



# **STADT OELDE**

**Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123  
„Südlich der Lindenstraße“**

**Entwurf, Oktober 2014**

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

# **Bauleitplanung der Stadt Oelde**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 123**

### **„Südlich der Lindenstraße“**

#### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept, Vorhabenplanung**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

**Anlass der vorliegenden bauleitplanerischen Bearbeitung** ist mit Schreiben vom 04.09.2014 der Antrag eines Eigentümers, südlich der Lindenstraße und damit im zentralen Stadtgebiet von Oelde eine bislang unbebaute, rückwärtige Grundstücksfläche mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauen zu wollen.

Die *Lindenstraße*, die *Straße Zur Axt*, die *Bultstraße* und die *Schmale Gasse* bilden zusammen eine Art Ring. Bis auf eine Lücke von ca. 70 m an der Lindenstraße ist dieser Ring unmittelbar am Rand der öffentlichen Fläche eng mit Wohngebäuden bebaut. Auf den zahlreichen, lang gestreckten Grundstücksparzellen schließen sich in zweiter Reihe zunächst verschiedene Hofsituationen und daran wiederum Gartenflächen an. Im zentralen Bereich ergeben sich im Zusammenwirken mit weiteren, bis heute unbebauten Grundstücken für eine innerstädtische Lage vergleichsweise großflächige, zumeist gärtnerisch genutzte Freiflächen mit einer Größe von insgesamt rund 1,4 ha.



**Luftbild; ohne Maßstab**  
(Quelle: Stadt Oelde)

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem durch die oben genannten Straßen umgrenzten Bereich ist bislang nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), d.h. *im Zusammenhang bebau-*

ter Ortsteile zu beurteilen. Hierzu ist es die Voraussetzung, dass sich Vorhaben „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist“. Aufgrund des nach allgemeinen heutigen Maßstäben großen Nachverdichtungspotentials auf den o.g. rund 1,4 ha großen Freiflächen, die sich zudem in innerstädtischer und zentrumsnaher Lage befinden, erscheint jedoch ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB und damit die Aufstellung eines Bauleitplans geboten. Neben der baulichen Einbindung in das Umfeld bezieht sich dies Erfordernis insbesondere darauf, im Rahmen eines Erschließungskonzepts die inneren Bereiche flächensparend und funktionsgerecht an das umliegende Straßen-, Wege- und Leitungsnetz anbinden zu können. Aus diesem Grund haben über den Antrag des o.g. Eigentümers hinaus von Herbst 2013 bis Herbst 2014 Untersuchungen zur Planung und Umsetzung eines solchen Erschließungskonzepts stattgefunden. Hierzu erfolgten u.a. Gespräche und Klärungen zur Einbindung der Flächen weiterer Grundstückseigentümer. Im Ergebnis ist festzustellen, dass derzeit keine Umsetzungsabsichten über die des Antragstellers hinaus bestehen. Um dem grundsätzlichen Ziel der Stadt Oelde zu entsprechen, im unmittelbar innenstadtnahen Bereich vielfältige Wohnangebote anbieten zu können, soll daher die gewünschte Bebauung ermöglicht, gleichzeitig jedoch ausgehend von der Lindenstraße der erste wichtige Teilabschnitt für eine Erschließbarkeit auch der weiteren inneren Bereiche planungsrechtlich abgesichert werden.

Da aus Sicht der Stadt neben der baulich-gestalterischen Einbindung insbesondere die Belange der Erschließbarkeit des gesamten inneren Bereichs zu berücksichtigen sind, wird zur Verankerung der städtebaulichen Ziele, zur Übernahme von Planungs-, Bearbeitungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch den Vorhabenträger sowie zur Festschreibung zeitlicher Abläufe gemäß § 12 BauGB ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt.

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 ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

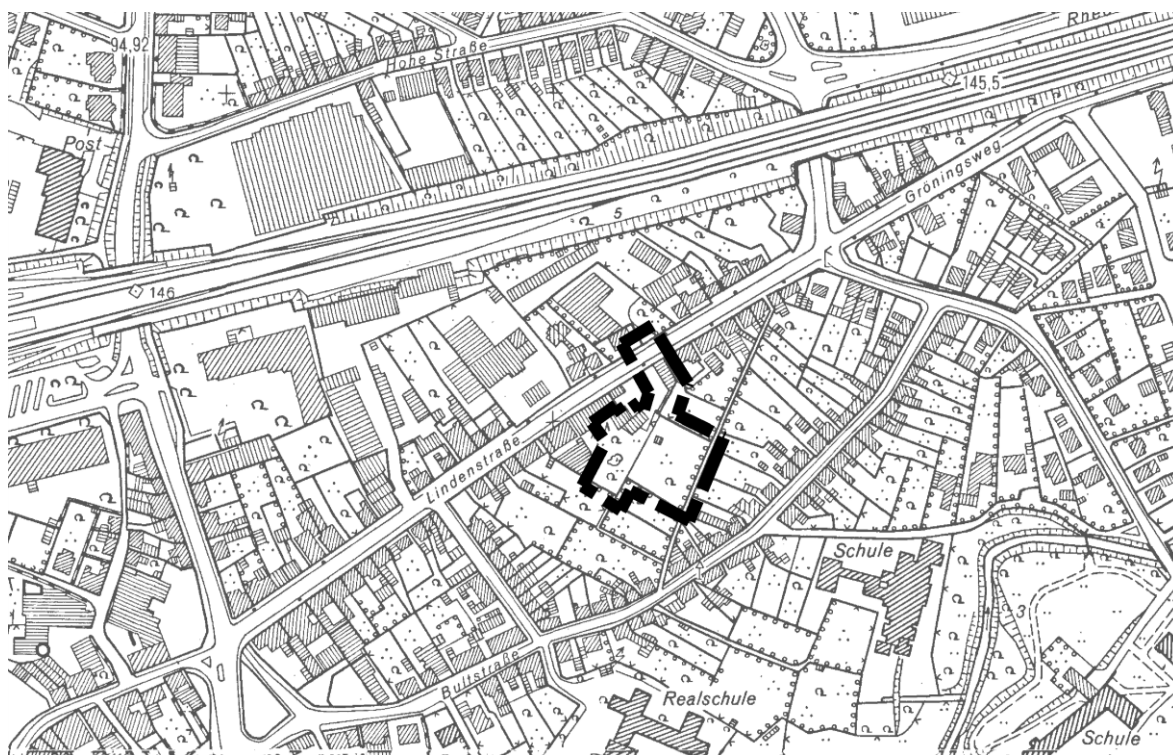
- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen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

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen bei der hier vorliegenden Maßnahme der Nachverdichtung erfüllt und ein **Bauleitplan gemäß § 13a BauGB** im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. 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) BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Planungsfall wird eine Bürgerbeteiligung entsprechend des § 3(1) BauGB für nicht erforderlich gehalten, da durch die Ausweisung von Wohnnutzungen insgesamt von einer für die angrenzenden Wohnnutzungen städtebaulich verträglichen Situation auszugehen ist. Die Bürger sollen daher im Sinne der Beteiligung zu Offenlage des Entwurfs nach § 3(2) BauGB die Möglichkeit erhalten, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und ggf. Stellungnahmen abzugeben. Gleichwohl wird ergänzend zur Offenlage zur allgemeinen Unterrichtung und Erörterung eine außerordentliche Bürgerversammlung durchgeführt. Ebenso könnten in einem § 13a-Verfahren **Fachbehörden** erst im Zuge der späteren Offenlage beteiligt werden. Hier wurden durch die Stadt und den Vorhabenträger 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.

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

In den in Oelde in Nord-Südrichtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen Warendorfer Straße/Konrad-Adenauer-Allee und Berliner Ring/Zur Axt befinden sich südlich der zentralen Bahnstrecke jeweils Kreisverkehre. Die Lindenstraße verbindet diese Kreisverkehre. Den zwei Fahrspuren der Lindenstraße schließen sich beidseitig straßenbegleitend Stellplatzflächen an.



Übersichtsplan: Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab ca. 1:5.000

Die neuen Bauflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ liegen in zweiter Reihe im südlichen Randbereich der Lindenstraße. Die Anbindung ist ausgehend von der Lindenstraße über einen privaten Straßenstich vorgesehen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,32 ha. Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123. Die fußläufige Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 500 m, d.h. es handelt sich hier um eine sehr zentrale, innerstädtische Lage.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Bei den überplanten, von der Lindenstraße rückwärtig gelegenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um gartenähnlich genutzte Grundstücke inkl. entsprechender Nebengebäude. Auf den Flächen südwestlich der Lindenstraße Nr. 42, die den Anschluss zur Lindenstraße herstellen sollen, wurden bestehende Nebengebäude zwischenzeitlich entfernt. Im Anschluss hieran befinden sich südwestlich auf einer Länge von ca. 55 m bis zur Lindenstraße Nr. 34 Ausstellungsflächen für PKW's einer KFZ-Werkstatt mit Sitz an der Lindenstraße Nr. 31, d.h. auf der anderen Straßenseite. Im Südwesten und Nordosten schließen sich an das Plangebiet weitere Gartennutzungen an, im Südosten zudem die rückwärtigen Hofflächen der Gebäude an der Bultstraße.

Innerhalb des Straßenrings *Lindenstraße*, *Zur Axt*, *Bultstraße* und *Schmale Gasse* befinden sich vorrangig Wohnnutzungen, lediglich an der Südseite der Lindenstraße liegen vereinzelte, kleinteilige mischgebietstypische Nutzungen vor. Zwischen Lindenstraße und Bahnstrecke dagegen liegen neben Wohngebäuden, als auch kleinteilige und großflächigere mischgebietstypische Nutzungen vor.

Baulich ist das Umfeld geprägt durch für Oelde stadtypische Grundstücksgrößen, bebaut mit vorrangig ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Es sind zumeist Satteldächer mit vergleichsweise steilen Dachneigungen ausgebildet. Ebenfalls prägend ist rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk an den Außenwänden, Dacheindeckungen liegen vor allem mit roten und schwarz-anthrazitfarbigen Färbungen vor.

Das Plangebiet ist in sich und gegenüber der Lindenstraße von der Höhenlage her annähernd auf gleichem Niveau. Vom Nordosten an der Lindenstraße nach Südwesten an der Bultstraße verläuft ein ca. 2,0 m breiter öffentlich nutzbarer Weg. Er stellt im Südosten die Grenze des Plangebiets dar.

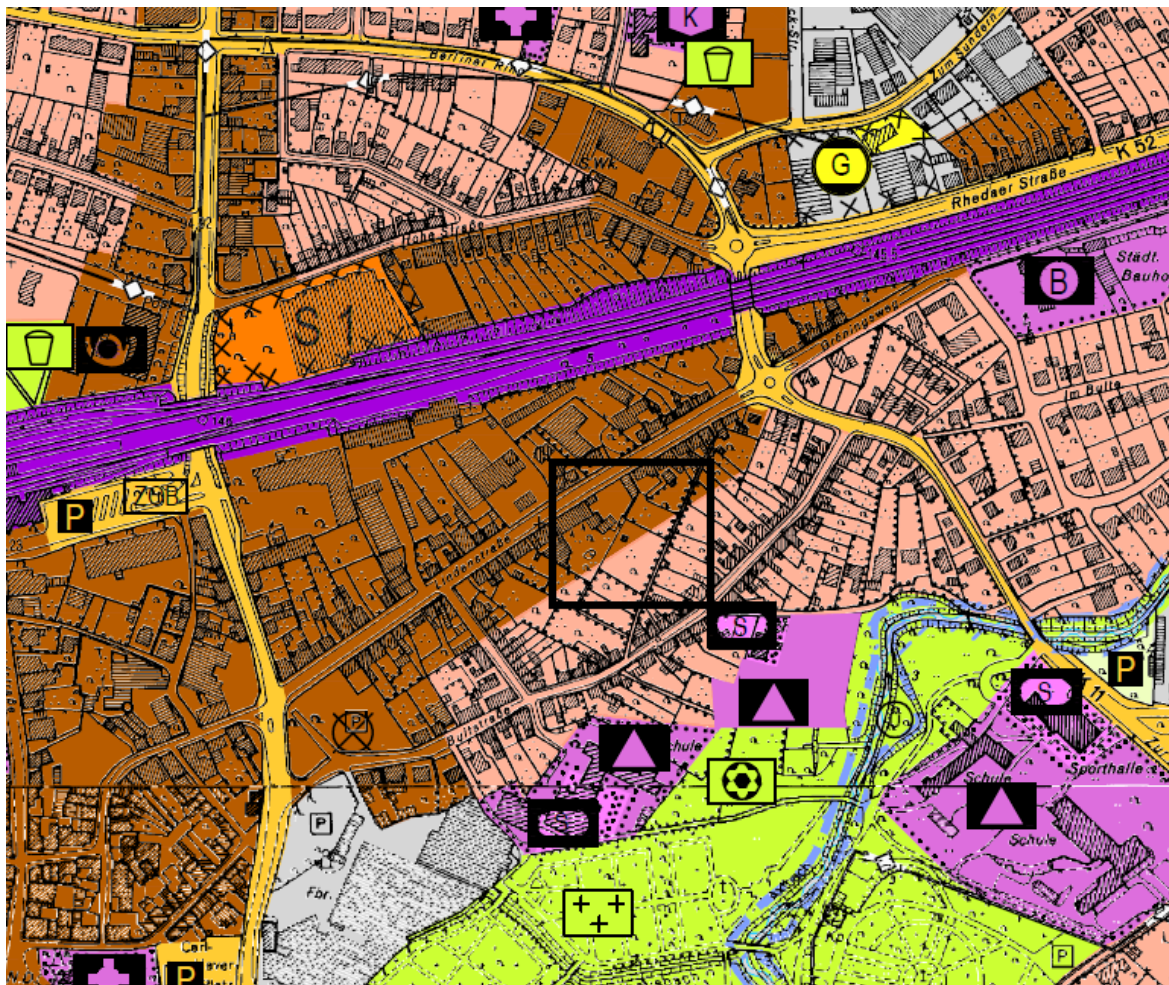
### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Münsterland sind die Örtlichkeit sowie dessen nähere Umgebung als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. In westlicher Richtung findet sich mit der bestehenden Warendorfer Straße, übergehend in die Konrad-Adenauer-Straße eine Verkehrsinfrastruktur der Hierarchiestufe *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr*.



**Ausschnitt des Regionalplans Münsterland** mit Verortung des Bebauungsplangebiets (schwarzes Quadrat); Blatt 13; ohne Maßstab  
(Quelle: Bezirksregierung Münster, Abgerufen am 13.10.2014)

Der Regionalplan Münsterland benennt in Bezug auf ASB folgende übergreifende abwägbare Grundsätze der Raumordnung: *Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!* und *Grundsatz 9: Allgemeine Siedlungsbereiche – wo möglich – bedarfsorientiert aktualisieren!* Als Ziel der Raumordnung formuliert der Regionalplan in Bezug auf ASB und als Konkretisierung des Grundsatzes 8 das abschließend abgewogene *Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!* Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde sind die überplanten Flächen nahezu vollständig als *Wohnbaufläche*, lediglich in den Randbereichen der Lindenstraße als *gemischte Baufläche* dargestellt. Da gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch in einem *Mischgebiet* ausdrücklich auch Wohngebäude zulässig sind, wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans heraus entwickelt angesehen.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Stand 02.02.2000, Neuzeichnung Oktober 2011) mit Verortung des Plangebiets (schwarzes Quadrat); ohne Maßstab

### 3.3 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 räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ausschließlich Siedlungsflächen. Die umgebenden Wohn- und Mischnutzungen tragen sowie die zentrale Lage im Stadtgebiet führen dazu, dass sich das Plangebiet vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet. Die bislang baulich ungenutzten Flächen stellen bei der Betrachtung des Umfelds eine Insellage dar. Eine Anbindung an örtliche oder überörtliche Grünzüge ist nicht gegeben. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 wird der Rahmen für eine bauliche Nutzung innerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs der Stadt Oelde erreicht.

**Naturschutzgebiete (NSG)** des Landkreises Warendorf befinden sich nordwestlich des Plangebiets beginnend in einem Abstand von ca. 1.500 m (Geisterholz, DE-4114-303) und südöstlich von ca. 1.700 m (Bergeler Wald, DE-4114-301). **Europäische Vogelschutzgebiete** sind im näheren als auch weiteren Umfeld des Plangebietes nicht



bekannt. Das räumlich nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich in der Stadt Rietberg (DE-4116-401) in erheblichem Abstand von rund 20 km zum Plangebiet. Westlich und südöstlich des Plangebiets, flächenüberlagernd mit den zuvor benannten NSG, sind die **FFH-Gebiete** (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) Geisterholz (DE-4114-303) und Bergeler Wald (DE-4114-301) ausgewiesen. Sie befinden sich in einer Entfernung von ca. 1.500 m bzw. 1.700 m zum Bebauungsplangebiet<sup>1</sup>.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)** und bis zum nächstgelegenen LSG-Geisterholz (LSG-4114-029) beträgt die Entfernung vom Bebauungsplangebiet ca. 3.000 m, ebenso ca. 3.000 m in westliche Richtung bis zu Ausläufern des LSG-Gütersloh (LSG-3914-001).

**Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW<sup>2</sup> geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufgrund der erheblichen Entfernung sowie der dazwischenliegenden ausgedehnten Siedlungsbereiche des Innenstadtsgebiets von Oelde nicht gesehen.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer befindet sich an der engsten Stelle in einem Abstand von ca. 200 m zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123. Es handelt sich dabei um den Axtbach, der südöstlich am Rand des Siedlungszusammenhangs von Oelde verläuft und ihn teilweise durchzieht.

Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich linear verlaufend entlang des Axtbaches, in der o.g. Entfernung.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> kommen im Plangebiet **stark sandige Lehmböden (sB5)** als Pseudogley-Braunerde aus Geschiebelehm (Pleistozän) über Kalkmergel- und Tonmer-

---

<sup>1</sup> Geoprotal Kreis Warendorf, Internetabfrage am 14.10.2014

<sup>2</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Internetabfrage am 14.10.2014

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück 1991 i.V.m. Geologischem Dienst NRW: webbasierte Bodenkarte von NRW, 1:5.000, Krefeld 2003

gelstein (Oberkreide). Insbesondere der Raum Oelde verfügt in den dort bestehenden ebenen Lagen über sandige Lehmböden.

Für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie im Oberboden eine mittlere und im Unterboden eine geringe Wasserdurchlässigkeit prägend. Des Weiteren ist eine schwache Staunässe tiefer als 4 dm unter Flur zu erwarten. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die im Plangebiet vorkommenden stark sandigen Lehmböden sind in der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW **schutzwürdige Böden der Stufe 1** kartiert (fruchtbare Böden).<sup>4</sup>

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind im Plangebiet **keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder der Stadt Oelde), 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.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders **prägenden Objekte oder Situationen**, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

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

---

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

## 4. Planungsziele und Plankonzept, Vorhabenplanung

### a) Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel ist es, zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die im Bereich der *Lindenstraße*, der *Straße Zur Axt*, der *Bultstraße* und der *Schmalen Gasse* gelegenen rückwärtigen Grundstücksflächen mit einer Größe von insgesamt rund 1,4 ha insbesondere für Wohnnutzungen zu entwickeln und im Rahmen eines Erschließungskonzepts flächensparend und funktionsgerecht an das umliegende Straßen-, Wege- und Leitungsnetz anzubinden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 123 stellt in diesem Zusammenhang einen ersten Planungs- und Realisierungsabschnitt dar.

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. Die zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

- Anbindung einer Mischverkehrsfläche an die Lindenstraße samt Schaffung weiterer Anbindungspunkte im inneren Plangebiet für eine spätere Fortführung in weitere Bereiche der angrenzenden Freiflächen.
- Umsetzung zweier Mehrfamilienhäuser in zweiter bzw. dritter Reihe samt zugehöriger PKW-Stellplätze.

### b) Vorhabenplanung

Die Vorhabenplanung sieht eine Wohnbebauung bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils ca. 6 Wohneinheiten vor.

Die Erschließung erfolgt über einen neu herzustellenden, privaten Straßenstich, der von der öffentlichen Lindenstraße ausgeht. Die jeweils erforderlichen PKW-Stellplätze sind ebenerdig angeordnet und über die neue Straße anfahrbar. In südwestliche Richtung dahinterliegend sind die geplanten Mehrfamilienhäuser angeordnet. In südöstlicher Richtung vor und neben dem dortigen Gebäude liegen Ausläufer des Straßenstichs. Diese können zu einem späteren Zeitpunkt verlängert werden, um hierdurch weitere Wohnbauflächen anzubinden. Bereits jetzt angebunden werden kann der unmittelbar am südöstlichen Plangebietsrand verlaufende öffentliche, ca. 2,0 m breite Weg.

Der im Grundsatz zweigeschossige Festsetzungsrahmen mit der Möglichkeit eines zusätzlichen, zurückgesetzten Staffelgeschosses orientiert sich an den Baumassen im Umfeld und greift die Forderung nach der Schaffung von innerstädtischem Wohnraum auf.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 wird verwiesen. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 837, 838 und teilweise das Flurstück 839 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,30 ha (alle Gemarkung Oelde, Flur 7). In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 werden gemäß

§ 12(4) BauGB zur Einbindung eines Kanaldeckels als fester Höhen-Bezugspunkt zusätzlich Teilflächen von ca. 0,02 ha der Lindenstraße mit einbezogen.

Vorhabenträger und Eigentümer der überplanten Grundstücksflächen ist Heiner Pott-Sudholt aus Oelde.



**Vorhabenträger und Verfasser:**  
**Heiner Pott-Sudholt**  
**Lindenstraße 34**  
**59302 Oelde**

**Stand 27.10.2014**

Lageplan der Vorhabenplanung, Stand Oktober 2014, unmaßstäblich

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, umliegenden (Wohn-)Nutzung wird das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Planungsziel ist die angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsverband.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Sie entsprechen den städtebaulichen Gegebenheiten und Zielen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzung, dem Flächenbedarf sowie der zu erwartenden baulichen und gestalterischen Ausrichtung der rückwärtigen Grundstückssituation nicht entsprechen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB werden aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und parallel bedarfsorientiert entwickelt. Die Planungsziele orientieren sich an den Rahmenbedingungen und an der für diesen Standort in Oelde zu erwartenden Nachfragesituation.

Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- In Anlehnung an die Nachbarschaft sind im Grundsatz **zweigeschossige Bauweisen** vorgesehen. Die maximal zulässigen **Wand- und Firsthöhen** werden unter Berücksichtigung der in den jeweiligen Bereichen zulässigen Dachneigungen sowie der dort zu erwartenden Gebäudetiefen, Wand- und Sockelhöhen festgesetzt. Ziel ist einerseits Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen, andererseits die neuen Gebäude in die vorhandene Nachbarschaft einzufügen. Zu beziehen sind diese Höhen auf einen festen **Bezugspunkt** innerhalb der Lindenstraße (Oberkante Kanaldeckel), dessen Lage und Höhe mit 87,41 m über NN (Normal-Null) in der Plankarte aufgeführt ist. Zur Erfassung des Bezugspunkts wurden die ihn umgebenden Flächen der Lindenstraße als öffentliche Verkehrsfläche in das Plangebiet einbezogen.

Ein **drittes Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss zulässig** (siehe auch § 2(5) BauO NRW). Das Staffelgeschoss ist im Hinblick auf die Gebäudehöhen im Umfeld und zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschossen mit den angegebenen Mindestabständen deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m. Alternativ kann das Zurücksetzen auch durch vorgelagerte Balkone ausgebildet

werden, die sich jedoch über mindestens 2/3 der Länge der betroffenen Gebäudeseite erstrecken müssen, um so eine wirkungsvolle bauliche Gliederung zu gewährleisten. Das Zurücksetzen um mindestens 1,0 m ergibt sich aus Kommentierungen zur Landesbauordnung (BauO NRW), die mindestens 2,0 m aus der Vorhabenplanung, um hier neben der o.g. Gebäudegliederung zudem im Südwesten, im Übergang zu den Innenräumen, besonnte Aufenthaltsbereiche ausbilden zu können. Bautechnisch kann dies ggf. bedeuten, dass die Balkone komplett vor die Außenwand angeordnet werden und dementsprechend die Außenwände aller Geschosse übereinander angeordnet sind.

Zur Begrenzung der baulichen Höhe werden ergänzend eine (Außen-) Wandhöhe von maximal 7,5 m (Annahme: Sockel 0,5 m + zwei Vollgeschosse mit je 3,0 m Höhe + massive bauliche Umrandung des Staffelgeschosses mit ca. 1,0 m), eine Dachneigung zwischen 15° - 20° sowie eine Firsthöhe von maximal 11,5 m angenommen, um so die Einbindung der Baumassen bzw. Baukörper im Hinblick auf die Wirkung im Straßenraum und zur Nachbarschaft zu berücksichtigen. Vorgesehen ist die Umsetzung zweier Mehrfamilienhäuser mit zurückgesetzten Staffelgeschossen, d.h. hierbei kommen eine bauliche Umrandung des Staffelgeschosses und die Definition der (Außen-) Wandhöhe zum Tragen. Alternativ wird für den Fall einer zweigeschossigen Bebauung mit Dach die Definition der Wandhöhe auch auf die Ausbildung einer Traufhöhe bezogen.

- Der vorgegebene Wert der **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 und der **Geschossflächenzahl GFZ** mit 1,2 orientieren sich an den Obergrenzen des § 17(1) der BauNVO. Insgesamt ist somit eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche sowie der Geschosse zu Wohnzwecken gegeben und erscheint mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessen.
- Festgesetzt wird eine **abweichende Bauweise**, die Einzelhäuser mit einer maximalen Länge der Hauptbaukörper von 19,0 m vorsieht. Die Begrenzung der maximalen Länge erfolgt, um hierdurch die Ausführung eines Einzelhauses über die komplette überbaubare Fläche von ca. 43 m hinweg auszuschließen, was stadtgestalterisch nicht der Örtlichkeit und einer gebotenen verträglichen Einfügung in das Umfeld entsprechen würde. Dies gilt im Besonderen, da es sich bei dem betroffenen Baugrundstück um einen rückwärtigen Standort handelt. Entsprechend sind vom Vorhabenträger zwei Mehrfamilienhäuser geplant.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Durch die Anordnung der Baugrenzen wird eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen in vorrangig südwestliche Richtung vorgegeben und somit ein hoher Wohnwert, nicht zuletzt durch eine günstige Besonnung ermöglicht.
- Die **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden auf den neuen Bauflächen ist gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um die angestrebte bauliche Nachverdichtung an die vorhandene städtebauliche Struktur anzupassen und um die Auswirkungen auf das Umfeld durch den zu erwartenden Stellplatzbedarf für PKW's verträglich zu gestalten.

### 5.3 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 vorhabenbezogenen 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 baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und eröffnen einen Spielraum zur individuellen Gestaltung.

#### a) Bauliche Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Um die Gebäudehöhe an die Nachbarschaft bestehenden Gebäude anzupassen, den gewünschten Wohnraum zu erzielen sowie gleichzeitig eine zeitgemäße Architektursprache umzusetzen, sind jeweils zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss mit Sattel- oder Walmdach und eine Dachneigung zwischen 15° und 20° vorgesehen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind aufgrund der geringen Dachneigung und zur optischen Stützung des Dachcharakters unzulässig.

Abweichende Dachneigungen sind im gesamten Plangebiet bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen etc. zulässig, da davon auszugehen ist, dass die Hauptbaukörper und -dächer im Wesentlichen das Ortsbild prägen und hierdurch ein Spielraum für individuelle Gestaltungen eröffnet wird.

Für Hauptgebäude werden 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 vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und zulässig. Solaranlagen sollen trotz der möglichen Gefahr von Lichtreflektionen zugelassen werden, da sie der Erzeugung regenerativer Energie dienen. Grundsätzlich sind Solaranlagen auf geneigten Dächern und an Fassaden zulässig, sofern sie sich im Sinne einer gestalterischen Einbindung in das jeweilige architektonische Konzept einfügen und in, auf oder parallel der Außenhaut sowie parallel dazu angebracht sind. Wünschenswert ist ein nahezu flächenbündiger Einbau.

### b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

**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 dieser Bauleitplan Nr. 123 keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

Die Regelungen zu Pflanzmaßnahmen im Zusammenhang mit **nicht überdachten Stellplatzanlagen** dienen vorrangig der Verringerung der optischen Präsenz parkender Fahrzeuge und dem klimatischen Ausgleich versiegelter Flächen.

### c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 Bau NRW festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit die frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets für Kraftfahrzeuge erfolgt im Norden über die unmittelbar an das Plangebiet grenzende öffentliche *Lindenstraße*. Auf der Lindenstraße im Tempo 50 ausgeschildert. Die Lindenstraße verbindet als zweispurige Straße Kreisverkehre, die in den in Oelde in Nord-Südrichtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen Warendorfer Straße/Konrad-Adenauer-Allee und Berliner Ring/ Zur Axt angeordnet sind. Über diese Straßen ist das Plangebiet örtlich und überörtlich angebunden.

Die **innere Erschließung** erfolgt über eine neue Planstraße, die im rechten Winkel als Sackgasse von der *Lindenstraße* ausgeht. Sie dient aktuell nur der Erschließung der beiden neuen Mehrfamilienhäuser. Im Plangebiet sind im Südosten hiervon Straßenabschnitte an dessen Rand geführt. Durch deren Verlängerung, teilweise unter Einbindung des angrenzenden Wegs, können zukünftig weitere Baugrundstücke erschlossen werden.

Für den zeitnah auszuführenden Teil der neuen Planstraße ergibt sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der verfügbaren Grundstücksflächen eine Führung mit mehreren Kurvenbereichen. Dies dient neben der Schaffung von geeigneten Anbindungspunkten für spätere Verlängerungen einer Verminderung der Fahrgeschwindigkeit und damit verbunden einer Erhöhung der Verkehrssicherheit in dem für Wohnnutzung zu entwickelnden Gebiet.



Im Einmündungsbereich zur Lindenstraße wird eine Parzellenbereite der Verkehrsfläche von ca. 12,0 m, nach den ersten ca. 18,0 laufenden Metern und der hier angeordneten Kurve die Verringerung auf eine Breite von ca. 10,0 m vorgesehen. Nutzungen und Aufteilungen dieser Straßenabschnitte sollen zu späteren Zeitpunkten anpassbar an die sich ggf. durch eine Erweiterung der Wohnnutzungen durch zusätzliche Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger vergrößernden verkehrlichen Anforderungen sein. Dies bezieht sich auch auf die Einmündung zur Lindenstraße. Daher werden diese Straßenabschnitte in Anbetracht der heutigen Anforderung vergleichsweise breit gehalten. Im weiteren Verlauf wird eine Mischverkehrsfläche in einer Breite von ca. 6,0 m vorgesehen, die geeignet erscheint, auch den späteren Anforderungen eines vollständig entwickelten Wohngebiets gerecht zu werden. Aufgrund der sich zunächst ergebenden Straßenlängen und -führungen sowie der angebundenen Wohneinheiten erscheint aktuell eine Temporegelung verzichtbar.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die im Einmündungsbereich zur Lindenstraße vorhandenen Stellplatzflächen und deren bauliche Anlagen soweit zurückzusetzen bzw. zurückzubauen, dass die in der Plankarte eingetragenen **Sichtfelder** frei bleiben.

Die jetzt neu anzulegende Mischverkehrsfläche wird als *private Erschließungsstraße* festgesetzt. Durch Regelungen des auch hier im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abzuschließenden Durchführungsvertrags, werden Ausbaustandards verbindlich festgelegt. Sofern sich das Gebiet eines Tages komplett entwickeln sollte, ist es hierdurch ggf. zu einem späteren Zeitpunkt denkbar, dass die Stadt die Verkehrsflächen zur Sicherung und Unterhaltung eines öffentlichen Straßen- und Wegenetzes übernimmt.

Der **Stellplatzbedarf** wird auf den privaten Grundstücken gedeckt. Stellplätze sind nur als freie Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um so die günstige Anbindung an die private Erschließungsstraße zu nutzen und rückwärtige, besonnte und zu Wohnzwecken nutzbare Gartenflächen von Stellplätzen freizuhalten. Für überdachte Stellplätze ist das Platzangebot nicht ausreichend.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ergibt sich im inneren Quartiersbereich durch die Verbindung zwischen Lindenstraße und den südöstlich an das Plangebiet grenzenden Weg eine sinnvolle Ergänzung der Wegbeziehungen. Daher ist für die private Erschließungsstraße ein öffentliches Benutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt.

Die Anbindung an den **ÖPNV** ist in einer fußläufiger Entfernung von ca. 500 m am Bahnhof als Hauptverkehrsknotenpunkt von Oelde gegeben. Von hier aus verkehren verschiedene örtliche und regionale Buslinien. Durch die Bahnstrecke und die dort verkehrenden privaten und öffentlichen Bahnlinien kommen Anbindungen im regionalen und überregionalen Bereich hinzu. Möglichkeiten, den Nah- und Fernverkehr mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs abzuwickeln, sind somit gegeben.

## 5.5 Immissionsschutz

Zu betrachten sind Immissionen, die auf das Plangebiet durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt aus dem Plangebiet heraus auf Umfeld einwirken und solche, die innerhalb des Plangebiets zwischen ggf. unterschiedlichen Nutzungen entstehen.

Da innerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sowie den weiteren Detaillierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 insbesondere Wohnnutzungen vorgesehen sind, sind innerhalb des Gebiets selber und ausgehend vom Gebiet auf das Umfeld keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Lediglich auf das Plangebiet wirken aus dem nördlichen Umfeld **Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hamm/Gütersloh** sowie **Straßenverkehrslärm der Lindestraße** ein. Relevant einwirkende gewerbliche Immissionen aus den benachbarten mischgebietstypischen Nutzungen sind nicht erkennbar. Aufgrund der innerstädtischen Lage befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets keine landwirtschaftlichen Nutzungen. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung, wie z.B. Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen, vor. Ebenfalls nicht erkennbar ist ein Untersuchungsbedarf im Sinne des vorbeugenden Störfallschutzes (Störfallbetriebe).

### a) Geräusch-Immissionen durch Schienenverkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs, der von der nördlich gelegenen Bahnstrecke Hamm/Gütersloh ausgeht, vorbelastet. Die ersten Gleise liegen in einem Abstand von ca. 140 m von der ersten Gebäudekante der neuen Wohngebäude entfernt.

Dazwischen befinden sich an der nördlichen Seite der Lindenstraße ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie zumeist rückwärtig gelegene, flächenmäßig und von der Kubatur her größere Gebäude verschiedener Gewerbebetriebe. Hierzu gehören z.B. auch gewerblich genutzte Hallen. Auf der Südseite der Lindenstraße liegen mit Ausnahme eines ca. 70 m langen unbebauten Streifens, der auf der Höhe der neuen Wohnhäuser liegt und als KFZ-Ausstellungsfreifläche dient, ebenfalls straßenbegleitend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser. Beiderseits der Lindenstraße sind die Abstände zwischen den Wohnhäusern zumeist nur um die ca. 3 m - 5 m groß oder die Gebäude grenzen sogar unmittelbar aneinander. An den Stellen nördlich der Lindenstraße, wo zwischen den Wohnhäusern größere Lücken vorliegen, befinden sich einige der o.g. gewerblichen Nutzungen.

§ 50 BImSchG definiert ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn **städtebauliche Gründe** eine (Wohn-)Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Die günstige, innerstädtische und zentrumsnahe Lage der vorliegenden Fläche, ausgedehnte bereits vorhandene (Wohn-)Bebauung, unmittelbare Anbindung an bestehende öffentliche Straßen, vorhandene Infrastruktureinrichtungen, vorhandene Anbindung an öffentlichen Nahverkehr sowie vorhandene Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten sprechen aus städtebaulicher Sicht für die Inanspruchnahme dieser Fläche. Eine Bebauung würde insgesamt der vom Gesetzgeber anzustrebenden Innenentwicklung entsprechen. Hinsichtlich der bestehenden Lärmeinwirkungen ist

festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand in Bezug auf die städtebauliche Betrachtung und den Wirkungsgrad ungeeignet sind.

Da sich die Bahnlinie im Norden des Plangebiets befindet und die neuen Wohngebäude entsprechend der Anordnung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Südwesten ausgerichtet sind, ergibt sich auch für die Hauptwohnseiten eine Ausrichtung nach Südwesten. Zum einen werden hierdurch die Wohninnenräume und sich anschließende Terrassenbereiche zur Sonne ausgerichtet. Im vorliegenden Fall bewirkt dies gleichzeitig das Wegdrehen der besonders zu schützenden Gebäudeseiten von der Schallquelle und hierdurch eine gewisse Abschirmung der Terrassenbereiche durch das Gebäude als solches (Schallschatten). Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die Verwendung handelsüblicher Baumaterialien und Bauteile, deren Einbau sich automatisch durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung ergibt (EnEV 2014), Schalleinwirkungen maßgeblich reduziert werden.



Kartenausschnitt mit Wohnnutzungen (rosa) und gewerblichen Nutzungen (hellgrau) sowie die Bahnstrecke am oberen Bildrand (Norden); ohne Maßstab

(Quelle: Geportal Kreis Warendorf, Abgerufen am 15.10.2014)

Durch den Abstand zur Bahnstrecke, die Anordnung und Höhe der vorgelagerten Wohn- und Gewerbenutzungen, der Ausrichtung der neuen Wohngebäude nach Südwesten sowie den Einsatz heute üblicher Baumaterialien geht die Stadt insgesamt von einer ausreichenden Abschirmung der neuen Wohnnutzungen aus.

### **b) Geräusch-Immissionen durch Straßenverkehrslärm:**

In einem Abstand von ca. 30,0 m von der nächstgelegenen Gebäudekante eines der neuen Wohnhäuser verläuft die zweispurige Lindenstraße. Sie verbindet südlich der zentralen Bahnstrecke zwei Kreisverkehre, von denen sich jeweils einer in den in Oelde in Nord-Südrichtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen Warendorfer Straße/Konrad-Adenauer-Allee und Berliner Ring/Zur Axt befindet. Gleichwohl handelt es sich insgesamt um eine im Grundsatz übliche innerstädtische Situation.

Zum Schutz der bisherigen Gartenflächen ist auf der Rückseite der dem Plangebiet zur Lindenstraße vorgelagerten, dreireihigen Ausstellfläche für PKW's eine 2,0 m, in Teilabschnitten noch höhere Lärmschutzwand errichtet. Im Falle einer Bebauung der Ausstellflächen, die derzeit eine Baulücke darstellen, würde sich die Abschirmung durch die dann vorgelagerten Gebäude erhöhen. Darüber hinaus kommen auch hier die oben beschriebene Ausrichtung der Hauptwohnseiten der neuen Wohngebäude nach Südwesten sowie die sich entsprechend der Energiesparverordnung (EnEV 2014) ergebenden Anforderungen an Baumaterialien und Bauteile zum Tragen.

Insgesamt sind relevante Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm nicht erkennbar und werden auch nicht erwartet.

Zusammenfassend liegt in Bezug auf die das gesamte Stadtgebiet querenden Bahnstrecke und der innerstädtischen Lage im Plangebiet eine für Oelde übliche „Belästigung“ durch Verkehrslärm vor. Eine „Gefährdung“ wird nicht gesehen. Gutachterliche Untersuchungen und die Festsetzung spezieller abschirmender baulicher oder konzeptioneller Maßnahmen werden somit unter Berücksichtigung der oben ausgeführten Inhalte nicht für erforderlich gehalten.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

### **a) Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser über einen neuen Mischwasserkanal an den in der Lindenstraße vorhandenen und nach Aussage der Stadt ausreichend aufnahmefähigen Hauptsammler in der Mitte der Fahrbahn anzuschließen. Sonstige Versorgungsleitungen und -netze, wie die der Telekommunikation, Gas etc., sind ebenfalls in der Lindenstraße vorhanden und sind in das Plangebiet abzuzweigen.

Für die Müllentsorgung sind die entsprechenden Behälter am Tag der Leerung im Randbereich der Lindenstraße aufzustellen. Die Müllfahrzeuge fahren nicht in die Planstraße hinein. Zur planerischen Absicherung ist für die private Erschließungsstraße ein Benutzungsrecht für Rettungsfahrzeuge und perspektivisch auch für Müllfahrzeuge festgesetzt.

### **b) Brandschutz**

Feuerwehrfahrzeuge können über die Lindenstraße in das Plangebiet hineinfahren und hier über die neue Planstraße in einer Entfernung von ca. 40 m und 60 m die vorge-

sehenen Mehrfamilienhäuser erreichen. In Verbindung mit den Fahrgassen der Stellplatzflächen besteht eine Anfahrbarkeit und ist es größeren Fahrzeugen möglich, durch Vor- und Zurückstoßen zu wenden.

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. Die Stadt geht davon aus, dass eine ausreichende netzabhängige und netzunabhängige Löschwasserversorgung für Brandfälle gegeben ist und die Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes insgesamt in ausreichender Weise auf der Ebene der Bauleitplanung beachtet werden.

### **c) 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.

In der Lindenstraße befinden sich drei Mischwasserkanäle. Anzuschließen ist an den in der Straßenmitte liegenden Hauptsammler, ausgebildet als Kastenprofil (3.000/1.500 B). Dieser ist nach Aussagen der Stadt hydraulisch ausreichend leistungsfähig, das durch die Vorhaben zu erwartende Schmutzwasser sowie das ungedrosselte Niederschlagswasser aufzunehmen. Die gesamten Abwässer sollen in neuen Mischwasserkanälen zum Hauptsammler geleitet werden.

Eine Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort wird im Hinblick auf die geplanten, heute üblichen Grundstücksgrößen und zugunsten der geplanten Wohnnutzungen nicht angestrebt. Nicht zuletzt handelt es sich bei den vorhabenbezogenen Flächen lediglich um ca. 0,30 ha Gesamtfläche, die im Bereich der neuen Bauflächen mit einem Flächenanteil von ca. 0,21 ha entsprechend der maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,4 zudem in Teilbereichen nicht versiegelt werden dürfen. Zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser werden auf der Plankarte Hinweise gegeben. Die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird daher bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der geringfügigen Ergänzung der bisherigen Nutzungen und der örtlich vorhandenen Kanalisation nicht gesehen.

Eine Einschätzung, ob alle ggf. zu einem späten Zeitpunkt auf der ca. 1,4 ha großen Freifläche anfallenden Abwässer mit oder ohne eine Rückhaltung/Drosselung des Niederschlagswassers anzuschließen wären, liegt derzeit nicht vor. Bei der Einbauhöhe der neu vorgesehenen Mischwasserkanäle ist zu prüfen, ob zukünftige Bauvorhaben und Flächen im gesamten inneren Bereich im Freispiegelgefälle bis an den Hauptsammler entwässert werden können, oder aber ob Teilflächen an andere Kanäle anzuschließen sind.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Sinne der **Grünordnung** besonders einzustufende ortsbildprägende oder ökologisch wertvolle Bäume liegen keine vor. Gleiches gilt für sonstige Grünstrukturen wie z.B. Feucht-, Wiesen- oder Heckenbereiche. Aufgrund der im Stadtgefüge zentralen Lage und der städtebaulichen Anforderungen an diesen Standort sind besondere grünordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Überörtlich relevante Grünkonzepte liegen nicht vor.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der innerstädtischen Lage, umgeben von vorhandenen (Wohn-)Gebäuden werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der geplante Eingriff betrifft mit Blick auf den gefassten Festsetzungsrahmen im Wesentlichen die baulich, stadtgestalterische Ordnung.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 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 Neuaufstellung 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 daher keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen 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.

Die Stadt Oelde ist grundsätzlich bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zu einer **nachhaltigen Aktivierung** einer innerörtlichen Fläche. Die Planung wird somit für sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden für vertretbar erachtet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu betrachten, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, 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).

In der Stufe I der artenschutzrechtlichen Prüfung (Vorprüfung: planungsrelevante Arten, Wirkfaktoren) wurde die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>5</sup> zugrunde gelegt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste können laut Abfrage am 15.10.2014 für das Messtischblatt 4114 Oelde in den Lebensraumtypen *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* und *Gebäude* potenziell 2 Fledermausarten, 27 Vogelarten sowie 1 Amphibienart vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Säugetiere</b>		
Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	G-
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
<b>Vögel</b>		
Accipiter gentilis	Habicht	G-
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Anthus trivialis	Baumpieper	U
Ardea cinerea	Graureiher	G

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Vögel</b>		
Falco subbuteo	Baumfalke	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Lanius collurio	Neuntöter	U
Locustella naevia	Feldschwirl	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Passer montanus	Feldsperling	U
Perdix perdix	Rebhuhn	S

<sup>5</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.

Asio otus	Waldohreule	U
Athene noctua	Steinkauz	G-
Bubo bubo	Uhu	G
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Cuculus canorus	Kuckuck	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	U
Dryobates minor	Kleinspecht	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G

Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	S
Strix aluco	Waldkauz	G
Tyto alba	Schleiereule	G
<b>Amphibien</b>		
Triturus cristatus	Kammolch	G

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

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Sonstige Hinweise auf geschützte Arten im überplanten, bebauten Bereich sowie faunistische oder floristische Kartierungen liegen bislang nicht vor. Aufgrund der Lage des Planbereichs inmitten des Siedlungszusammenhangs und den damit verbundenen vorhandenen Störeinflüssen, geht die Stadt davon aus, dass planungsrelevante Arten weitgehend südöstlich in Richtung Axtbach mit seinen begleitenden Grünbereichen oder weiter östlich außerhalb der Ortslage in die freie Landschaft ausgewichen sind. Das Plangebiet ist jedoch teils selbst, teils auf den Nachbarflächen stark eingegrünt. Ein gewisses Lebensraumpotenzial ist somit gegeben. Nach bisheriger Einschätzung reicht dieses jedoch nicht über ein Potenzial für siedlungsfolgende, sogenannte „Allerweltsarten“ hinaus. Ein Erfordernis faunistischer/floristischer Untersuchungen wird daher bisher nicht gesehen.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten, 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 Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Bei einem **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** 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 ist 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 aufgrund der Größe und der Parzellierungen für landwirtschaftliche Nutzungen ungeeignet 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 zukünftigen privaten, unbebauten Grundstücksflächen ist durch verschiedenartige Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen eine ausgleichende Wirkung zu erwarten. Daher besteht aus Sicht der Stadt kein Erfordernis für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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. Neuaufstellung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, 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 Immissionsschutz (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.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 ist zunächst zu berücksichtigen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan für *Wohnbauflächen* und angrenzend im nördlichen Bereich zur Lindenstraße für *gemischte Nutzungen* vorgesehen ist. Das gesamte, weiträumige Umfeld ist bebaut und somit innerstädtisch. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich weder örtliche, noch überörtliche Grünbereiche bzw. Grünzüge. Gleichwohl weisen die unmittelbar am Straßenring *Lindenstraße, Zur Axt, Bultstraße* und *Schmale Gasse* liegenden Gebäude rückwärtig großzügige Gartenflächen auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch einen hohen Anteil versiegelter und bebauter Flächen sind derzeit nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche hat. Von der Lindenstraße aus und durch den öffentlichen Nahverkehr ist es gut erschlossen. Auch befindet es sich in der Nähe verschiedenster Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Nach

Prüfung verschiedener Umweltbelange drängt sich insgesamt eine sinnvolle Flächennutzung durch Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets 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 örtliche und überörtliche Anschlusspunkte des öffentlichen Straßen- und Nahverkehrsnetzes und eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an.
- Effektive Flächennutzungen für zentrumsnahe, innerstädtische Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden durch die Bauleitplanung ermöglicht.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** ist insbesondere folgende Rahmenbedingung im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit aufgelockerten Freiflächen der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept 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.

## 7. Bodenordnung

Ausgang für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der Antrag des betroffenen Eigentümers, auf dessen Einleitung sowie die Bereitschaft, Kosten für bauleitplanerische Planung und ggf. erforderliche Gutachten zu tragen. In Abstimmung mit der Stadt erfolgte die Überplanung für Wohnnutzungen. Eine Notwendigkeit von Regelungen für den Grunderwerb neuer öffentlicher Erschließungen zwischen Stadt und Vorhabenträger ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erkennbar. In den Folgejahren könnte sich ggf. durch die Anbindung weiterer Wohnbauflächen die Frage einer Übernahme der privaten Straßenflächen durch die Stadt stellen. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Sofern Kosten entstehen, ist eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger im Rahmen des vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrags zu vereinbaren.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,22
Private Planstraße	0,08
Öffentliche Verkehrsfläche (Teil der Lindenstraße)	0,02
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>0,32</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensverlauf

Nach intensiven Beratungen zwischen Stadt, Vorhabenträger und weiteren benachbarten Eigentümern soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.123 „Südlich der Lindenstraße“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs soll nunmehr der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und gleichzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB in Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB erfolgen.

*(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)*

**b) Planentscheidung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 123 „Südlich der Lindenstraße“ mit einer Größe von ca. 0,32 ha dient der Entwicklung von Wohnnutzungen. Die Fläche ist über eine herzustellende private Erschließungsstraße an die Lindenstraße und damit an das öffentliche Straßennetz angebunden. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs und der Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Parameter wird das Bauleitplanverfahren im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Die Aufstellung entspricht den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Münsterland und des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Oelde, im Oktober 2014