

# STADT OELDE

## **Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“**

**Entwurf, Juli 2012**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Stadt Oelde**

### **Bebauungsplan Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“**

#### **5. Änderung**

##### **Teil I: Begründung**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation**
  - 2.1 Planungsziele, Bebauungsplan Nr. 2/5 und städtebauliches Konzept
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
  - 3.3 Gewässer
  - 3.4 Boden
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Erschließung und Verkehr
  - 4.4 Immissionsschutz
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde, Aktenzeichen BLP-12 1061 01, AKUS GmbH, Bielefeld-Jöllenbeck, 30.05.2012

## 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Warendorfer Straße Ost“ liegt im nordöstlichen Eckbereich von Bahnlinie und Warendorfer Straße (L 793). Der Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 grenzt auf der Höhe der Einmündung der Tom-Rinck-Straße nordwestlich unmittelbar an die Von-Nagel-Straße. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von **ca. 0,29 ha** und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die öffentliche Grünfläche (Rembrandtweg),
- im Nordosten durch das vorrangig gewerblich genutzte Grundstück Von-Nagel-Straße 35,
- im Südosten durch die Von-Nagel-Straße und
- im Südwesten durch die Wohnbaugrundstücke Von-Nagel-Straße 29 und 29a.

Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

## 2. Ziele der Bauleitplanung und städtebauliche Ausgangssituation

### 2.1 Planungsziele, Bebauungsplan Nr. 2/5 und städtebauliches Konzept

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde mit Stand Februar 2000 wird der überwiegende Teil des Planbereichs als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt, ein Streifen an der Südwestseite im Übergang zum Wohngebiet als *Grünfläche*.

**Anlass der vorliegenden bauleitplanerischen Bearbeitung** ist mit Schreiben vom 07.09.2011 der Antrag des Eigentümers der Fläche, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern. Die 2. Änderung des Baubauungsplans Nr. 2 sieht hier Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) vor. Trotz der Bereitschaft des Eigentümers zum Verkauf, konnte bislang eine zulässige Nutzung nicht umgesetzt und somit diese Baulücke nicht geschlossen werden.

Da die Zielsetzung des Eigentümers, diese Baulücke einer baulichen Nutzung zuzuführen, grundsätzlich der des Rats der Stadt Oelde entspricht, erfolgte am 05.12.2011 der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“.

Ziel der 5. Änderung ist eine Vergrößerung der Nutzungsmöglichkeiten und damit verbunden eine bessere Vermarktbarkeit der Fläche. Insgesamt möglich erscheint dies durch die Ausweisung eines *Mischgebiets* und dem damit verbundenen Nutzungskatalog, der gegenüber dem eines *Gewerbegebiets* als „wohnverträglicher“ einzustufen ist. Wie bereits westlich der Tom-Rinck-Straße könnte hierdurch ebenfalls die Nahtstelle zwischen den östlich und südöstlich bestehenden gewerblichen Nutzungen und der westlich vorhandenen Wohnbebauung planerisch gelöst werden.

Diesen Einschätzungen folgt der vorliegende Bauleitplan mit seinen Festlegungen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde zunächst die Nahtstelle zwischen Gewerbe und Wohnen untersucht. Ferner wurde die stadtgestalterische Einbindung möglicher Vorhaben betrachtet. Insgesamt erfolgte eine planerische Neuordnung der Situation mit folgenden **grundlegenden Planungszielen**:

- Planerische Ausbildung der Nahtstelle zwischen Gewerbe und Wohnen hinsichtlich der Nutzungsart (*Mischgebiet*) sowie der Ausrichtung und Gestaltung der Bau- bzw. Nebenflächen,
- Gestaltung des Übergangs zur nordwestlich zum Plangebiet gelegenen öffentlichen Grün- und Wegverbindung sowie
- Einbindung möglicher Vorhaben in den Randbereich der Von-Nagel-Straße.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das **Verfahren gemäß § 13a BauGB** ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird zunächst auf Kapitel 3 und Kapitel 5 verwiesen.

Nach § 13a BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden, den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. In vorliegendem Planungsfall wird eine Bürgerbeteiligung entsprechend des § 3(1) BauGB für nicht erforderlich gehalten, da durch die Ausweisung eines Mischgebiets anstelle eines Gewerbegebiets grundsätzlich von einer städtebaulich insgesamt für die angrenzenden Wohnnutzungen verträglicheren Situation auszugehen ist. Die Bürger sollen daher im Sinne einer Beteiligung nach § 3 (2) BauGB die Möglichkeit erhalten, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren zu können und ggf. Stellungnahmen abzugeben. Ebenso könnten in einem 13a-Verfahren Fachbehörden erst im Zuge der späteren Offenlage beteiligt werden. Hier wurden durch die Stadt im Sinne des § 4(1) BauGB trotzdem ausgewählte Fachbehörden frühzeitig informell beteiligt, um bei der Erarbeitung der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ und - sofern betroffen - seiner bisherigen Änderungen. Sollte die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern leben die Festlegungen des Bebauungsplans

Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ und der betroffenen Änderungen wieder auf und gelten erneut.

## 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die überplante Fläche wird heute nicht speziell genutzt und stellt sich als Grünland dar. Unmittelbar im Osten und Südosten grenzen Gewerbe, im Süden die Von-Nagel-Straße bzw. Wohnnutzungen sowie in westliche Richtungen weitere Wohnnutzungen an. Lediglich an der Nordwestseite (Schmalseite) besteht auf einer Länge von ca. 42 m eine Anbindung des Grünlands an eine überörtliche, parkartig gestaltete Grün- und Wegeverbindung. Hieran nördlich schließt sich übergangslos der Schützenplatz an. Durch die im Umfeld vorrangig baulichen Nutzungen ist die Grünlandfläche als isoliert zu betrachten. Eine aus landwirtschaftlicher Sicht rentable Bewirtschaftung ist aufgrund dieser isolierten Lage sowie der Größe von nur ca. 0,29 ha nicht anzunehmen. Das Erfordernis einer Wegeverbindung zwischen Von-Nagel-Straße und der öffentlichen Grünverbindung oder eine Ergänzung der öffentlichen Grünbereiche besteht nicht.

Die zum Plangebiet in westliche Richtungen gelegenen Wohngebiete sind geprägt durch stadttypische Grundstücksgrößen, bebaut mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Sofern es sich um zweigeschossige Gebäude handelt, sind vorrangig Satteldächer mit Dachneigungen um ca. 30° vorzufinden, bei eingeschossigen Gebäuden steilere Dachneigungen bis zu ca. 52°. Die gewerblich genutzten östlichen und südöstlichen Bereiche sind vorrangig durch eine Bauhöhe gekennzeichnet, die der zweigeschossiger Wohngebäude entspricht, hier jedoch ausgebildet mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern.

## 3. Planungsgrundlagen

### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan**, Teilabschnitt Münsterland (Stand 01.09.2004), ist das Plangebiet sowie das weitflächig umliegende Umfeld als *Wohnsiedlungsbereich* festgelegt.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Oelde mit Stand Februar 2000 wird der überwiegende Teil des Planbereichs als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt, ein Streifen an der Südwestseite im Übergang zu Wohnnutzungen als *Grünfläche*. Im Norden grenzt eine überörtlich verlaufende *Grünfläche* an. Im Osten und Südosten schließen sich weiträumig weitere *Gewerbliche Bauflächen* an. Südlich des Plangebiets, beginnend auf der zum Plangebiet anderen Seite der Von-Nagel-Straße, werden diese Flächen westlich der Tom-Rinck-Straße in der Tiefe einer Bauzeile durch eine *Gemischte Baufläche* begrenzt. Hiervon westlich und auch westlich der innerhalb des Plangebiets dargestellten Grünfläche, schließen sich ausgedehnte *Wohnbauflächen* an. Die südlich zum Plangebiet gelegene *Gemischte Baufläche* sowie das Plangebiet bilden demnach räumlich und planungsrechtlich den Übergangsbereich zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Da das Plangebiet trotz der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans und der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ (*Gewerbegebiet*) bislang keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden konnte, soll nunmehr auf Flächennutzungs- und Bebauungsplanebene eine Änderung zum *Mischgebiet* erfolgen. Hierdurch ergeben sich sowohl unter besonderer planungsrechtlicher Berücksichtigung des Übergangs von gewerblichen Nutzungen zu Wohnnutzungen und als auch unter Berücksichtigung der begrenzten Grundstücksverhältnisse, anders gewichtete und insgesamt einer Bebauung förderlich erscheinende Nutzungsmöglichkeiten. Die gemischten Nutzungen, die bereits entlang der Tom-Rinck-Straße dargestellt bzw. festgesetzt sind, werden im Bereich des Plangebiets in nördlicher Richtung bis an die in Ost-Westrichtung verlaufende, überörtliche Grünverbindung weitergeführt. D.h. der bereits vorliegende Planungsansatz wird fortgeführt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der FNP geändert ist. Voraussetzung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung, die hier gegeben ist. Der FNP kann zu einem späteren Zeitpunkt auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Planungsfall soll daher eine Berichtigung des FNP's erfolgen. Das im Bebauungsplan Nr. 2/5 festzusetzende *Mischgebiet* soll im FNP zukünftig als *Gemischte Baufläche* dargestellt werden. Die bisherige Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche* und im Randbereich einer *Grünfläche* entfällt. Die stadtgestalterische und funktionale Abgrenzung von Gewerbe und Wohnen wird durch die im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen als ausreichend angesehen.

### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst überwiegend eine derzeit als **Grünland** genutzte Fläche. Die weitreichenden, umgebenden Gewerbe- und Wohnnutzungen tragen dazu bei, dass sich die betrachtete Fläche vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet. Sie stellt bei der Betrachtung des Umfelds eine Baulücke dar. Es besteht durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 eine Überplanung zu gewerblichen Zwecken, die bislang jedoch nicht genutzt wurde. Die Festsetzungen einer Eingrünung am südwestlichen Rand und an der Nordwestseite erfolgten zur verträglichen Gestaltung des Übergangs zwischen Gewerbe und Wohnen bzw. zwischen Gewerbe und öffentlichem, parkähnlichem Grünbereich. **Relevante naturräumliche Aspekte bzw. Anbindungspunkte sind nicht gegeben.**

Nordwestlich grenzt eine für das Quartier und darüber hinaus maßgebliche, öffentliche Wegeverbindung mit begleitenden Eingrünungen an. Nördlich des Plangebiets bestehen, räumlich begrenzt durch straßenbegleitende Siedlungsstrukturen, zudem Gehölz- und Grünlandbereiche. In Verbindung mit den Wegeverbindungen ergeben sich hierdurch eine Erholungsfunktion für Menschen, sowie positive Auswirkungen aus ökologischer und stadtklimatischer Sicht. Aufgrund der Lage dieser Wege- und Grünstrukturen außerhalb des Plangebiets sowie durch die aktuell beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans ergeben sich hierauf keine Auswirkungen. Zur

**stadtgestalterischen Einbindung** bzw. Abgrenzung des Plangebiets selber, ist in der vorliegenden 5. Änderung ein Übergangsbereich mit einer **7,0 m breiten, privaten Grünfläche** festgesetzt. Hier lediglich zugelassene „offene Zäune“ sollen gewährleisten, dass die optische Verbindung von privater und öffentlicher Fläche nicht unterbrochen wird.

Die bisherige, innerhalb des Plangebiets südwestlich gelegene Eingrünung zur Wohnbebauung soll zukünftig entfallen. Ausgangspunkt ist zunächst ein aus schalltechnischer Sicht innerhalb des Plangebiets erforderlicher, nordöstlich gelegener 12 m breiter Schutzstreifen zwischen Gewerbe und vorgesehenem Mischgebiet, der nur bestimmte Nutzungen zulässt (siehe Punkt 4.4). Hierzu gehören u.a. Wege- und Fahrflächen, Stellplatz- und Abstellflächen sowie Eingrünungsmaßnahmen. Dieser Bereich ist aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes für den dauernden Aufenthalt von Menschen nicht zulässig. Im unmittelbaren Bereich der nordöstlichen Plangrenze, d.h. zu den gewerblich nutzbaren Flächen, ist eine **zwischen 1,5 m und 2,0 m hoch auszubildende, einreihige Hecke** Teil dieses Schutzstreifens. Es ist zu erwarten, dass aufgrund des festgelegten Schutzstreifens und der gegenüber der 2. Änderung verringerten Größe der überbaubaren Fläche, gelegen in der Plangebietsmitte, die im Südwesten der 5. Änderung verbleibenden Flächen vorrangig als gärtenähnlich gestaltete Bereiche ausgebildet und genutzt werden. Sie sind durch die Baukörper von möglichen Lärmeinwirkungen des Gewerbes geschützt und nach Südwesten, d.h. zu einer gut besonnten (Wohn-)Seite, ausgerichtet. Ebenso ist zu erwarten, dass Nutzungen von Innenräumen, in denen sich Menschen vorrangig aufhalten, hierhin orientiert werden.

Als Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets selber bzw. zu dessen gestalterischer Einbindung in das Umfeld sind daher in der 5. Änderung die einreihige Heckpflanzung zum Gewerbe und die private Grünfläche zum öffentlichen Grünbereich vorgesehen. Weitere grünplanerische Festsetzungen werden aufgrund der beschriebenen Faktoren als nicht erforderlich erachtet.

**Naturschutzgebiete (NSG)** des Landkreises Warendorf befinden sich westlich des Plangebiets beginnend in einem Abstand von ca. 1.800 m (Geisterholz, WAF-052) und südöstlich von ca. 1.300 m (Bergeler Wald, WAF-017). **Europäische Vogelschutzgebiete** sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Westlich des Plangebiets, überlagernd mit den zuvor benannten Naturschutzgebieten, sind die **FFH-Gebiete** Geisterholz (DE-4114-303) und Bergeler Wald (DE-4114-301) ausgewiesen. In dem Plangebiet selber liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile.

**Gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte **schutzwürdige Biotop**e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im Umfeld nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der weiten Entfernung sowie der dazwischenliegenden ausgedehnten Siedlungsbereiche des Innenstadtgebiets von Oelde nicht gesehen.

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008



## b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 4114 in den Lebensraumtypen *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* potenziell 11 Fledermausarten, 16 Vogelarten sowie 2 Amphibienarten vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Säugetiere</b>			<b>Vögel</b>		
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	S	Accipiter gentilis	Habicht	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G	Accipiter nisus	Sperber	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U	Alcedo atthis	Eisvogel	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Asio otus	Waldohreule	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Athene noctua	Steinkauz	G
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Oriolus oriolus	Pirol	U-
			Perdix perdix	Rebhuhn	U
			Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
<b>Amphibien</b>			Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Hyla arborea	Laubfrosch	U+	Strix aluco	Waldkauz	G
Triturus cristatus	Kammolch	G	Tyto alba	Schleiereule	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Mopsfledermaus in ungünstigem/schlechtem und die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand. Unter den Vögeln ist für den Pirol, das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger/unzureichender Erhaltungszustand festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Betroffen sind vorliegend als Grünland genutzte Flächen.

Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der begrenzten Grünlandfläche von ca. 0,29 ha sowie der ausgedehnten

vorhandenen Bebauung im Umfeld und der hiermit verbundenen Störeinflüsse durch Wohn- und Gewerbenutzungen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des nördlich gelegenen Freiraums mit seinen Grün- und Gehölzstrukturen ausgewichen sind. Das Plangebiet dürfte im Wesentlichen von sogenannten „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt werden. Im Umfeld stehen jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

### 3.3 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Plangebiet **stark sandige Lehm Böden** als Pseudogley-Braunerde aus Geschiebelehm über Kalkmergel- und Tonmergelstein an (sB5). Diese Böden sind geprägt durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine im Oberboden mittlere, im Unterboden geringe Wasserdurchlässigkeit. Schwache Staunässe tiefer als 4 dm unter Flur ist die Folge. Böden sind in Nordrhein- Westfalen hinsichtlich ihrer **Biotopentwicklung** kartiert<sup>3</sup>. Die hier Betroffenen wurden als *fruchtbare Böden* bewertet und daher mit einer **Schutzwürdigkeit der Stufe 1** versehen. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung dieser Aspekt näher zu beachten.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder der Stadt Oelde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden

---

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden - soweit erkennbar - nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ werden in einem Teilbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen geändert. Grundlegendes Ziel ist es, unter Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine mit dem Plangebiet deckungsgleiche Baulücke zu schließen. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Darüber hinaus orientieren sie sich am baulichen Umfeld des Plangebiets sowie an heutigen städtebaulichen Anforderungen, wie sie an die vorgesehenen Gebiete bzw. Nutzungen und in Bezug auf deren Wechselwirkungen gestellt werden.

Hinsichtlich des vorliegenden Übergangs vom Gewerbe- zum Wohngebiet erfolgt die Ausweisung eines Mischgebiets. Hierdurch wird sowohl ein nutzungsbezogener, als auch ein baulicher Übergang ausgebildet. Die in der 5. Änderung getroffenen Festsetzungen unterstützen diese Zielstellung, indem sie den Charakter der umgebenden Bebauung hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudeform, Gebäudehöhe und Gebäudestellung berücksichtigen. Ein harmonisches Miteinander soll gewährleistet sein. Insgesamt eröffnen die Bau- und Gestaltungsvorgaben aber auch einen gewissen Spielraum, um so durch individuelle Vorstellungen geprägte Bauvorhaben und Nutzungen zu erlauben. Insgesamt wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, um die vorhandene Gesamtsituation durch das Schließen der vorliegenden Baulücke verträglich zu ergänzen.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Gebiet erlaubt entsprechend des vom Gesetzgeber in der BauNVO vorgegebenen Nutzungskatalogs *Wohnungen, Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke*. Hierdurch sind eine gewisse Nutzungsmischung und -vielfalt gegeben, wodurch anzunehmen ist, dass sich die Möglichkeiten einer Vermarktung verbessern. Darüber hinaus ist durch das vorliegende schalltechnische Gutachten nachgewiesen, dass hierdurch im unmittelbaren Umfeld von einem verträglichen Nebeneinander nicht störender Nutzungen und von einem verträglichen Schließen der Nahtstelle zwischen Gewerbe und Wohnen auszugehen ist. Die gemäß § 6(2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Gleiches gilt für die gemäß § 6(2) Nr. 8 BauNVO und ausnahmsweise gemäß § 6(3) BauNVO aufgeführten *Vergnügungsstätten*. Sie werden insgesamt ausgeschlossen, um so ggf. zu erwartende negative Auswirkungen auf das stadtgestalterische, soziale und funktionale Umfeld auszuschließen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 und 6 BauGB werden in dem als Mischgebiet (MI) gekennzeichneten Gebiet bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Ein Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation u.a. das Ermöglichen einer Wohnnutzung, da Erschließung und Bebauung eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südwesten und damit verbunden mit hohem Wohnwert ermöglichen. Zudem handelt es sich bei der Südwestseite um die von den im Osten bzw. Südosten angrenzenden gewerblichen Nutzungen abgewandte Seite.

Die **zentralen Festsetzungen** der WA-Gebiete ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aufgrund der Ausnutzung benachbarter Grundstücke entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,6 zugelassen. Die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 1,2 folgt der Obergrenze des § 17 BauNVO. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Obergrenzen nicht erreicht werden.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird mit zwei zwingend auszubildenden Vollgeschossen festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzung der Bauflächen zu erreichen. Zur Eingrenzung der Höhenentwicklung und Baumassen und der damit bezweckten verträglichen Einordnung der baulichen Anlagen in das Ortsbild, aber auch zur Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung innerhalb des Plangebiets selber, werden neben der Zahl der Vollgeschosse ergänzende Festsetzungen zu zulässigen **(Außen-)Wandhöhen und Trauf- bzw. Gebäudehöhen** getroffen (obere Bezugshöhen). Sie geben den Bauherren innerhalb der jeweiligen Maßvorgaben einen Spielraum bei der Entwicklung ihrer Gebäude, haben aber auch einen nachbarschützenden Charakter.
- Bei **Flachdächern und flach geneigten Dächern von 0° - 5°** Neigung erfolgt die Festsetzung einer (Außen-)Wandhöhe von mindestens 6,0 und höchstens 7,0 m, Die obere Bezugshöhe ist beim Flachdach als Gebäudehöhe (GH) von maximal 10,0 m festgelegt. Das Flachdach als Dachform entspricht den heutigen Gestaltungs- und Nutzungswünschen und ist abweichend zu den ebenfalls zulässigen 30° geneigten Satteldächern städtebaulich vertretbar.

Für ein Flachdachgebäude erscheint ein über dem zweiten Vollgeschoss angeordnetes und zurückgesetztes Staffelgeschoss verträglich. Das Gebäude wirkt durch die Rücknahme der obersten Baukörper insgesamt nicht so massig. Die vor dem Staffelgeschoss entstehenden Außenbereiche bieten zudem die Möglichkeit, hochwertige Dachterrassenbereiche auszubilden.

Ebenfalls hinsichtlich einer besseren Ausnutzung als verträglich angesehen wird, auf dieses Zurücksetzen in den Teilbereichen zu verzichten, in denen keine Beeinträchtigung nachbarlicher und öffentlicher Belange erkennbar ist. Dies ist an den Südost- und Nordwestseiten der möglichen Gebäude der Fall, da der ausgedehnte öffentliche Grünbereich bzw. der Schützenplatz auf der einen, und die öffentliche Verkehrsfläche samt dem Einmündungsbereich der Tom-Rinck-Straße auf der anderen Seite anschließt. Es soll hier daher zugelassen werden, die Außenwand des zweiten Vollgeschosses bis in die Ebene des Staffelgeschosses fortzuführen, um dadurch mehr Innenraum zu schaffen. Damit keine unverhältnismäßigen, negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebäude entstehen, soll dies nur an den zu erwartenden Schmalseiten möglich sein. Ergänzend sind in Anlehnung an zu erwartende

Baukörper und an die Örtlichkeit eine maximale Breite und ein Mindestabstand zu den Gebäudeecken festgelegt.

- Abgeleitet von den vorhandenen, angrenzenden Wohngebäuden ist die Form des **Satteldachs** zulässig. Die Festsetzung einer Dachneigung von 30° bedeutet eine gestalterische Einbindung in den Bestand und erlaubt gleichzeitig das Dachgeschoss in einem gewissen Umfang z.B. zu Wohnzwecken nutzen zu können. In Anlehnung an die Kubaturen des Umfelds ist eine (Außen-)Wand- bzw. Traufhöhe von mindestens 6,0 und höchstens 7,0 m einzuhalten. D.h. für beide Dachformen, Flachdach und steiles Satteldach, gilt der gleiche Gestaltungsspielraum. Somit ist eine ähnliche horizontale Kante zu erwarten, entweder als Attika oder als Traufe. Durch die festgelegte Minimalhöhe wird ein eingeschossiges Erscheinungsbild verhindert. Die maximal zulässige Firsthöhe wird ebenfalls mit Rücksicht auf das Umfeld auf 10,5 m begrenzt.
- Als **untere Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** ist in dem zum öffentlichen Grünbereich hin leicht abfallenden Gelände die mittlere Höhe der Oberkante der fertigen, öffentlichen Fahrbahn der Von-Nagel-Straße anzunehmen, die im Bereich der Grenze des Plangebiets liegt. Somit sind der untere und die oberen Bezugspunkte bestimmt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt senkrecht zur Von-Nagel-Straße in der Planmitte. Nordöstlich angrenzend zur überbaubaren Fläche schließt aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes ein Schutzstreifen an, in dem der dauernde Aufenthalt von Menschen nicht zulässig ist. Die im Südwesten auf der Länge der gesamten Plangebietsseite verbleibenden Flächen lassen eine Ausrichtung der Außen- und Innenbereiche in südwestliche Richtung zu. Bei Wohnnutzungen ermöglicht dies eine Besonnung aus Südwest/West, d.h. - je nach Jahreszeit - zu den Nachmittag- und Abendzeiten und begünstigt somit einen hohen Wohnwert. Ferner regeln die überbaubaren Grundstücksflächen die Lage der Gebäude zum öffentlichen Straßenraum und zur Nachbarbebauung. Dichtprobleme und Verschattungen werden hierdurch ergänzend zu den Festsetzungen der Höhen eingegrenzt. Die Lage und Stellung der Wohnbebauung unmittelbar südwestlich des Plangebiets wird fortgeführt. Aufgrund der angrenzenden, vergleichsweise großen öffentlichen und privaten Räume wird ein Überschreiten der Baugrenzen für Balkone um maximal 1,5 m zugelassen.
- Städtebaulich begründete Festlegungen für **Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** sichern eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum. Sie begünstigen zudem, ggf. über Einzelparzellen hinweg, die Durchgrünung und Raumbildung der entstehenden gartenähnlich gestaltbaren Außenbereiche.
- Die **abweichende Bauweise** wird im Plangebiet festgesetzt, damit die Ausnutzung der ca. 58 m langen Baufläche möglich wird.
- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben. Maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, das Straßenbild und den städtebaulichen Charakter der Ortslage berücksichtigen und sich in diesem Rahmen einfügen bzw. unterordnen. Daher wird Werbung nur als Eigenwerbung und hier nur als untergeordneter Teil einer zulässigen baulichen Nutzung zugelassen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern oder mit grellem Licht sind ausgeschlossen. Das berechnete Interesse von Betrieben an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.

### 4.3 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets für Kraftfahrzeuge erfolgt über die unmittelbar an das Plangebiet grenzende öffentliche *Von-Nagel-Straße*. Sie ist mit Tempo 30 ausgeschildert. Unmittelbar im Bereich des Plangebiets befindet sich eine Verengung, die durch beidseitige, mit kleinkronigen Laubbäumen bestandene Pflanzinseln ausgebildet wird. Hierdurch wird den in westlicher Richtung anschließenden Wohnnutzungen Rechnung getragen. Mit Rücksicht auf die plangebietsseitige Pflanzinsel und zur Eingrenzung der Zufahrtsbereiche (Schutz der Vorgartenzone) wird für die betroffene Grundstücksseite ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Über die *Tom-Rinck-Straße*, abknickend in die *Von-Nagel-Straße* werden in östlicher Richtung zunächst verschiedene Gewerbeflächen und nachfolgend Wohnbauflächen erschlossen. Trotz Tempo 30 liegt hier ein den gewerblichen Nutzungen angemessener Straßenausbau vor. Vom Plangebiet aus betrachtet ca. 300 m in westlicher Richtung über die *Von-Nagel-Straße* und ca. 250 m in südlicher Richtung über die gegenüber dem Plangebiet einmündende *Tom-Rinck-Straße* ist der *Berliner Ring* erreichbar. Von hier bestehen verschiedene Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Sofern in dem „nur“ ca. 0,29 ha großen Plangebiet eine **innere Erschließung** für Kraftfahrzeuge erfolgt, wird diese aufgrund der schalltechnisch bedingten Festsetzung eines Schutzstreifens im Randbereich der Nordostseite anzulegen sein. Hier sind Anlagen des fließenden und ruhenden Verkehrs aufgrund der planungsrechtlichen Vorbelastung durch das Gewerbe zulässig und im Sinne einer effektiven, „sinnvollen“ Ausnutzung der Grundstücksfläche vorrangig anzuordnen. Sofern mehrere Grundstücke entstehen, kennzeichnet auf Bebauungsplanebene ein Geh- und Fahrrecht die notwendige Erreichbarkeit für die Anlieger und Versorgungsträger (weiterführender Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich).

Für **Fußgänger und Radfahrer** bestehen keine Querungen, die durch das Plangebiet führen, noch sind welche erforderlich. Das umgebende Fuß- und Radwegenetz ist ausreichend. Innerhalb des Plangebiets ist davon auszugehen, dass die entstehenden Fahrbereiche der Kraftfahrzeuge gleichzeitig die Wegflächen der Fußgänger darstellen und ggf. zur Feinerschließung ergänzt werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über bestehende Buslinien, die in einer Entfernung von ca. 250 m den Haltepunkt „Tom-Rinck-Straße“ an der Straße *Zum Sundern* anfahren. Von hier verkehren die Buslinien T470 (Bahnhof/Heidekamp/Von-Ketteler-Schule/St. Franziskus-Haus und zurück) sowie die 471 (Bahnhof/Mierendorffstraße/Friedlandsiedlung/Bahnhof). Durch das Anfahren des Bahnhofs von Oelde als öffentlichen Verkehrsknotenpunkt sind Anschlüsse an weiterführende Bus- und Bundesbahnanschlüsse im Nah- und Fernverkehr gegeben.

### 4.4 Immissionsschutz

Der im Bebauungsplan Nr. 2 in der 2. Änderung bislang als *Gewerbegebiet* festgesetzte Planbereich stellt die unmittelbar angrenzende Fläche zu den westlich gelegenen Wohnnutzungen dar. Nun ist beabsichtigt, durch die Festsetzung eines *Mischgebiets* einen breiteren Nutzungsrahmen zu ermöglichen. Dies bedeutet aber auch, dass für das Plangebiet selber mit einem ggf. höheren Schutzanspruch planerisch umzugehen ist. So wären in einem Mischgebiet auch Wohnnutzungen zulässig. Neben dem Schutzanspruch möglicher neuer Nutzungen, sollen vor allem die Interessen des vorhandenen Gewerbes berücksichtigt werden. Die im Umfeld vorhandenen Gewer-

betriebe haben Bestandschutz und sollen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht über das heute mögliche Maß hinaus eingeschränkt werden. Für die westlich angrenzende Wohnbebauung wäre die Ausweisung eines Mischgebiets aus schalltechnischer Sicht eine Verbesserung, da die Nutzungen in einem Mischgebiet aufgrund des zulässigen Rahmens grundsätzlich wohnverträglicher einzustufen sind, als die eines Gewerbegebiets. D.h. zu betrachten sind vorrangig der Schutzanspruch des neuen Mischgebiets gegenüber dem vorhandenen Gewerbe sowie der Bestandschutz und vor allem die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes.

Zur Erörterung und Beurteilung dieser für das Plangebiet relevanten Sachverhalte wurde ein **schalltechnisches Gutachten**<sup>4</sup> erarbeitet, das der Begründung beigelegt ist (Anlage 1). Zusammengefasst kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der den nach TA Lärm für ein Mischgebiet anzunehmenden Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts entsprochen werden kann, wenn von der östlichen Grenze des Plangebiets ein Abstand immissionsempfindlicher Nutzungen von mindestens 12,0 m eingehalten wird. Spitzenpegel werden tags ebenfalls ab einer Entfernung von  $\geq 12,0$  m eingehalten, nachts sind keine relevanten Spitzenpegel bekannt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in der 5. Änderung daher folgende Festsetzungen getroffen:

- Abrücken der überbaubaren Fläche um 12,0 m von der östlichen Plan- bzw. Grundstücksgrenze. Zusätzliche Festsetzungen zur baulichen und funktionalen Planung der Gebäude sind nicht erforderlich (z.B. keine spezielle Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen, kein Einbau von schallgedämmten Lüftern).
- Ausweisung eines 12,0 m-Streifens zwischen überbaubarer Fläche und östlichem Rand des Plangebiets als Schutzfläche nach § 9(1) Nr. 24 BauGB mit dem Ziel, die Nutzung dieses Teilbereichs des Mischgebiets als „Puffer“ für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen einzuschränken. Zum Schutz der Nutzer vor ggf. möglichen schädlichen Lärmeinwirkungen sind in diesem Schutzstreifen Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Dies sind z.B. zum Verweilen und Bespielen geeignete Gartenflächen, Balkone, Terrassenbereiche oder Spiel- und Sitzplätze. Zulässig sind z.B. Wege- und Fahrflächen, Garagen, Carports und Stellplatzflächen, dem sonstigen Abstellen und Lagern dienende Anlagen bzw. Flächen und der Begrünung dienende Pflanzbereiche.

Insgesamt ist aus schalltechnischer Sicht festzustellen, dass in Anbetracht der Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe den gestellten **städtebaulich relevanten Anforderungen** mit der vorliegenden **Ausweisung eines Mischgebiets** umfassend entsprochen werden kann.

**Anlagen- oder landwirtschaftlichbedingte Beeinträchtigungen** sind im Umfeld nicht bekannt.

---

<sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde, Aktenzeichen BLP-12 1061 01, AKUS GmbH, Bielefeld-Jöllenbeck, 30.05.2012

## 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Der Planbereich wird an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das in der Von-Nagel-Straße vorhandene Mischsystem, an das das Plangebiet ebenfalls im Mischsystem angeschlossen wird. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden durch die Neuplanung keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Im Bereich des Plangebiets sind für rückwärtige Grundstücksbereiche Geh-, Fahr- und Leistungsrechte für die Anlieger und Versorgungsträger eingetragen, die nachfolgend ggf. durch Grundbucheinträge in Sinne von Grunddienstbarkeiten zu sichern sind.
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, besteht für die **Feuerwehr** bei einem Einsatz ggf. die Notwendigkeit, Geräte wie Leitern, Schläuche, Verteiler, Scheinwerfer, Atemschutzgeräte etc. über diese Distanz zum Objekt heranschaffen zu müssen. Auch müsste das Personal diese Strecke mehrmals bewältigen, was u.a. einen Zeitverlust bedeutet. Im vorliegenden Plangebiet ist es aufgrund der Festsetzungen möglich, dass im Falle einer Doppel- oder Reihenhausbauung der letzte Gebäudeteil ca. 57 m von der Von-Nagel-Straße entfernt liegt. Die größere Entfernung kann jedoch in Kauf genommen werden, da in einem solchen Bebauungsfall Erschließungsmaßnahmen für Kraftfahrzeuge zu erwarten sind, die im Einsatzfall den Fahrzeugen der Feuerwehr ausreichend Platz für gebäudenahe Aufstellmöglichkeiten bietet.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von **800 l/min** (48 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Weitere Hinweise sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen<sup>5</sup>.

### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach **§ 51a Landeswassergesetz (LWG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das gesamte, erheblich über den Bereich der 5. Änderung hinausgehende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 ist im Prinzip entsprechend der getroffenen Festsetzungen vollständig bebaut. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anliegenden stark sandigen Lehmböden ist eine Versickerungsmöglichkeit nicht zu erwarten. Aus hydraulischer Sicht ist die zu bebauende Fläche im Mischsystem in das vorhandene Kanalnetz eingerechnet. Darüber hinaus handelt es sich lediglich um 0,29 ha Gesamtfläche, die zudem in Teilbereichen nicht versiegelt werden dürfen (siehe neben zu erwartenden Freiflächen u.a. die festgesetzte private Grün- und Heckenfläche). Zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser werden auf der Plankarte Hinweise gegeben.

<sup>5</sup> [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf)



Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringfügigen Ergänzung des Bestands und der örtlich vorhandenen Kanalisation nicht gesehen.

#### **4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **a) Grünordnung**

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der ca. 0,29 ha vergleichsweise klein. Die 5. Änderung betrifft zudem lediglich einen Lückenschluss in einem bereits bebauten Siedlungsbereich. Lediglich die nordwestliche Seite grenzt an den öffentlichen Grünzug. Mit Rücksicht auf diesen Grünzug wird daher als „Puffer“ eine 7,0 m breite private Grünfläche festgesetzt, die gärtnerisch anzulegen ist. Als Einfriedungen sind hier in Anlehnung an die Vorgartensatzung der Stadt nur „offene Zäune“ und „Hecken“ mit einer jeweils maximalen Höhe bis zu 2,0 m über Geländeneiveau zulässig. Zur Ergänzung der räumlichen Kante erfolgt die Festsetzung zur Anpflanzung von 4 Laubbäumen. Insgesamt kann somit der Zielrichtung einer Eingrünung der baulichen Nutzungen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Grünbereichen auf Bebauungsplanebene entsprochen werden.

Ab 4 nicht überdachter Stellplätze ist zur Durchgrünung des Plangebiets entsprechend der getroffenen Festsetzungen ein Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume auf der privaten Grünfläche sind anrechenbar.

Eine Einbindung des Plangebiets in die freie Landschaft ist aufgrund der Örtlichkeit nicht erforderlich. Besondere Landschaftsteile, die in der Planung zu berücksichtigen wären, bestehen nicht.

##### **b) Naturschutz und Landschaftspflege**

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von einer Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Nachverdichtung im Innenbereich betrifft eine Fläche, die bereits gemäß Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 überplant ist.

In der Bauleitplanung sind weiterhin Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu prüfen. Das Planvorhaben schließt einen vollständig umbauten Siedlungsbereich. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen wurden zuvor dargestellt. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd. Im Unterschied zur 2. Änderung werden zudem die überbaubaren Grundstücksflächen flächenmäßig zurückgenommen.

Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird daher insgesamt nicht gesehen.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Die **Dachlandschaft** hat eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung auf die benachbarte Bebauung sowie auf den Straßenraum und damit für das Ortsbild insgesamt.

- Prägende **Dachformen** in den sich weiträumig zum Südosten hin anschließenden Gewerbegebieten ist das Flachdach. Teilweise sind flach geneigte Dächer ausgeführt, insgesamt entsteht aber auch hier für den Betrachter eine horizontale, obere Gebäudekante ohne größere Einsicht auf die geneigten Dachflächen. Im südwestlichen, von Wohnnutzungen geprägten Umfeld des Plangebiets ist das Satteldach die vorherrschende Dachform. Dort wo eine zweigeschossige Bauweise ausgeführt ist, ist dies zumeist eine **Dachneigung** von ca. 30°. In Fällen einer eingeschossigen Bauweise liegen steilere Dachneigungen, teilweise bis ca. 52° vor. Insgesamt haben die Baukörper der Wohnhäuser ein Volumen, das von der Tendenz her dem einer zweigeschossigen Bauweise entspricht. Durch Eintrag in die Plankarte werden in Anlehnung hieran zur Wahrung des städtebaulichen Charakters **Satteldächer und Flachdächer alternativ** zugelassen. Hierdurch sollen sowohl mehr gestalterische Spielräume eröffnet, als auch zeitgemäße Bauformen ermöglicht werden. Im Sinne einer gewissen gestalterischen Linie und „Ruhe“ erfolgen bei dem vergleichsweise kleinen Plangebiet Einschränkungen, indem die jeweiligen Dachformen in Verbindung mit bestimmten Höhenvorgaben zu sehen sind und Festsetzungen im Sinne einer gestalterischen Einheit getroffen werden.

Neben der Zielsetzung, den Wünschen der Bauherren einen angemessenen Gestaltungsraum bei der Auswahl und Ausgestaltung zukünftiger Dachflächen einzuräumen, folgt dies der Orientierung bzw. räumlichen Rücksichtnahme auf die vorhandene Nachbarschaft. Insgesamt ist diese Maßnahme geeignet, die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen zu vergrößern.

- Großformatige **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** bei Satteldächern lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört. Bei Dachaufbauten kann optisch der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben bei den 30° geneigten Dächern auch weiterhin einen ausreichend breiten Gestaltungsspielraum, soweit sie sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.

- Für Hautgebäude werden bei Satteldächern mit 30° Neigung Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen.
- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und daher ausdrücklich zugelassen. Bei Solaranlagen geschieht dies trotz der möglichen Gefahr einer störenden Fernwirkung durch Lichtreflektionen der Sonne auf benachbarte (Wohn-)Bereiche. Stattdessen soll der allgemeinen Förderung regenerativer Energien von Bund und Ländern hierdurch entsprochen werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen, sofern keine stadtgestalterischen Aspekte betroffen sind. Im Falle von Flachdächern ist unter der Wahrung eines seitlichen Abstandes eine Überschreitung der oberen Gebäudekante ausdrücklich zugelassen, um einerseits Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulassen, andererseits aber optische Beeinträchtigungen für den Betrachter im Erdgeschossbereich zu minimieren. Grundsätzlich sind Solaranlagen auf geneigten Dächern und an Fassaden zulässig, sofern sie, im Sinne einer gestalterischen Einbindung in das jeweilige architektonische Konzept, in oder auf der Außenhaut sowie parallel dazu angebracht sind. Wünschenswert ist ein nahezu flächenbündiger Einbau.

b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem zur öffentlichen Grünfläche leicht abfallenden Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhen-sprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um eine harmonische Gebäudegliederung entlang der Von-Nagel-Straße bzw. der inneren Erschließung zu sichern.

c) Ebenso aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **gestalterische Einheit** der Grundelemente der zu erwartenden Bebauung zu beachten. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen allgemeinen städtebaulich-gestalterischen Zielsetzungen der Stadt. Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere, da es sich lediglich um eine kompakte, zusammenhängende Baufläche handelt, voraussichtlich erschlossen über eine durchgehende Erschließungsfläche im Nordosten.

d) **Vorgärten und Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Insbesondere wird daher u.a. in der Plankarte auf die „Vorgartensatzung“ der Stadt Oelde verwiesen. Sofern die 5. Änderung keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

## 5. Umwelrelevante Auswirkungen

### 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der Vorhaben für die einzelnen Schutzgüter zunächst Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. zu erwarten. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das bereits erheblich bebaute Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich **keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.**

### 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder wie hier Restflächen zu aktivieren.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der bislang erfolgten Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>6</sup> zu Grunde gelegt.

---

<sup>6</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich liegen nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des angrenzenden öffentlichen Grünbereichs ausgewichen sind und im Änderungsbereich nur begrenzt oder nicht regelmäßig vorkommen (ergänzendes Nahrungshabitat z.B. für Fledermäuse). Somit beeinträchtigen die Neubauten und die damit verbundene Versiegelung im Wesentlichen die Grünlandflächen mit ihren ohnehin begrenzten Beeinträchtigungen der Artenschutzbelange. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung ergibt, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG** nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 5.4 Eingriffsregelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit bis unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Stadtumbaumaßnahmen und Nachverdichtung werden auf der Grundlage des § 13a BauGB diesbezüglich höher gewichtet.

Unabhängig hiervon in dennoch zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob innerhalb des Plangebiets Strukturen vorhanden sind, die zur Vermeidung unnötiger Eingriffe erhalten werden sollen. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine isolierte Grünlandfläche, die für landwirtschaftliche Nutzungen vergleichsweise klein ist und aufgrund der umgebenden Bebauung über keine Anbindung an die freie Landschaft verfügt. Besondere ökologische, klimatische oder funktionale Auswirkungen durch den Verzicht auf eine Ausgleichsregelung sind nicht gegeben. Durch die zukünftige private Grünfläche sowie weitere Freiflächen bzw. Eingrünungen auf den unbebauten Grundstücksflächen ist durch verschiedenartige Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen eine ausgleichende Wirkung zu erwarten.

#### 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung, Energienutzung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen und

vieles mehr gehört. Diesbezügliche Maßnahmen können zulässig sein, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc..

In der 5. Änderung des Bebauungsplan-Gebiets Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ ist zunächst zu berücksichtigen, dass die verbliebene Freifläche vorrangig eine ausgewiesene gewerbliche Baufläche darstellt, die bisher jedoch nicht bebaut worden ist. Die Fläche besitzt in ihrer Lage angesichts der umgebenden Strukturen keine besondere Klimaschutzfunktion, sowie keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche. Die Fläche ist aber gut erschlossen und befindet sich der Nähe zu verschiedensten Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Insgesamt drängt sich eine sinnvolle Flächen-nutzung durch Bebauung auf.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an bereits vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine Abrundung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- Die Lage der überbaubaren Fläche erlaubt eine weitgehende Orientierung möglicher, ggf. zu Wohnzwecken nutzbarer Innen- und Außenräume Richtung Südwesten und damit verbunden einen hohen Wohnwert. Eine aus solarenergetischer Sicht optimale Ausrichtung der Gebäude nach Süden ist aufgrund der schalltechnischen Vorgaben und des Zuschnitts der Baulücke nicht möglich. Gleichwohl sind Solaranlagen auf den hier möglichen Flachdächern ausdrücklich zugelassen und können nach Süden ausgerichtet werden.
- Effektive Flächennutzungen für nachgefragte Wohnformen in innenstadtnahen Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009 erfolgen soll.

- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung/teilweise Versickerung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** ist insbesondere gegenüber der 2. Änderung die Zurücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche und damit verbundenen eine verbesserte Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion zur Vermeidung einer Überhitzung des Baugebiets von Bedeutung.

Die vorgesehene geringfügige bauliche Entwicklung sowie die getroffenen Festsetzungen werden daher auf **Bebauungsplanebene** zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung, sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten. Die Belange des **Klimaschutzes**, der **Klimaanpassung** sowie der **Energienutzung** werden somit **angemessen berücksichtigt**.

## 6. Bodenordnung

Ausgang für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der Antrag des Eigentümers auf dessen Einleitung und die Bereitschaft, Kosten für bauleitplanerische Planung und (schalltechnisches) Gutachten zu tragen. In Abstimmung mit der Stadt erfolgte die weitreichende Überplanung für gemischte Nutzungen. Eine Notwendigkeit von Regelungen für den Grunderwerb neuer öffentlicher Erschließungen oder sonstiger Flächen sowie für die Übernahme von Herstellungskosten zwischen Stadt und Vorhabenträger ist nicht erkennbar. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Mischgebiet, MI geplant, Summe:	0,26
Private Grünfläche, Summe:	0,03
Fläche Baugebiet etwa	0,29

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

## **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Am 05.12.2011 hat der Rat der Stadt Oelde die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs soll nunmehr die öffentliche Auslegung und gleichzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB in Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB erfolgen.

### **b) Planentscheidung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ dient der Entwicklung einer innerhalb des Siedlungszusammenhangs bestehenden Baulücke. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind zu berichtigen.

Oelde, im Juli 2012