



# **STADT OELDE**

**Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122  
„Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“**

**April 2015**

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. 122**

### **„Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“**

#### **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**

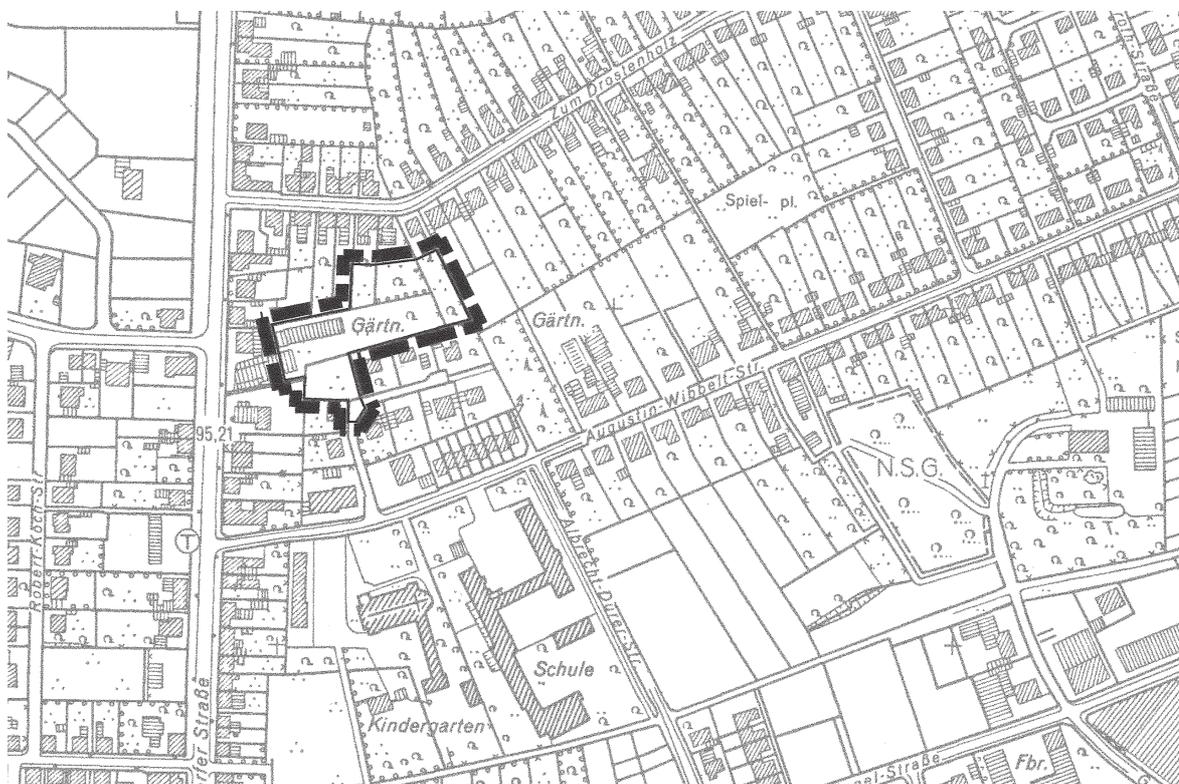
## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1** „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ‚ehemalige Gärtnerei Brinkmann‘ in Oelde“; DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart, 19.08.2014
- A.2** „Bebauungsplan ehemalige Gärtnerei Brinkmann in Oelde - Artenschutzrechtliche Prüfung“; Ökoplanung Münster, Münster, Juli 2014
- A.3** „Geotechnisches Gutachten“; Entwicklungsgebiet ehemalige Gärtnerei B-Plan Warendorfer Straße, 59302 Oelde“; Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, 21.08.2014
- A.4** „Orientierende Gefährdungsabschätzung“, Entwicklungsgebiet ehemalige Gärtnerei Brinkmann Warendorfer Straße 100, 59302 Oelde; Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, 04.09.2014; Ergebnisse ergänzender Untersuchungen, 04.02.2015

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

**Anlass der vorliegenden bauleitplanerischen Bearbeitung** ist mit Schreiben vom 07.08.2014 der Antrag eines ortsansässigen Bauunternehmers, Grundstücke einer ehemaligen Gärtnerei sowie angrenzender Gartenflächen in ein Wohngebiet umzuwandeln. Die insgesamt ca. 0,5 ha große Fläche liegt nördlich der Bundesbahnlinie und hier östlich der Warendorfer Straße (L 793) zwischen der Straße Zum Drostenhof und der Wibbeltstraße. Es handelt sich um eine rückwärtige Fläche, die von den umgebenden Straßen durch vorgelagerte, bebaute Grundstücke abgegrenzt ist. Die Anfahrbarkeit ist von Süden her über die Ferdinand-Krüger Straße gegeben, die als öffentlicher Stichweg von der Wibbeltstraße ausgeht. Vorgesehen sind ca. 8 Einfamilienhäuser sowie im Übergangsbereich zur Warendorfer Straße ein Mehrfamilienhaus.



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

Für den betroffenen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, auch grenzt keiner unmittelbar an.

Grundsätzlich wird von der Stadt Oelde das Ziel verfolgt, im unmittelbar innenstadtnahen Bereich vielfältige Wohnangebote zu schaffen. Dieser allgemeinen, zeitgemäßen Zielsetzung kann durch das hier angestrebte Angebot an neuem Wohnraum entsprochen werden. Aufgrund der Größe der Fläche, der bisherigen Nutzung als Gärtnerei sowie der Nähe zur Warendorfer Straße (L 793) mit ihrer Mischung aus straßenbegleitenden Gewerbe- und Wohnnutzungen sowie ihrem als Hauptverkehrsachse

erhöhten Verkehrsaufkommen, ist für die Umsetzung im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch BauGB ein Planungserfordernis gegeben.

Da die vorgenannten Gründe sowie die baulich-gestalterische Einbindung in die vorhandene Struktur besonders 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, d.h. hier wäre dies ein **Bauleitplan gemäß § 13a BauGB**, 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. Im vorliegenden Planungsfall wird eine Bürgerbeteiligung entsprechend des § 3(1) BauGB für nicht erforderlich gehalten, da durch die Ausweisung von Wohnnutzungen insgesamt von einer städtebaulich 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 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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ liegt in zweiter Reihe im östlichen Randbereich der Warendorfer Straße, die eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Oelde darstellt. Ca. 750 m in südliche Richtung befindet sich der Bahnhof. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha ist über die Ferdinand-Krüger-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Fuß- oder Radwege führen nicht hinein oder hindurch. Es ist im Westen von der Warendorfer Straße und im Norden von der Straße Zum Drostholz durch jeweils eine Grundstücks- bzw. Bautiefe durchgehend getrennt. Im Bereich der südlichen Wibbeltstraße sind dies durch die hiervon ausgehende Ferdinand-Krüger-Straße sogar drei Bautiefen. In östlicher Richtung schließen sich weitere straßenabgewandte, rückwärtige Grundstücksteile an.

Der überplante Bereich wird somit allseitig durch rückwärtige Grundstücksflächen begrenzt, die im Wesentlichen als Gartenflächen vorzufinden sind. Die genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122.

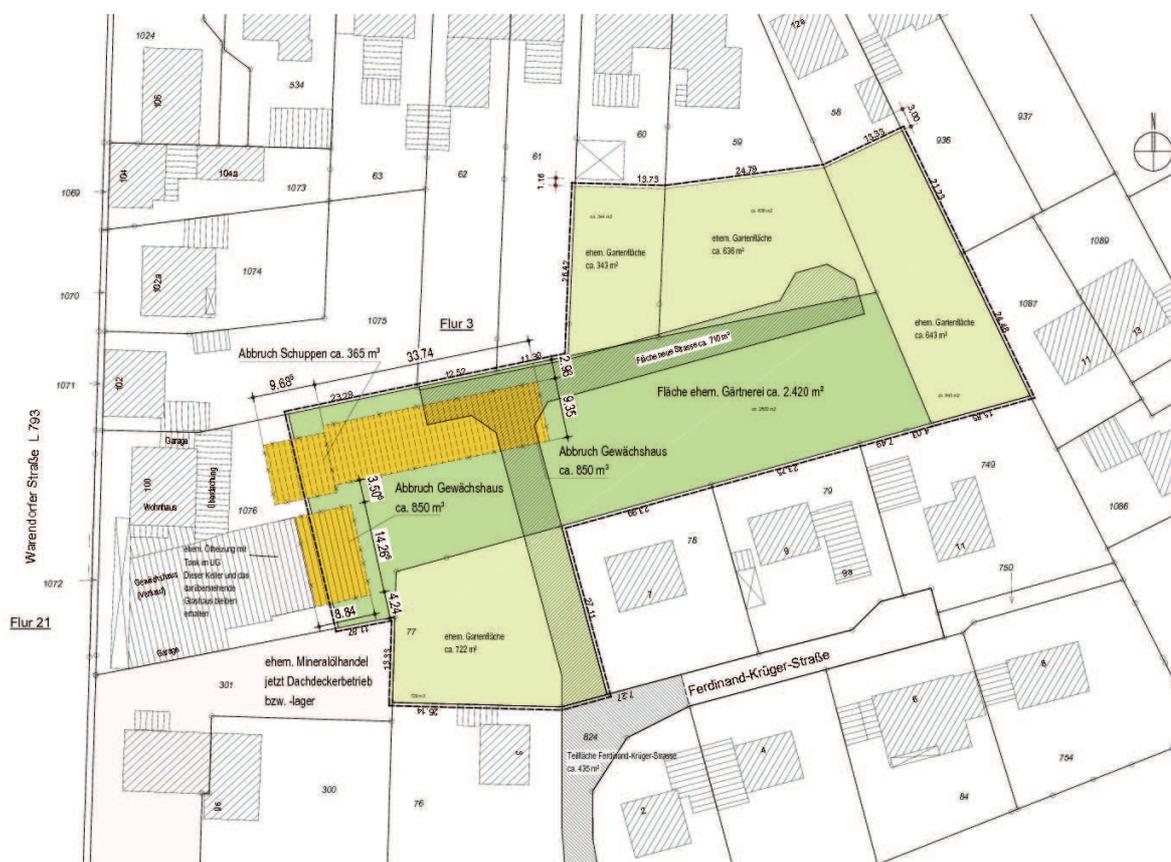


Luftbild; ohne Maßstab  
(Quelle: Stadt Oelde)

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um weite Teile des Geländes einer ehemaligen Gärtnerei sowie um angrenzende Gartenflächen. Auf den Gärtnereiflächen mit einem Flächenanteil von ca. 2.400 m<sup>2</sup> befanden sich zwei Gewächshäuser und ein Schuppen sowie befahrbare Hofflächen, die inzwischen beseitigt wurden. Die zugehörigen unversiegelten Freiflächen waren teilweise ehemalige Freibeete und stellen sich heute als vergleichsweise häufig gemähte Rasenfläche dar, die vereinzelt mit typischen Ziergehölzen und Obstbäumen bestanden ist. Die weiteren Gartenflächen mit einem Flächenanteil von auch ca. 2.400 m<sup>2</sup> liegen ebenfalls als gemähte Rasenflächen vor. Das Plangebiet fällt von der Höhenlage her von Südwesten nach Nordosten um ca. 1,2 m ab.



Flächen der ins Plangebiet einzubindenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei (dunkler Grün) sowie die der angrenzenden Gartenflächen (heller Grün); abzureißende Gebäude (orange); ohne Maßstab  
(Quelle: Architekturbüro Hilker, Oelde, August 2014)

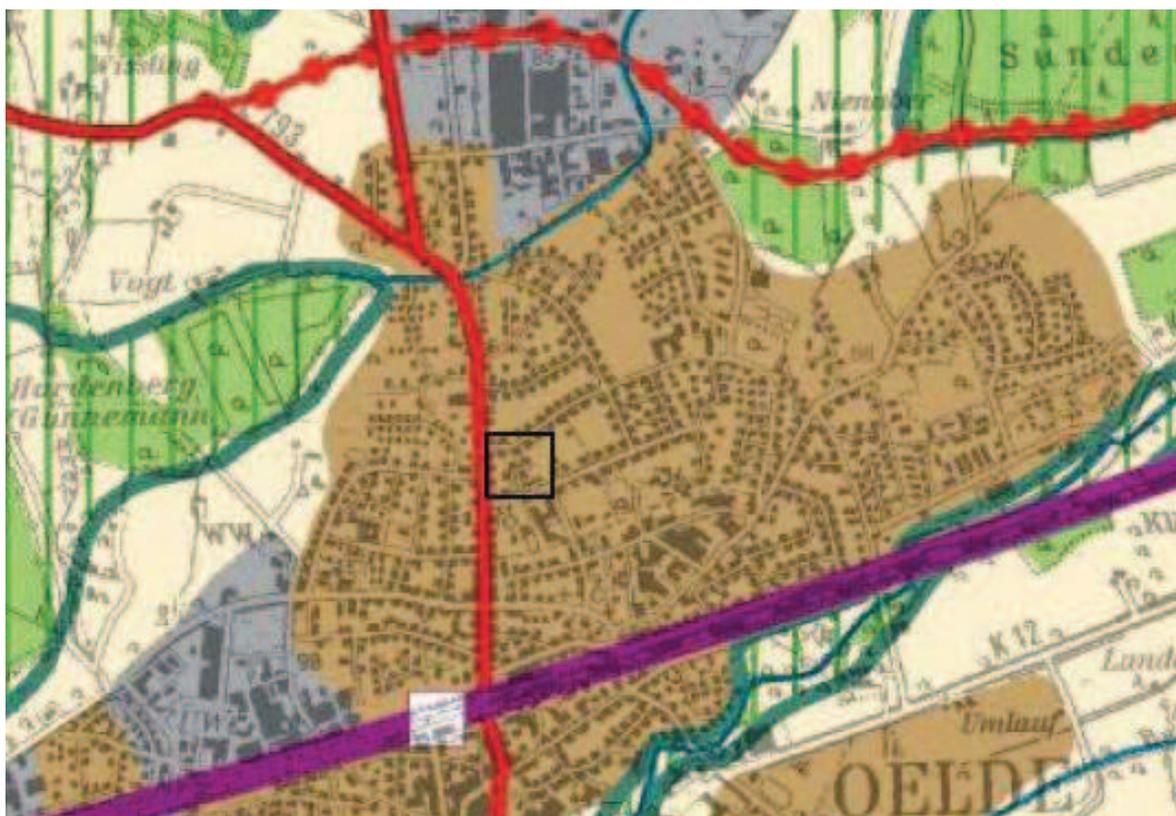
Die überplante Fläche wird heute nicht speziell genutzt. Eine gewerbliche Folgenutzung ist lediglich unmittelbar im Bereich der Warendorfer Straße durch einen Blumenhandel, jedoch nicht für die rückwärtigen Bereiche erkennbar. Durch die im Umfeld umgebenden Grundstücke und Gebäude ist sie als isoliert zu betrachten, verkehrlich angebunden über die Ferdinand-Krüger-Straße. Eine aus landwirtschaftlicher Sicht rentable Bewirtschaftung der ehemaligen Gärtnereiflächen, aber auch der Gesamtfläche ist aufgrund der isolierten Lage, der Größe von nur ca. 0,5 ha, aber insbesondere aufgrund der innerörtlichen Lage nicht anzunehmen und aus städtebaulichen

Gründen nicht anzustreben. Das Erfordernis einer Wege- oder Grünverbindung als Ergänzung naher öffentlicher Wege- und Grünbereiche besteht nicht.

In den umgebenden Bereichen sind vorrangig Wohnnutzungen vorzufinden, untergeordnet an der Warendorfer Straße mischgebietstypische Nutzungen. Baulich ist das Umfeld geprägt durch für Oelde stadttypische Grundstücksgrößen, bebaut mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Es sind vorrangig Satteldächer mit vergleichsweise steilen Dachneigungen ausgebildet, teilweise mit bis zu über 50°. Ebenfalls prägend ist rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk an den Außenwänden, Dacheindeckungen liegen vor allem mit roten und schwarz-anthrazitfarbigen Eindeckungen vor.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Münsterland (Stand 27.06.2014), Blatt 13 sind die Örtlichkeit sowie dessen nähere Umgebung als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. In westlicher Richtung findet sich, eine Grundstückstiefe benachbart, mit der bestehenden Warendorfer Straße eine Verkehrsinfrastruktur der Hierarchiestufe *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr*.



Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, Blatt 13 (Stand 27.06.2014) mit Verortung des Bebauungsplangebietes (schwarzes Quadrat); ohne Maßstab  
(Quelle: Bezirksregierung Münster, August 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 *Wohnbauflächen* dargestellt. Auf der westlichen Seite der betroffenen Örtlichkeit berührt die überplante Fläche geringfügig Teilbereiche einer im Randbereich der Warendorfer Straße dargestellten *gemischten Baufläche*, die dort in einer Bautiefe der dortigen Grundstücke von Wohn- und Geschäftshäusern vorliegt. Da gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) 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 Oelde (Stand 02.02.2000) mit Verortung des Bebauungsplangebietes (schwarzes Quadrat); ohne Maßstab  
(Quelle: Bezirksregierung Münster, August 2014)

### 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 dazu bei, dass sich das Plangebiet vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet. Es stellt bei der Betrachtung des Umfelds eine Baulücke bzw. die untergenutzte Parzelle eines ehemaligen Gärtnereibetriebs und dessen Nachbarschaft dar. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 wird der Rahmen für eine bauliche Neunutzung innerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs der Stadt Oelde erreicht.

**Naturschutzgebiete (NSG)** des Landkreises Warendorf befinden sich westlich des Plangebiets beginnend in einem Abstand von ca. 1.400 m (Geisterholz, WAF-052) und südöstlich von ca. 2.500 m (Bergeler Wald, WAF-017).

**Europäische Vogelschutzgebiete** sind im näheren als auch weiteren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Das räumlich nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich in der Stadt Rietberg (DE4116-401) 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. 1.400 m bzw. 2.500 m zum Bebauungsplangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)** und bis zum nächstgelegenen LSG (Geisterholz LSG-4114-029) beträgt die Entfernung vom Bebauungsplangebiet ca. 2.600 m.

**Gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte **schutzwürdige Biotop**e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Das nächstgelegene Biotop des Biotopkatasters liegt am unmittelbaren Ortsrand von Oelde, nordwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 700 m. Es handelt sich um zwei als Landschaftsschutzgebiet vorgeschlagene Eichen-Hainbuchenwälder, denen aufgrund des dicht ausgebauten Wegenetzes eine Erholungsfunktion zukommt (BK-4114-0321). In westlicher Richtung befindet sich das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop ca. 1.300 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt und besteht in Form eines bachbegleitenden Erlenwalds (BT-4114-4090-2002).

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

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Daher wurde zum Juli 2014 eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Eingriffsvorhaben erarbeitet, auf das Kapitel 6.3 wird verwiesen.

---

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

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer befindet sich in einem Abstand von ca. 1.000 m zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122. Es handelt sich dabei um den Axtbach, der östlich des Siedlungszusammenhangs von Oelde verläuft sowie im südlichen Siedlungsgebiet dieses 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>2</sup> kommen im Plangebiet **schwach steinige, sandige Lehmböden** sowie teilweise **schwach steinige, lehmige Sandböden** als typischer Pseudogley aus Geschiebelehm (Pleistozän) über zum Teil Kalkmergel- und Tonmergelstein der Oberkreide vor (S4). Insbesondere der Raum Oelde verfügt in den dort bestehenden ebenen Lagen über sandige Lehmböden. Nördlich der Schienenverkehrsstraße sind großflächige Vorkommen des als S4 gekennzeichneten terrestrischen Bodentyps vorhanden, der sich in nördlicher Richtung deutlich über den ASB hinaus ins Umland erstreckt.

Für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Durchlässigkeit prägend. Die Versickerungseignung im Bereich von 2 m ist als ungeeignet bewertet. Des Weiteren ist eine mittlere, in Unterhandlagen teilweise starke Staunässe bis in den Oberboden bekannt. Der vorkommende Wasserhaushalt wurde mit einer hohen nutzbaren Feldkapazität bewertet. Eine Schutzwürdigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht formuliert<sup>3</sup>, die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die vorliegenden Böden nicht zu.

Zur näheren Untersuchung solcher Parameter wie Tragfähigkeit, Durchfeuchtung, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltungsmaßnahmen während der Gründungs- und Ausschachtungsarbeiten, Bautenschutz und -ausführung etc. wurden Mitte Juli 2014 im Bereich des Plangebiets Baugrunduntersuchungen durchgeführt<sup>4</sup>. Hierbei wurden zehn Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 10 gemäß DIN EN ISO 22475-1) und fünf leichter/mittelschwere Rammkernsondierungen (DPL/M 1 bis DPL/M 5, mittelschwere Rammsondierung mit der Rammsonde DPM-A) in Tiefen bis zu maximal ca. 7,0 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Im Nachgang erfolgte im Labor die bodenphysikalische, bodenmechanische und organoleptische Ansprache der Boden-

<sup>2</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

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2003

<sup>4</sup> Geotechnisches Gutachten, „Entwicklungsgebiet ehemalige Gärtnerei B-Plan Warendorfer Straße, 59302 Oelde“, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 21.08.2014

proben und, auch unter Beachtung der Ergebnisse der Rammsondierungen, die Abschätzung der für die erdstatischen Berechnungen erforderlichen Bodenkennwerte. Die o.g. Annahmen zur Bodenbeschaffenheit wurden im Grundsatz bestätigt und weiter vertieft. Entsprechend der Aussagen des Gutachters können nach lang anhaltenden, starken Niederschlägen die anstehenden bindigen Böden mitunter bis zur Geländeoberkante im wassergesättigten Zustand vorliegen. Auf die Inhalte des Gutachtens, das als Anlage 3 dem vB-Plan Nr. 122 beigefügt ist, wird verwiesen.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen haben im Vorfeld der vorliegenden Planung nach Rücksprache mit dem Umweltamt des Kreises Warendorf Untersuchungen zu Altlasten stattgefunden. Die Rahmenbedingungen der Untersuchungen und die Ergebnisse sind in dem als Anlage beigefügten Gutachten „**Orientierende Gefährdungsabschätzung**“ vom 05.09.2014 dokumentiert<sup>5</sup>. Zur Erschließung der Baugrundverhältnisse und zur Entnahme der Proben wurden auf und neben dem Untersuchungsgebiet im Zeitraum vom 14.07. bis zum 16.07.2014 10 Rammkernsondierungen in bis zu maximal ca. 7,0 m Tiefe abgeteuft und 20 Spatenschürfe bis in ca. 0,35 m Tiefe erstellt. Die entnommenen Proben wurden chemisch auf die Parameter Kohlenwasserstoffe und z.T. leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX) sowie auf Herbizide untersucht.



Ausschnitt der „Orientierenden Gefährdungsabschätzung“; Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, 04.09.2014; dort Anlage 1.1, ohne Maßstab

Blaue Punkte = Rammkernsondierungen (RKS) mit Nummer; gelbe Quadrate = Spatenschürfe

<sup>5</sup> „Orientierende Gefährdungsabschätzung“, Entwicklungsgebiet ehemalige Gärtnerei Brinkmann Warendorfer Straße 100, 59302 Oelde; Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, 04.09.2014; Ergebnisse ergänzender Untersuchungen, 04.02.2015

Ausgangspunkt war zum einen das westlich an das Plangebiet anschließende Gelände eines ehemaligen Mineralölhandels, das aufgrund **möglicher Verunreinigungen des Baugrunds mit Mineralöl** im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen des Umweltamtes des Kreises Warendorf als Altstandort geführt ist. Es wird vom Gutachter festgestellt, dass ein Eintrag von Verunreinigungen gemäß den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen nicht stattgefunden hat bzw. nicht stattfindet. Eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser ist danach nicht zu besorgen.

Zum anderen sollten im Bereich der Grünflächen der ehemaligen Gärtnerei Brinkmann Untersuchungen im Hinblick auf den Eintrag von **Herbiziden** in den Untergrund erfolgen. Der Gutachter kommt hier zu dem Ergebnis, dass eine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nicht zu besorgen ist. Ferner ist für die geplante Nutzung keine ggf. verbliebene Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch anzusetzen.

Aufgrund von Rücksprachen mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf lagen zum 04.02.2015 die **Ergebnisse weiterer, ergänzender Untersuchungen** vor. Gegenstand der Untersuchungen waren am 22.01.2015 Bohrungen auf den vormals befestigten Flächen im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser und an der Grenze zum benachbarten ehemaligen Mineralölhandel bzw. zum ehemaligen Öllageraum der Gärtnerei. Es konnte für die untersuchten Flächen, als auch für die geplante Nutzung keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch festgestellt werden. Ebenfalls ist keine Gefährdung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser zu besorgen.

Im Übrigen wird auf das Gutachten und seine Ergänzung verwiesen. Der Stadt sind im Plangebiet **keine sonstigen Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel** bekannt.

Die Fachbehörden wurden gebeten, im Zuge der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB ggf. vorliegende, entsprechende Informationen vorzutragen.

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 schützen-

den 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).

## **4. Planungsziele und Plankonzept, Vorhabenplanung**

### **a) Planungsziele und Plankonzept**

Grundlegendes Ziel ist es, unter Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine bislang als Gärtnerei genutzte und derzeit brach liegende, innerstädtische Fläche für Wohnnutzungen zu aktivieren. Hierbei sollen angrenzende Gartenflächen eingebunden werden. 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. 122 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

- Aktivierung einer bereits in Teilen genutzten und erschlossenen innerstädtischen Fläche zu Wohnzwecken.
- Ergänzung des vorhandenen Bestands an Einfamilienhäusern.
- Umsetzung eines Mehrfamilienhauses mit der Option für barrierefreie Wohnungen im Übergang zur baulichen Struktur der Warendorfer Straße.

### **b) Vorhabenplanung**

Die Vorhabenplanung sieht eine Wohnbebauung bestehend aus drei Teilbereichen vor, die über eine gemeinsame private Erschließungsstraße zu erschließen ist.

Die Erschließungsstraße ist ein privater Straßenstich, der von der öffentlichen Ferdinand-Krüger-Straße ausgeht. Nach ca. 45 m bietet eine „T-förmige“ Anordnung sowohl größeren Fahrzeugen die Möglichkeit, durch Vor- und Zurückstoßen zu wenden, als auch über den ca. 50 m langen, östlichen Abschnitt weitere Grundstücke anzubinden. Jedes der neuen Grundstücke ist direkt und ausschließlich an diese Erschließungsstraße angebunden.



#### Lageplan, unmaßstäblich

(Quelle: Architekturbüro Hilker, Oelde, Februar 2015)

Am Beginn der Erschließungsstraße rundet ein einzelnes, neu entstehendes Baugrundstück die Bebauung der Ferdinand-Krüger-Straße ab. Der im Grundsatz eingeschossige Festsetzungsrahmen mit einer Dachneigung von  $48^\circ - 55^\circ$  wird hier zur Aufnahme der benachbarten Kubaturen entsprechend abgeleitet. Im Westen, zum Übergang zur zweigeschossigen Bebauung an der Warendorfer Straße, geschieht dies in ähnlicher Weise, nur dass hier die vorliegende, größere Baumasse genutzt wird, um ein Mehrfamilienhaus mit ca. acht Wohnungen auszubilden. Im verbleibenden, östlich gelegenen Teil des Plangebiets werden als zusammenhängendes, eigenständig wirkendes Ensemble sechs bis sieben zweigeschossige „Stadtvillen“ als Einzelhäuser ohne ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen. Durch die Wahl dieser Bauformen kann insgesamt sowohl der Örtlichkeit, als auch der Wohnraumnachfrage in innerörtlichen Lagen entsprochen werden.

Auf die Plankarte des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 wird verwiesen.

Vorhabenträger ist die Bauunternehmung Hans Haferkemper GmbH aus Oelde.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ 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 bzw. Schließung einer Baulücke 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 **Tauf- 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, insbesondere im Teilbereich WA2, ein zusammenhängendes Gesamtbild zu erreichen, andererseits die Teilbereiche WA1, WA2 und WA3 in die vorhandene Nachbarschaft einzufügen. Zu beziehen sind diese Höhen auf einen festen Punkt innerhalb der Ferdinand-Krüger-Straße (Oberkante Kanaldeckel), dessen Lage und Höhe in Meter über NN (Normal-Null) in der Plankarte aufgeführt ist.

Im allgemeinen Wohngebiet, **Teilbereich WA1**, erfolgt die Ausbildung einer Zweigeschossigkeit plus zusätzlichem Staffelgeschoss zur Unterbringung von maximal 8 Wohnungen. 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 + bauliche Umrandung des Staffelgeschosses mit ca. 1,0 m), eine Dachneigung zwischen 10° - 20° sowie eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m

angenommen, um so die Einbindung der Baumassen bzw. Baukörper in die Nachbarschaft gewährleisten zu können.

Im allgemeinen Wohngebiet, **Teilbereich WA2**, wird bezugnehmend auf die insbesondere für Familien geplanten sogenannten „Stadtvillen“ und die damit angestrebte volle Ausnutzung des zweiten Geschosses eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Zur Begrenzung der baulichen Höhe werden wie im Teilbereich WA1 ergänzend eine Traufhöhe von hier maximal 6,5 m (Annahme: Sockel 0,5 m + zwei Vollgeschosse mit je 3,0 m Höhe), eine Dachneigung zwischen 20° - 25° sowie eine Firsthöhe von maximal 9,0 m angenommen.

Der den Gebäuden angrenzend zur Ferdinand-Krüger-Straße zuzuordnende **Teilbereich WA3**, bezieht sich in seinen diesbezüglichen Festsetzungen auf die hier bereits vorhandenen, straßenbegleitenden Gebäudekubaturen. Festgesetzt wird eine maximale Zweigeschossigkeit, um so im Grundsatz durch Dachaufbauten eine rechnerische Zweigeschossigkeit zu ermöglichen. Im Hinblick auf die vorliegende optische Eingeschossigkeit wird ergänzend zur Begrenzung der baulichen Höhe eine Traufhöhe von maximal 4,8 m (Annahme: Sockel 0,5 m + ein Vollgeschosse mit je 3,0 m Höhe + Drempel), eine Dachneigung zwischen 48° - 55° sowie eine Firsthöhe von maximal 10,0 m angenommen.

- Der vorgegebene Wert der **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17(1) der BauNVO. Die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 1,0 in den allgemeinen Wohngebieten, Teilflächen WA2 und WA3 erlaubt eine gute Ausnutzung der Geschosse zu Wohnzwecken und erscheint mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessen. Die GFZ im Teilbereich WA1 mit 1,2 orientiert sich wiederum an den Obergrenzen des § 17(1) der BauNVO. Die Begrenzung von Trauf-, First-, Wand- und Gebäudehöhen ergänzt dies im Hinblick auf die Wirkung der Gebäude im Straßenraum und zur Nachbarschaft.
- Die Festsetzung einer **offenen Bauweise** erfolgt im Teilbereich WA1 in Anlehnung an das geplante Mehrfamilienhaus. Die **offene Bauweise** wird nach den Zielsetzungen der Vorhabenplanung in den Teilbereichen WA2 und WA3 auf **Einzelhäuser** begrenzt. Insgesamt wird erwartet, hierdurch dem zu erwartenden Wohnraumbedarf entsprechen zu können sowie die hier innenliegenden, rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Baukörper so nachzuverdichten, dass sie sich angemessen und maßstäblich in die vorhandene Situation einfügen.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Durch die Anordnung der Baugrenzen wird eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen in vorrangig südliche Richtungen 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 im allgemeinen Wohngebiet in dem Teilbereich WA1 auf maximal 8 Wohnungen sowie in den Teilbereichen WA2 und WA3 auf maximal 2 Wohnungen 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 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. Die Festsetzung eines Satteldachs mit entsprechend steiler Dachneigung zwischen 48° und 55° im Teilbereich WA3 erfolgt in Anlehnung an die in der Ferdinand-Krüger-Straße bestehenden Gebäude. Im Teilbereich WA2 werden aufgrund seiner rückwärtigen Lage zu den umgebenden Straßen sowie der Anbindung der Grundstücke über eine eigenständige Erschließungsstraße Zelt- und Walmdächer ohne Dachaufbauten mit Dachneigungen zwischen 20° und 25° zugelassen. Hierdurch können die heute nachgefragten, familiengeeigneten jedoch von der Kubatur her gegenüber „normalen“ Satteldachhäusern abweichenden „Stadtvillen“ umgesetzt werden, ohne dabei z.B. im Straßenverlauf aufgrund unterschiedlicher Kubaturen stadtgestalterische Defizite entstehen zu lassen. Im Teilbereich WA1 steht zur Erweiterung des Wohnangebots die Unterbringung von Wohnungen im Vordergrund. Um die Gebäudehöhe an die Nachbarschaft anzupassen und gleichzeitig eine zeitgemäße Architektursprache umzusetzen, ist hier ein Staffelgeschoss mit Walmdach und eine Dachneigung zwischen 10° und 20° vorgesehen.

**Dachaufbauten und Dacheinschnitte** sind aufgrund der steilen Dachneigung nur im Teilbereich WA3 zulässig. Firste bzw. Oberkanten von Dachaufbauten sind gegenüber der Oberkante des Hauptfirsts um mindestens 1,0 m niedriger auszuführen. Gleiches gilt für sonstige Dachflächen, deren Firstlinie nicht einer festgesetzten Firstrichtung entspricht. Hierdurch wird die optische Wirkung des Hauptdachs gestärkt. Durch die hier insgesamt zum Dachbereich getroffenen Festsetzungen soll ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden. In den Teilbereichen WA1 und WA2 wird zum Erhalt der städtebaulichen Wirkung der Dächer auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte verzichtet.

Abweichende Dachneigungen sind im gesamten Plangebiet bei Dachaufbauten, 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, 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) 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. 122 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. 122 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 Süden über die unmittelbar an das Plangebiet grenzende öffentliche *Ferdinand-Krüger-Straße*. Die *Ferdinand-Krüger-Straße* geht als Sackgasse von der *Wibbeltstraße* aus und bindet ca. 10 Wohnbaugrundstücke an. Die *Wibbeltstraße* zweigt von der *Warendorfer Straße* ab, ist mit Tempo 30 ausgeschildert und bindet in ihrem Verlauf in Ost-Westrichtung weiträumige Wohngebietsflächen an. Die Warendorfer Straße stellt, im nördlichen Stadtgebiet in Nord-Südrichtung verlaufend, die zentrale Hauptverkehrsachse zwischen Stadtrand und der zentralen Bundesbahntrasse bzw. dem Bahnhof dar.

Die **innere Erschließung** erfolgt in dem „nur“ ca. 0,5 ha großen Plangebiet über eine als Mischverkehrsfläche neu anzulegende private Erschließungsstraße. Vom Kurvenbereich der *Ferdinand-Krüger-Straße* geht eine ca. 6,0 m breite Straße aus, die nach ca. 45 m in zwei „T-förmig“ ausgebildete Erschließungsäste übergeht. Der Westliche hat eine Länge von ca. 10 m und eine Breite von ca. 6,0 m, der Östliche eine Länge von ca. 52 m und eine Breite von ca. 5,5 m. Für größere Fahrzeuge besteht am Ende des längeren Erschließungsastes keine Wendemöglichkeit. Gleichwohl bietet die „T-förmige“ Ausbildung größeren Fahrzeugen die Möglichkeit, hier durch Vor- und Zurückstoßen zu wenden. PKW's können unter Zuhilfenahme der privaten Grundstückszufahrten wenden.

Der **Stellplatzbedarf** wird auf den privaten Grundstücken gedeckt. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um so die optische Präsenz von Kraftfahrzeugen und entsprechenden baulichen Anlagen im Straßenraum zu mildern. Für das Mehrfamilienhaus im Teilbereich WA1 wird aus den gleichen Gründen sowie zur Ausbildung von Gartenbereichen eine nicht überdachte Gemeinschaftsstellplatzanlage räumlich vorgegeben.

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. auf den privaten Grundstücksflächen zur Feinerschließung ergänzt werden.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über bestehende Buslinien, die in einer fußläufigen Entfernung von ca. 280 m den Haltepunkt „Nach Plümerskotten“ an der *Warendorfer Straße* sowie ca. 600 m entfernt den Haltepunkt „Von-Ketteler-Schule“ in der Straße *Nach Plümerskotten* anfahren.

Vom Haltepunkt „*Nach Plümerskotten*“ verkehren die Buslinien 001 (Oelde Bahnhof / K.-Adenauer-Allee / Ostenfelde Kottenstedte / Ennigerloh-Westkirchen Sportplatz / Warendorf Bahnhof), 374 (Oelde Olympiahalle / Oelde Bahnhof / Lette Heidplatz / Herzebrock-Clarholz Bahnhof) und 471 (Oelde Bahnhof / Mierendorffstraße / Friedlandsiedlung / Oelde Bahnhof) und der Haltepunkt „*Von-Ketteler.-Schule*“ wird von der Buslinie T470 (Oelde Bahnhof / Heidekamp / Von-Ketteler-Schule / St. Franziskus-Haus und zurück) bedient.

Durch das Anfahren des Bahnhofs von Oelde als öffentlichen Verkehrsknotenpunkt sind Anschlüsse an weiterführende Bus- und Bundesbahnanschlüsse im Nah- und Fernverkehr gegeben.

## 5.5 Immissionsschutz

Zu betrachten sind Immissionen, die **auf das Plangebiet** durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt auf Umfeld **durch das Plangebiet** einwirken und solche, die **innerhalb des Plangebiets** zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen.

Da innerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sowie den weiteren Detaillierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 nur **Wohnnutzungen** vorgesehen sind, sind im Gebiet selber und ausgehend vom Gebiet auf das Umfeld keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Lediglich auf das Plangebiet wirken aus dem westlichen Umfeld Verkehrslärm der Warendorfer Straße (L 793) sowie gewerbliche Immissionen von zwei unmittelbar angrenzenden Betrieben ein. Ansonsten befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets keine landwirtschaftlichen oder sonstigen relevanten Nutzungen und Verkehrswege. 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.

Zur Untersuchung der von Westen **auf das Plangebiet einwirkenden verkehrlichen und gewerblichen Immissionen** wurde mit Datum Mitte 2014 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die diesem Bauleitplan als Anlage 1 beigefügt ist<sup>6</sup>.

Hinsichtlich des **Verkehrslärms**, der von der Warendorfer Straße (L 793) auf das Plangebiet einwirkt, ist entsprechend der o.g. Untersuchung folgendes festzustellen:

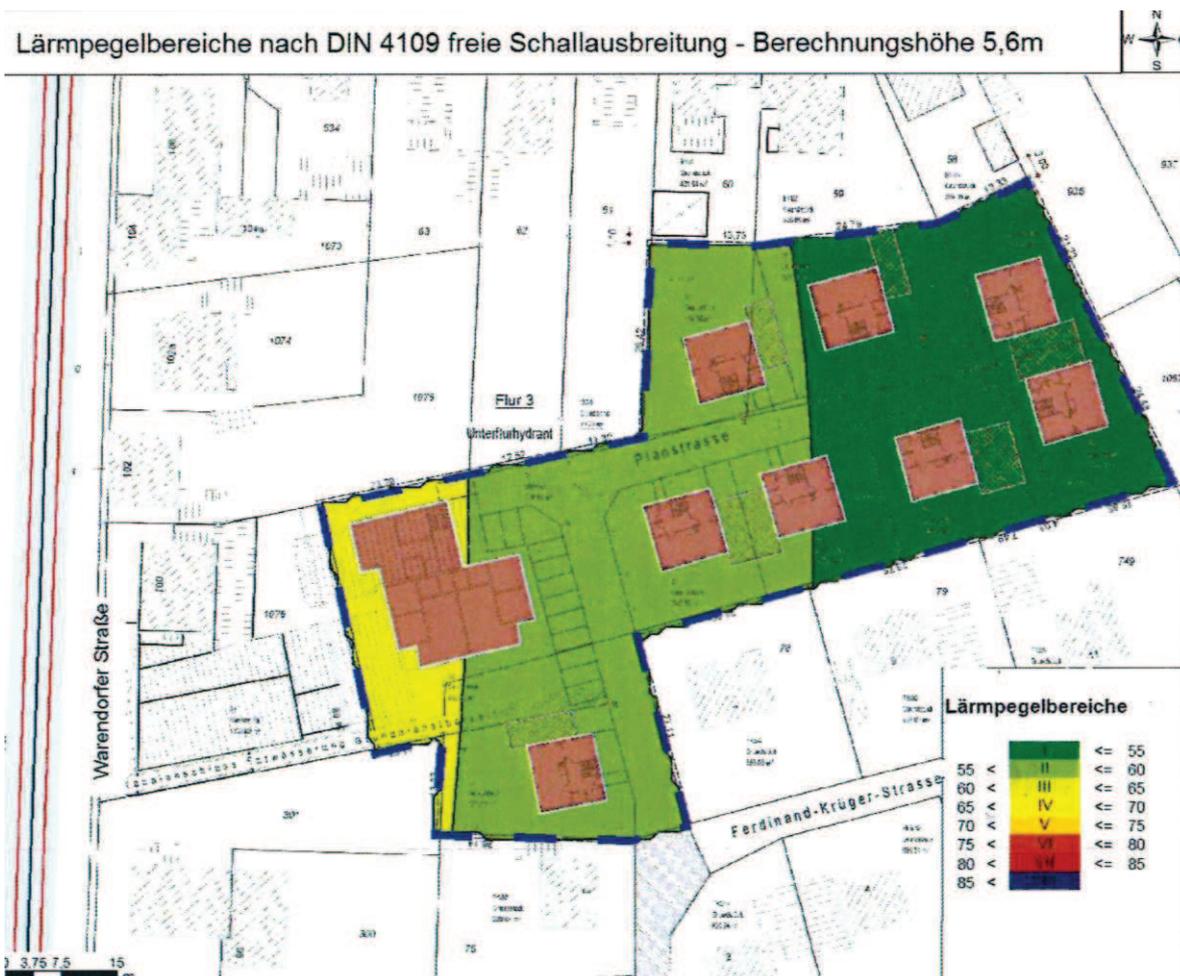
Im Falle einer freien Schallausbreitung, d.h. ohne eine zur Warendorfer Straße vorgelegerte Bebauung, ergibt sich die nachfolgend abgebildete Situation. Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass diese vorgelagerten, innerstädtischen Flächen in irgendeiner Form bebaut bleiben, gleichwohl stellt die nachfolgende Betrachtung den ungünstigsten Fall, d.h. den einer Baulücke dar.

Bei dieser Annahme wurden auf den im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 im Westteil gelegenen Flächen tags maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu  $\leq 65$  dB(A) ermittelt. Somit werden die für allgemeine Wohngebiete WA idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (55 dB(A) tags) überschritten. Entsprechend der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 wurde vom Gutachter eine Ermittlung von maßgeblichen Außenlärmpegeln für die Nachtzeit nicht vorgenommen.

Ohne weitere Regelungen kann dadurch dem im § 50 *BlmSchG* formulierten *Trennungsgebot für unverträgliche Nutzungen* nicht entsprochen werden. Das Trennungsgebot ist jedoch überwindbar, sofern *maßgebliche städtebauliche Gründe* angeführt werden können und *gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB* gegeben sind. Sollte beides vorliegen, kann das Trennungsgebot in der Abwägung überwunden werden.

---

<sup>6</sup> Prognose von Schallimmissionen; „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ‚ehemalige Gärtnerei Brinkmann‘ in Oelde“, DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart, 19.08.2014



Tag-Werte (6:00 bis 20:00 Uhr)

Quelle: Anlage 1 dieses Bauleitplans, „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben- und Erschließungsplan ‚ehemalige Gärtnerei Brinkmann‘ in Oelde“; DEKRA Automobil GmbH, Stuttgart, 19.08.2014; Abbildung auf Seite 14 unten, ohne Maßstab

Hinsichtlich der *maßgeblichen städtebaulichen Gründe* ist folgendes festzustellen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Wand oder Wall, sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der städtebaulichen Situation nicht geeignet. Diese müssten annähernd die Höhe der zu schützenden obersten Geschosse aufweisen, was bei einer Walllösung die Inanspruchnahme erheblicher Flächen bedeutet. Durch die erforderliche Wall- bzw. Wandhöhe sind stadtgestalterische Beeinträchtigungen in erheblichem Umfang zu erwarten, da sie baulich-gestalterisch einen Fremdkörper in der vorhandenen Siedlungsstruktur darstellen. Auf die angestrebte Nachverdichtung bzw. Ergänzung zu verzichten, widerspricht der bisherigen und auch heutigen städtebaulichen Zielsetzung, in diesem innerstädtischen und zentrumsnahen Bereich auf Brachflächen bzw. in Baulücken Wohnnutzungen vorzusehen, die den Bestand ergänzen. Darüber hinaus ist, wie oben bereits ausgeführt, ohnehin von einer vorgelagerten Bebauung auszugehen.

Im Hinblick auf *gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB* ist folgendes auszuführen:

Eine Beeinträchtigung bis hin zu Mischgebietswerten der 16. BImSchV wird nach allgemeiner Auffassung als zumutbar betrachtet, da in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und den *grundsätzlichen Anforderungen nach gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB* entsprochen wird. Die verbleibenden, zulässigen Beeinträchtigungen werden als „Belästigung“ und damit als zumutbar eingestuft. Für die westlichen Plangebietsflächen werden weitgehend die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts). Hier ist daher auch ohne besondere Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich gesundes Wohnen im Sinne des BauGB möglich. Gemessen an den idealtypischen Pegeln verbleibt ein belästigender Charakter.

Bei einer Zugrundelegung von Mischgebietswerten ist Wohnen auch in den entsprechenden Außenwohnbereichen allgemein zulässig. Je nach Himmelsrichtung ist beim Neu- und Umbau, insbesondere bei Wohnnutzungen, zur Verbesserung eine Abschirmung der Außenbereiche durch vorgelagerte Gebäudeteile anzustreben. Im vorliegenden Planungsfall ist dies wie oben ausgeführt im Grundsatz durch die an der Warendorfer Straße vorgelagerten Gebäude bereits gegeben. Für neue Gebäude im östlichen Planbereich ergibt sich eine zusätzliche Abschirmung durch zukünftige, vorgelagerte Gebäude. Daher wird auch hinsichtlich des Freiraumschutzes von einer insgesamt verträglichen Situation ausgegangen.

Um auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung den verkehrlichen Beeinträchtigungen weiter zu begegnen, erfolgen ergänzend Festsetzungen zum passiven Schallschutz. Zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen hat der Gutachter im vorliegenden Planverfahren unter Zugrundelegung der maßgebenden Außenlärmpegel Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Es ergeben sich die Lärmpegelbereiche I bis III. Hierzu erfolgen in der Plankarte ergänzende zeichnerische und textliche Ausführungen. In den relevanten Lärmpegelbereichen II und III sind die Anforderungen an die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Tabelle 8) zu Grunde zu legen. Auf dieser Basis werden für diese Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt; dort sind bauliche Maßnahmen entsprechend der konkreten Ausführung zu dimensionieren. Zur Veranschaulichung ist davon auszugehen, dass aus energetischen Gründen ohnehin erforderliche bautechnische Ausführungen bereits den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II entsprechen. Der Vollzug der Festsetzung erfolgt in den Baugenehmigungsverfahren für Neu- und Umbauten. Ergänzend wird auf die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

In der Gesamtschau erachtet die Stadt die Neuordnung der bislang bebauten und unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets weiterhin als sinnvoll. Es erfolgt eine Nachverdichtung und Innenentwicklung im Siedlungsbereich. Insgesamt ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der Lärmvorbelastungen gewahrt sind. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I – III und den damit verbundenen passiven Schallschutzmaßnahmen hinaus erfolgen für das Plangebiet keine weiteren schalltechnischen Regelungen. Hinsichtlich der Schallsituation ist, wie bereits Eingangs erwähnt, zu erwarten, dass am Ostrand der Warendorfer Straße Gebäude bestehen bleiben und dadurch eine zusätzliche, jedoch im Rahmen der vorliegenden Planung rechnerisch nicht anzusetzende Schallabschirmung vorliegt.

Hinsichtlich des einwirkenden **Gewerbelärms** sind zwei Betriebe an der Warendorfer Straße relevant, die westlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzen. Bei der Hausnummer 100 handelt es sich um einen Blumenhändler und bei der Hausnummer 96 um einen Dachdeckerbetrieb mit Lager.

Der **Dachdecker** betreibt auf dem angrenzenden Gelände ein genehmigtes Lager mit Büro. Die Betriebszeiten belaufen sich gem. der Betriebsbeschreibung an Werktagen von 08.00 Uhr bis 16.00 Uhr. Selbst wenn diese Betriebszeiten ggf. durch Anlieferung etc. geringfügig unter- oder überschritten werden, ist davon auszugehen, dass Emissionen aus diesem Betrieb während der Tagzeiten ohne relevante Auswirkungen auf das Plangebiet bleiben und somit nicht näher betrachtet werden müssen. Anlieferungen und Arbeiten während der Nachtzeiten erfolgen nach bisherigem Kenntnisstand nicht. Der Dachdecker betreibt sein Gewerbe in der Regel vor Ort an der Stelle der Ausführung und nicht auf dem Grundstück an der Warendorfer Straße. Vorbereitende Arbeiten beschränken sich üblicherweise auf das morgentliche Beladen und ggf. Abladen zum Betriebsschluss. Weitere Untersuchungen lassen sich nur in sehr enger Abstimmung mit dem Dachdeckerbetrieb vornehmen. Denn zu den längsten Tageszeiten ist in der Regel von keinerlei Belastung durch Schallemissionen auszugehen.

Gleiches gilt für den **Blumenhandel**. Die Betriebszeiten belaufen sich auf die Tagzeiten zwischen 08.00 Uhr und 18.00 Uhr. Auch wenn die Anlieferungen geringfügig außerhalb dieser Zeiten liegen mögen, ist von keiner relevanten Belastung aus diesem Gewerbe auszugehen. Die Anlieferung und der Kundenverkehr erfolgt wie auch bei dem Dachdeckerbetrieb von der Warendorfer Straße aus. Die vorhandenen Gebäude wirken in diesem Fall für den Blumenhandel abschirmend.

Nach Inaugenscheinnahme ist davon auszugehen, dass diese und andere gewerbliche Nutzungen nicht immissionsrelevant auf das Plangebiet einwirken und daher nicht weiter betrachtet werden. Sollten sich relevante Änderungen ergeben, wie z.B. veränderte Betriebszeiten, laute Gerüstverladung, haustechnische Anlagen etc., ist nach Aussagen des Gutachters aus schalltechnischer Sicht eine Ergänzung notwendig.

Für eine vertiefende Betrachtung wird auf das Gutachten verwiesen.

Insgesamt ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung über die oben aufgeführten Inhalte hinaus unter dem Aspekt des Immissionsschutzes kein weiterer Untersuchungsbedarf erkennbar.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser ist sicherzustellen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentwässerung an den in der Warendorfer Straße vorhandenen und nach Aussage der Stadt ausreichend aufnahmefähigen Mischwasserkanal anzubinden. Hierfür sind auf dem südlichen Grund-

stücksteil der Gebäude Warendorfer Straße 100 (Flurstück 1076) zwischen privater Planstraße und Warendorfer Straße Versorgungstrassen zu führen. Sofern diese das Plangebiet betreffen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oelde, der Versorgungsträger sowie der neu entstehenden Baugrundstücke festgesetzt. Da der Mischwasserkanal in der Warendorfer Straße nach den vorliegenden Informationen in absehbarer Zeit nicht in ein Trennsystem umgebaut wird, kann die Entwässerung des Plangebiets ebenfalls im Mischsystem erfolgen. An den Mischwasserkanal in der Ferdinand-Krüger-Straße erfolgt kein Schmutz- und Regenwasseranschluss. Lediglich die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom etc. ist derzeit von hier vorgesehen.

Für die Müllentsorgung sind die entsprechenden Behälter am Tag der Leerung in den Randbereichen des „T-Abzweigs“ aufzustellen. Die Müllfahrzeuge fahren in die Planstraße hinein und wenden im „T-Abzweig“ durch Vor- und zurückstoßen. D.h. das Aufstellen der Behälter hat ohne Beeinträchtigung der Wendemöglichkeit auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen zu erfolgen.

#### **b) Brandschutz**

Feuerwehrfahrzeuge können über die Ferdinand-Krüger-Straße in das Plangebiet hineinfahren und hier direkt u.a. das vorgesehene Mehrfamilienhaus erreichen. Über den nach ca. 45 m in östliche Richtung abzweigenden Schenkel sind in einer Entfernung von maximal 50 m alle neuen Einfamilienhäuser erreichbar. Hier befindet sich keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge.

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 netzabhängige Löschwasserversorgung ist im Zusammenhang mit der Gebieterschließung für Trinkwasser, ausgehend von der Warendorfer Straße mit einer Leitung im Querschnitt von 100 Millimeter vorgesehen, die für die Löschwasserentnahme mit einem Endhydranten ausgestattet wird. Die Stadt geht insgesamt 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.

Weitreichende Teile des Plangebiets waren durch die ehemalige Gärtnerei bereits betrieblich genutzt. Insgesamt ist das vorhandene Kanalsystem nach Aussagen der Stadt hydraulisch ausreichend leistungsfähig, das durch die Vorhaben zu erwartende Niederschlagswasser ungedrosselt aufzunehmen. Eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort wird darüber hinaus im Hinblick auf die geplanten, heute üblichen Grundstücksgrößen und zugunsten der geplanten Wohnnutzungen nicht angestrebt.

Hinzu kommt, dass mit Verweis auf die Ergebnisse des geologischen Gutachtens (siehe Punkt 3.5 „Boden“ bzw. Anlage 3 „Geologisches Gutachten“) eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Im Gutachten wird hierzu unter Punkt 17 „Versickerung von Niederschlagswasser“ folgendes ausgeführt:

*„Für die anstehenden bindigen Böden (Geschiebelehm und -mergel) ist ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von ca.  $k < 1 \times 10^{-9}$  m/s in Ansatz zu bringen. Die Durchlässigkeit ist damit geringer als gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt-A 138, gefordert wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist, unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, nicht möglich.“*

Nicht zuletzt handelt es sich lediglich um 0,5 ha Gesamtfläche, die entsprechend der maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,4 zudem in Teilbereichen nicht versiegelt werden darf. Zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser werden auf der Plan-karte 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.

## 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 vorhabenden (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. Umwelrelevante 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. Darüber hinaus erfolgt durch die Aufgabe der intensiv bewirtschafteten Flächen des ehemaligen Gärtnereibetriebs eine Rücknahme der Beeinflussungen des Bodens hinsichtlich Düngung und Versiegelung.

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 bereits in weiten Teilen durch einen Gärtnereibetrieb genutzten innerörtlichen Fläche. Zukünftig findet in diesen Teilbereichen des Plangebiets keine Nutzung durch Gewächshäuser, Nebengebäude, Hofflächen und Freilandbeete mehr statt. Die sonstigen Gartenflächen liegen als intensiv bewirtschaftete Rasenflächen vor. Die Planung wird somit für sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden für vertretbar erachtet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Planung ist zu betrachten, ob 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). Im Hinblick auf die vorliegende Vorhabenplanung wurde daher zum Juli 2014 eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt, deren Ergebnisse diesem Bauleitplan als Anlage 2 beigelegt sind<sup>7</sup>. Ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf verwiesen.

Auf den ehemals als Gärtnerei mit Gewächshäusern, Nebengebäuden, Hofflächen und Freibeeten genutzten Grundstücksflächen sowie den zugehörigen und benachbarten, ebenfalls einzubindenden Gartenflächen wird es zunächst zu Beeinträchtigungen durch Abrissarbeiten (bereits erfolgt), Baufeldräumung, Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und schließlich zur Ausbildung von Wohngebäuden kommen. Nach Einschätzung des Gutachters wird sich der Wirkungsraum dieser Beeinträchtigungen und Änderungen jedoch auf einen Radius von ca. 50 m um das Plangebiet begrenzen.

In der Stufe I der artenschutzrechtlichen Prüfung (Vorprüfung: planungsrelevante Arten, Wirkfaktoren) wurde die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>8</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 sind nach Angaben des Gutachters für das Messtischblatt 4114 (Oelde) 7 Säugetier-, 37 Vogel- und 2 Amphibienarten sowie 1 Pflanzenart artenschutzrechtlich zu prüfen. Nach der Messtischblatt-Abfrage verbleiben 22 Arten mit einem ungünstig/unzureichenden und 4 Arten in einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand (Rotmilan, Rebhuhn, Turteltaube, Frauenschuh). 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.

In der Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung (Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände: Vermeidung, Risikomanagement) wurde zum Juli 2014 vom Gutachter die o.g. artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Eingriffsvorhaben erarbeitet. Im Untersuchungsraum sind nach Prüfungen des Gutachters die potentiell vorkommende Breitflügelfledermaus, die Zwergfledermaus, der Feldsperling, die Nachtigall sowie pauschal alle „Europäischen Vogelarten“ berücksichtigt. Vorkommen anderer planungsrelevanter Amphibien- und Pflanzenarten können anhand der im Plangebiet vorkommenden Strukturen sicher ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten können durch eine Baufeldräumung, die nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres erfolgt, sowie eines allgemeinen Gehölzschnitts nur im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09.

---

<sup>7</sup> „Bebauungsplan ehemalige Gärtnerei Brinkmann in Oelde - Artenschutzrechtliche Prüfung“; Ökoplanning Münster, Münster, Juli 2014

<sup>8</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.

eines Jahres vermieden werden. Entsprechende Regelungen sind aufgrund des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Durchführungsvertrag zu verankern. Gebäude sind bereits entfernt.

Den Anforderungen des Artenschutzes kann hierdurch entsprochen werden.

#### 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 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 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 klaggestellt, 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 Wechsel-

wirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 ist zunächst zu berücksichtigen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan für *Wohnbauflächen* und untergeordnet im westlichen Teilbereich 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 insbesondere die östlich der Wareндorfer Straße liegenden, die Gesamtsituation prägenden Wohnhäuser großzügige Gartenflächen auf, wodurch negative Beeinträchtigungen des Klimas durch einen hohen Anteil versiegelter und bebauter Flächen nicht erkennbar ist. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche hat. Es ist vom Süden gut erschlossen und befindet 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 Straßennetzes und eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Das Erschließungskonzept strebt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an.
- Effektive Flächennutzungen für die aufgrund des erwarteten demografischen Wandel nachgefragten seniorengerechten Wohnformen werden im Bereich des Mehrfamilienhauses 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 für die betroffenen Eigentümer stellvertretenden Bauunternehmers, auf dessen Einleitung und die Bereitschaft, Kosten für bauleitplanerische Planung und 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 sind nicht erkennbar. 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
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b>	<b>0,42</b>
- davon Teilfläche WA1 (Mehrfamilienhaus inkl. Fläche für Leitungsrecht)	0,11
- davon Teilfläche WA2 (sogenannte „Stadtvillen“)	0,27
- davon Teilfläche WA3 (Ergänzung der vorhandenen Bebauung an der Ferdinand-Krüger-Straße)	0,04
<b>Private Planstraße</b>	<b>0,07</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b> (Teil der Ferdinand-Krüger-Straße)	<b>0,01</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>0,50</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensverlauf

Nach intensiven Beratungen zwischen Stadt und Vorhabenträger hat der Rat der Stadt Oelde am 22.09.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ gemäß § 13a BauGB beschlossen. Darüber hinaus erfolgte der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und gleichzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB im Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 samt Begründung wurde am 19.11.2014 in einer Bürgerversammlung erläutert. Auf der Grundlage des Vorentwurfs fand vom 01.12.2014 bis einschließlich dem 09.01.2015 gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB in Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB die öffentliche Auslegung und gleichzeitig die Behördenbeteiligung statt.

Aufgrund von vorhabenbezogenen Änderungen im Bereich des Mehrfamilienhauses und dem Wegfall eines Wohngebäudes im östlichen Plangebiet, ergänzender Ausführungen zum Schallschutz sowie einer Vertiefung der in Anlage 4 aufgeführten „Orientierenden Gefährdungsabschätzung“ wurde am 23.02.2015 vom Rat der Stadt die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Auf der Grundlage des Entwurfs zur erneuten Offenlage fand vom 16.03.2015 bis einschließlich dem 30.03.2015 gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB in Sinne der §§ 4a(3) und 3(2)/4(2) BauGB die erneute öffentliche Auslegung und gleichzeitig eine beschränkte, erneute Behördenbeteiligung statt.

*(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)*

### b) Planentscheidung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ mit einer Größe von ca. 0,5 ha dient unter Einbindung einer ehemaligen Gärtnerfläche der Entwicklung von Wohnnutzungen. Die Fläche ist über die Ferdinand-Krüger-Straße 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 April 2015