle (ehemaliges Fabrikgebäude) bebaut. Das nördlich angrenzende Flurstück wird bislang als Grünlandbrache freigehalten, Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Die Planung des Architekten sieht eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie das Ortsbild berücksichtigt. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft werden Pflanzvorgaben auf den privaten Grundstücken im Bereich der Lkw-Wendeanlage in den Bebauungsplan aufgenommen⁷.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Im Zuge der Bauleitplanung sind gemäß § 1 und § 1a BauGB die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen im Innenbereich, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der gesetzlichen Regelungen notwendig sind und erfolgen sollen.

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 zu den bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB als nicht nachteiliger für Natur und Landschaft bewertet. Auf die Rahmenbedingungen und auf die Standortentscheidung im FNP wird verwiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 99 bereitet für das gesamte Plangebiet eine zulässige Überbauung der bereits weitgehend versiegelten Fläche (Tennishalle, Zufahrt) sowie der nördlich angrenzenden Freifläche im Innenbereich mit einer GRZ von 0,4 vor.

Im Vergleich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Ausgangszustand im Plangebiet	Größe in qm*
Grünland	1.465
Tennishallengrundstück	2.975
Erschließungsfläche (Zufahrt, Anlieferung)	870
	Σ 5.310

⁷ **Hinweis:** Auf Wunsch des Vorhabenträgers wurde nach der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB die Planstraße im Südosten in Richtung Supermarkt verschoben. Der Geltungsbereich wurde hierfür etwas erweitert, die Baugrundstücke dementsprechend etwas vergrößert. Die Erschließung des Wohngebietes wird in diesem Bereich künftig flächensparend und eingriffsminimierend über die bestehende Lkw-Anlieferung für den Supermarkt geführt, der im Entwurf festgesetzte trennende Pflanzstreifen ohne ökologische Funktion entfällt. Nachteile sind hiermit nicht verbunden.

Flächenverteilung gem. vB-Plan Nr. 99

Allgemeines Wohngebiet - Gesamtgröße 4.185 m ² , davon	
- WA-Baufläche bei GRZ 0,4	1.674
- Gartenflächen im WA	2.511
Planstraße	1.125
	Σ 5.310

* Flächenbilanz auf Basis der B-Plankarte 1:500, Werte gerundet!

Die zulässige Versiegelung verringert sich gegenüber der Ausgangslage um rund 1.050 m². Zudem bestehen für die rückwärtige Fläche bereits grundlegende Bau-rechte nach § 34 BauGB. Im Ergebnis wird daher ein zusätzliches Ausgleichserfor-dernis nicht gesehen.⁸

3.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Im Südwesten des Flurstücks 862 sowie auf dem Flurstück 447 befindet sich eine **10 kV-Trafostation** der EVO GmbH. Diese befindet sich in einem schlechten Zustand und soll abgerissen werden. Da durch die Trafostation neben der ehemaligen Tennishalle der Lebensmittel- und Getränkemarkt und die Drogerie versorgt werden, ist eine generelle Aufgabe des Standortes jedoch nicht möglich. Die EVO GmbH ist jedoch bereit, die Station und die im Planbereich liegenden Versorgungsleitungen (Mittel- und Niederspannung) aufzugeben. Lebensmittel-/Getränkemarkt und Drogerie können künftig aus dem Niederspannungsnetz der EVO versorgt werden⁹.

In der Straße *Im Vogeldreisch* liegen die notwendigen **Ver- und Entsorgungsanlagen**, die Erweiterung kann nach Vorprüfung hieran angeschlossen werden.

Die Versorgung der Gebäude des Plangebietes mit Strom und Erdgas aus dem Netz der EVO ist gesichert.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Erdgasleitungen der RWE GmbH, bauliche Maßnahmen sowie Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen, die erforderlichen Abstände zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten sind einzuhalten.

Bei der inneren Erschließung des Plangebietes handelt es sich um eine private Erschließungsstraße, 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-Westfalen¹⁰ ist das gesamte Gebiet nördlich der Landesstraße 792 durch tonige Lehmböden mit sehr geringer bis geringer Wasserdurchlässigkeit und mittlerer Staunässe geprägt.

⁸ **Hinweis:** Gemäß FN₇ wurde die Erschließung auf die bestehende Fahrgasse verlegt. Die Baugrenzen werden hierbei lediglich verschoben und nicht erweitert, die Nutzungsmaße bleiben unverändert. Im Ergebnis werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, im Verhältnis zum Entwurf wird die zulässige Versiegelung sogar noch mal um ca. 100 m² verringert.

⁹ **Anmerkung:** Die erforderliche Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Versorgungsträger ist parallel zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgt.

¹⁰ Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück, Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen, 1991

Eine Niederschlagswasserversickerung im Sinne des § 51a LWG ist im Plangebiet auf Grund dieser Bodenverhältnisse nicht möglich. 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 auch nach der Vermarktung 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. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

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

- Als ortstypische **Dachform** wird nach den vorliegenden Entwürfen des Architekten das Satteldach vorgegeben. Dachformen wie Walm- oder Mansarddächer („Villentyp“) sind auf kleinen Grundstücken gestalterisch unbefriedigend.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz. 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 Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch und werden daher ausgeschlossen.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dach- oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen hier aus Sicht des Architekten vermieden werden.

c) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen. Bezugshöhenpunkt ist ebenfalls die fertig ausgebaute Erschließungsstraße.

d) **Stellplatzanlagen** entfalten im Straßenraum und in Ortsrandlage große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Ziele ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar.

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

Im Zuge der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist nach dem 2001 geänderten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 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 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO (siehe dort, Nr. 18.7 und 18.8). Der Bebauungsplan Nr. 99 bereitet jedoch nur ca. 5.240 m² Wohnbaufläche (ca. 1.530 m² maßgebliche Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO bei GRZ 0,4) 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 ha*
WA-Baufläche, netto	0,42
Planstraße	0,11
<u>Gesamtfläche Plangebiet</u>	0,53

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

6. Auswirkungen, Durchführungsvertrag, Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Nachnutzung und städtebauliche Ordnung des ehemaligen Tennishallengeländes sowie der sich nordöstlich anschließenden bislang freigehaltenen Fläche. Entwickelt wird ein Wohnprojekt mit voraussichtlich 9 Bauplätzen, das familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung 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 bestehende Straße *Im Vogeldreisch* ist ohne durchgreifende Alternative und ermöglicht eine angemessene Erschließung der Grundstücke. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die vorhandenen Straßenzüge angemessen gewährleistet, die Nachbarschaft wird nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung sowie an die städtische Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

b) Durchführungsvertrag und Kosten

Im Durchführungsvertrag, der parallel zur Projektplanung erarbeitet worden ist, 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) Hinweise

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse, auf deren Grundlage die Einleitung des Planverfahrens im Februar 2004 beschlossen wurde, wird ergänzend Bezug genommen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 08.06.2004. Die vorgetragenen Fragen konnten bereits in der Bürgerversammlung durch Erläuterungen geklärt werden. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine weitergehende inhaltliche Prüfung erforderten. Die **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB** wurde im Mai/Juni 2004 durchgeführt.

Über Anregungen aus den frühzeitigen Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde im Juni/Juli 2004 beraten und die Entwurfs offenlage beschlossen. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Beschlussvorlage der Verwaltung (B 2004/610/0285/1) zur Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Verkehr sowie des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Oelde sowie auf die Sitzungsprotokolle.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im September/Oktober 2004 durchgeführt. Von Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen. Von den Trägern öffentlicher Belange sind nur wenige Stellungnahmen eingegangen.

Als Beratungsergebnis haben sich folgende Änderungen nach der Offenlage ergeben:

- Auf Wunsch des Vorhabenträgers wird die private Erschließungsstraße im Südosten in Richtung Supermarkt verschoben, die Erschließung des Wohngebietes wird in diesem Bereich künftig flächensparend und eingriffsminimierend über die bestehende Lkw-Anlieferung für den Supermarkt geführt, der trennende Grünstreifen ohne ökologische Funktion entfällt.
- Folglich vergrößert sich das Allgemeine Wohngebiet, die überbaubaren Flächen werden geringfügig verschoben und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen angepasst.

- Der Geltungsbereich wird im Ergebnis geringfügig um 70 m² erweitert.

Durch diesen Änderungswunsch des Vorhabenträgers sind in Abstimmung mit ihm Dritte nicht betroffen, ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 3(3) BauGB a.F. ist daher nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verfügt auch über die angrenzenden Flächen des Supermarktes. Die Änderung beinhaltet die Verlegung der Erschließung auf die bestehende Fahrgasse, eine Vergrößerung der Grundstücke sowie eine Verschiebung der Baugrenzen. Die überbaubaren Flächen werden hierbei nicht erweitert, die Nutzungsmaße bleiben unverändert. Im Ergebnis werden keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, im Verhältnis zum Entwurf wird die zulässige Versiegelung sogar noch mal um ca. 100 m² verringert. Die Änderung führt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft (vgl. auch Fußnote 7 und 8).

Nach Vorbereitung im Fachausschuss hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung im Juni 2006 die vorliegenden Stellungnahmen beraten, abgewogen und im Ergebnis den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 99 „Stromberg - Ehemaliges Tennishallengelände“ als Satzung beschlossen. Auf die Beratungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse einschließlich der Protokolle wird ausdrücklich Bezug genommen. Ausdrücklich wird auch auf die in der Anlage beigefügten Fachgutachten verwiesen, die Voraussetzung für die Fortführung des Planverfahrens gewesen sind.

Oelde, im Juni 2006

