



# **STADT OELDE**

**Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117  
„Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. BA“**

**November 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. 117**

### **„Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt“**

#### **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**

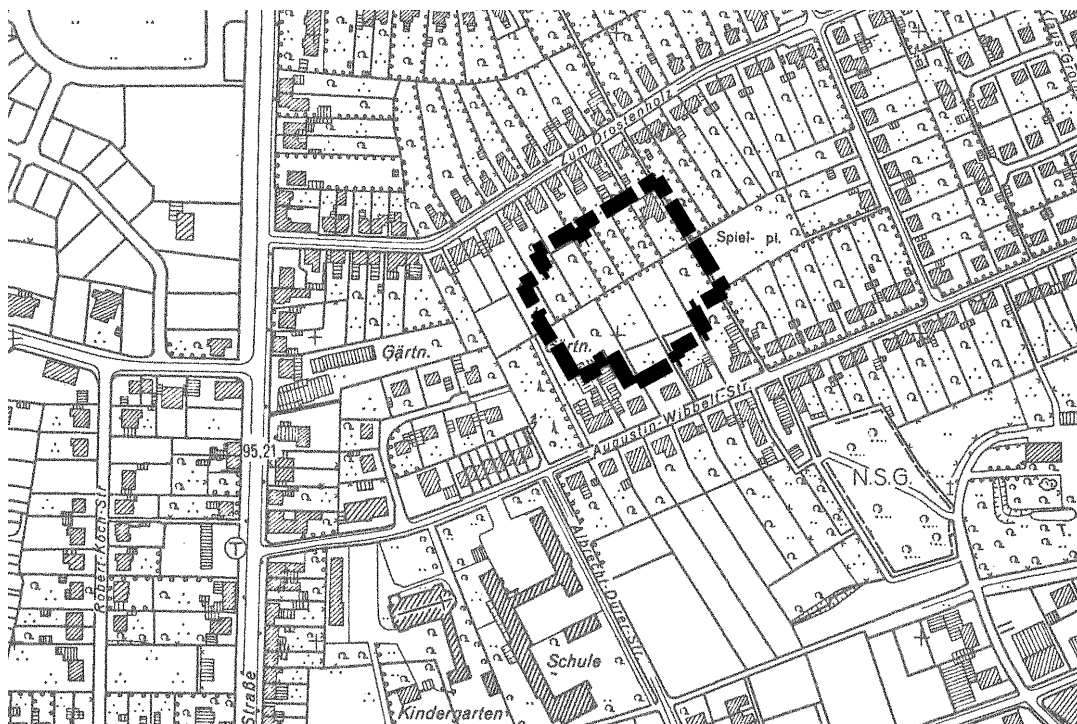
## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße – 1. BA“, Potenzialanalyse Artenschutz; Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Juli 2015

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

**Anlass der vorliegenden bauleitplanerischen Bearbeitung** ist mit Schreiben vom 07.04.2015 der Antrag eines ortsansässigen Unternehmens, zur Wibbeltstraße rückwärtige Gartengrundstücke in ein Wohngebiet umzuwandeln. Die insgesamt ca. 0,8 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 Gartenflächen, die von den umgebenden Straßen durch vorgelagerte Grundstücksflächen mit straßennah angeordneten Einzelgebäuden abgegrenzt sind. Die Anfahrbarkeit ist von Westen her über die Erich-Kästner-Straße gegeben, die als öffentlicher Stichweg von der Wibbeltstraße ausgeht und bereits für die Anbindung der hier betroffenen Flächen vorgesehen ist. Geplant sind in einem 1. Bauabschnitt ca. 11 Einfamilienhäuser teils als Einzel-, teils als Doppelhäuser. Sofern umsetzbar, ist seitens der Stadt Oelde im Bereich des heutigen öffentlichen Spielplatzes ein 2. Bauabschnitt angestrebt. Dies ist aktuell jedoch nicht absehbar.



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

Für den betroffenen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Lediglich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“, rechtskräftig seit 2003, grenzt unmittelbar südwestlich 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 und der bisherigen Nutzung als

Hausgärten 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 einen 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

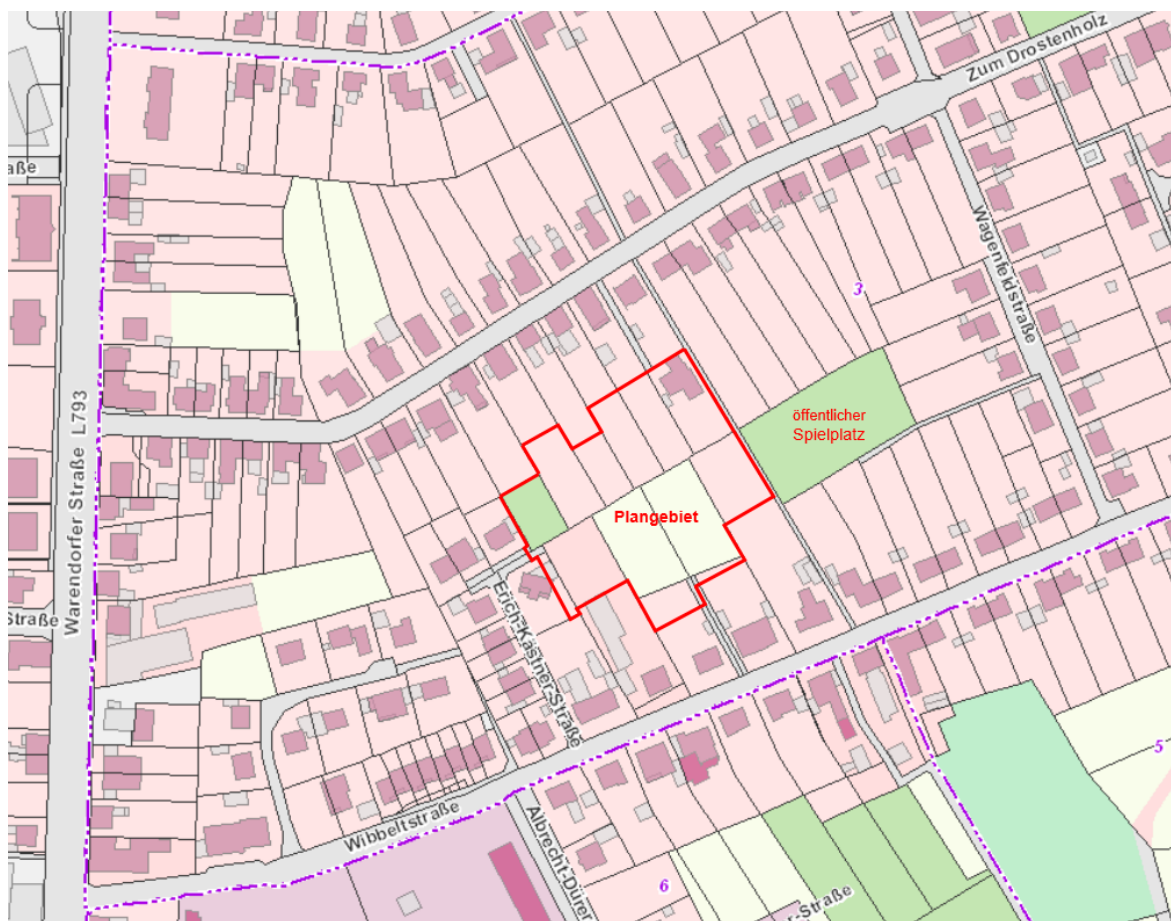
- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten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

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen bei der vorliegenden Maßnahme der Nachverdichtung, d.h. eines **Bauleitplans 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 der Öffentlichkeit, d.h. den Bürgern, im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung im Rahmen einer öffentlich bekannt gemachten Bürgerversammlung die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und die entsprechenden Inhalte zu erörtern. Von einer Frist zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen wird abgesehen, weil zahlreiche Anwohner durch intensive Abstimmungen im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens über die grundsätzliche Planungsabsicht Kenntnis haben bzw. teilweise selber als Grundstücksbesitzer bzw. -käufer beteiligt waren bzw. sind. Darüber hinaus ist durch die vorgesehene Ausweisung von Wohnnutzungen von einer Situation auszugehen, die für die angrenzenden Wohnnutzungen insgesamt städtebaulich verträglich ist. Die Bürgerversammlung erfolgt unabhängig von der nachfolgenden offiziellen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB (Offenlage). Ebenso können in einem § 13a-Verfahren **Fachbehörden** erst gemäß § 4(2) BauGB 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 Entwurfsplanung über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. BA“ mit einer Größe von ca. 0,8 ha liegt in zweiter Reihe zwischen *Wibbeltstraße* und der Straße *Zum Drostenholz*. Es ist über die *Erich-Kästner-Straße* an das öffentliche Straßennetz angebunden. Ca. 850 m in südliche Richtung befindet sich der Bahnhof von Oelde.



### Lageplan, unmaßstäblich

(Quelle der Kartengrundlage: Geoportal Kreis Warendorf, im Internet abgerufen am 03.08.2015; Roteinträge ergänzt)

Das Plangebiet ist im Norden von der Straße *Zum Drostenholz* und im Süden von der *Wibbeltstraße* jeweils durch eine Grundstücks- bzw. Bautiefe getrennt, die sich im Nahbereich der Straßen in private Wohngebäude und im rückwärtigen Bereich in nach heutigen Maßstäben großzügige Gärten aufteilt. Baulücken im Randbereich der umgebenden Straßen bestehen keine, seitliche Abstände zwischen den Gebäuden liegen maximal zwischen rund 6 m und 14 m.

An den äußeren, östlichen Rand des Plangebiets grenzt unmittelbar ein ca. 2 m breiter Fußweg, der die *Wibbeltstraße* und das *Drostenholz* in einer Länge von rund 180 m geradlinig miteinander verbindet. Ein hieran wiederum östlich angrenzender, im zentralen Bereich der umgebenden Grundstücke liegender öffentlicher Spielplatz, wird zusätzlich über einen weiteren ca. 2 m breiten Fußweg an die *Wagenfeldstraße* angebunden. Der Spielplatz ist daher von verschiedenen Seiten fußläufig erreichbar, eine

für Kraftfahrzeuge geeignete Anfahrmöglichkeit besteht nicht. Parallel zur *Wagenfeldstraße* liegen zwischen Spielplatz und Straße private Grundstücke mit Wohngebäuden und rückwärtigen Gärten, wie dies auch an der *Wibbeltstraße* und dem *Drostenholz* der Fall ist.

Im Westen werden über die ca. 6 m breite, als Mischverkehrsfläche ausgebaute, von der *Wibbeltstraße* ausgehende *Erich-Kästner-Straße* bereits innenliegende Flächen angebunden. Auf der Grundlage des 2003 rechtskräftig gewordenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“ wurde diese Bebauung samt Erschließung zwischenzeitlich umgesetzt. Der Bebauungsplan sieht zudem eine Anbindung weiterer Flächen nach Osten vor, von der nunmehr in der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht wird.

Der überplante Bereich wird somit allseitig durch rückwärtige Grundstücksflächen begrenzt, die im Wesentlichen als Garten- bzw. Grünflächen vorzufinden sind. Die genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117.

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

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um private Gartenflächen, im Wesentlichen bestehend aus intensiv gepflegten Rasenflächen durchsetzt mit vereinzelt Strauch- und Baumbestand. Lediglich das Flurstück 662 weist einen dichten Gehölzbestand auf. Insbesondere im nördlichen Teilbereich befinden sich zwischen den Grundstücken geschnittene (Hainbuchen-)Hecken. Die zugordneten ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser liegen südlich der Straße zum *Drostenholz* und nördlich der *Wibbeltstraße*. Die Breite der Grundstücke entspricht annähernd der Wohnhäuser, zuzüglich einer zumeist einseitigen, schmalen Zufahrt und einer auf der anderen Gebäudeseite eng bemessenen Abstandsfläche. Entgegen der somit vergleichsweise geringen Breite liegen Grundstückslängen zwischen rund 80 m bis 90 m vor. Da die Wohnhäuser in Abständen von ca. 10 m und weniger von den Straßen entfernt stehen, ergeben sich insgesamt durch die aneinandergrenzenden Gärten großzügige rückwärtige Freiflächen. Lediglich an der *Wibbeltstraße* Nr. 17 befindet sich rückwärtig ein größeres Gebäude. Das Plangebiet selber fällt heute von West nach Ost um ca. 0,8 m ab.

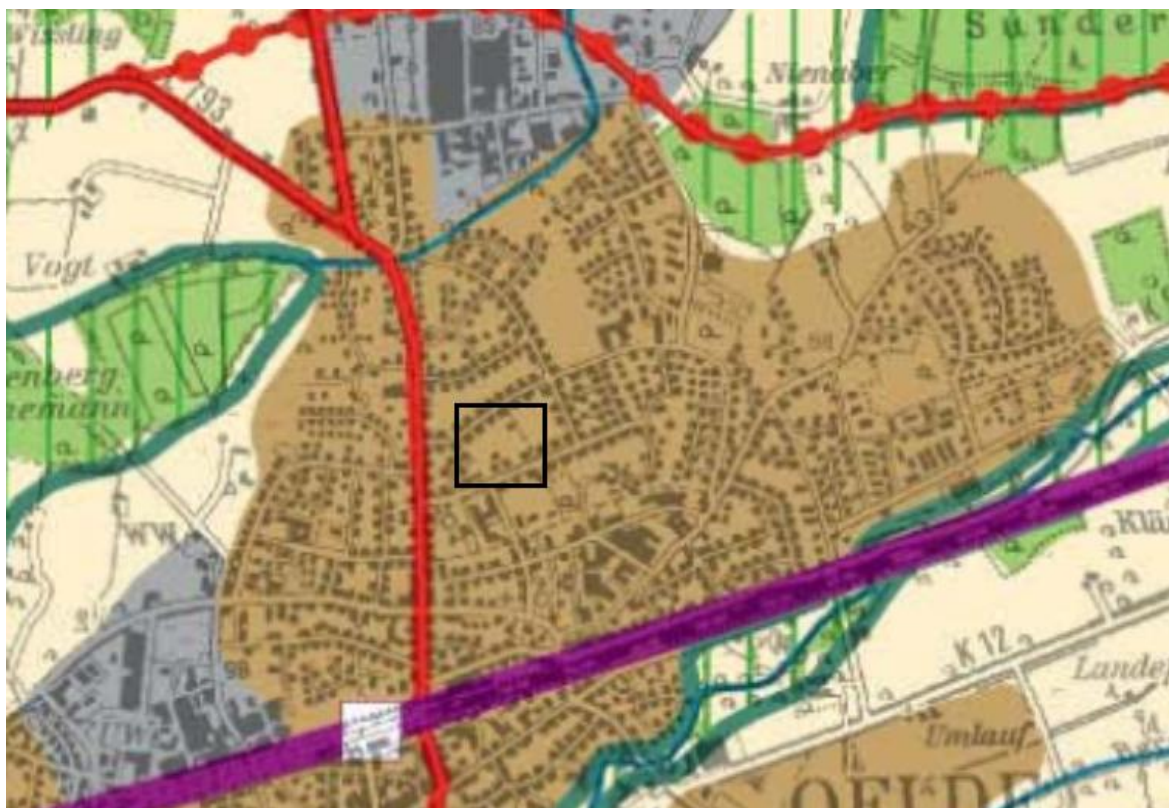
Im Zuge des westlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“ wurden bereits Teile des inneren Grünbereichs durch die *Erich-Kästner-Straße* erschlossen. Seit 2003 wurden so drei Einzel- und vier Doppelhäuser angebunden, Baulücken bestehen keine. Die *Erich-Kästner-Straße* wurde ausgehend von der *Wibbeltstraße* als ca. 80 m lange Stichstraße in einer Breite von ca. 6,0 m angelegt und als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Ein T-Stück an dessen Ende dient aktuell größeren Fahrzeugen zum Wenden. Dessen östliches Teilstück soll nunmehr zur Erschließung weiterer Grundstücksflächen bis an den im Osten gelegenen öffentlichen Spielplatz verlängert werden. Im Bereich des Spielplatzes wäre es im Grundsatz möglich weitere Gartenflächen zu

überplanen, bevor sich parallel zur Wagenfeldstraße erneut Wohnbebauung anschließt und die Westseite der inneren Gartenflächen bildet. Dies entspräche einem 2. Bauabschnitt. Die Umsetzung eines 2. Bauabschnitts, voraussichtlich unter Einbindung des Spielplatzes, ist derzeit nicht vorgesehen, wird als Option durch die Stadt aber weiter verfolgt.

In den umgebenden Bereichen sind vorrangig Wohnnutzungen vorzufinden, untergeordnet an der Warendorfer Straße mischgebietstypische Nutzungen. Es sind im Wesentlichen 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

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Im Regionalplan, Blatt 13 sind die Örtlichkeit sowie dessen nähere Umgebung als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. In westlicher Richtung findet sich mit der bestehenden Warendorfer Straße eine Verkehrsinfrastruktur der Hierarchiestufe *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr*.

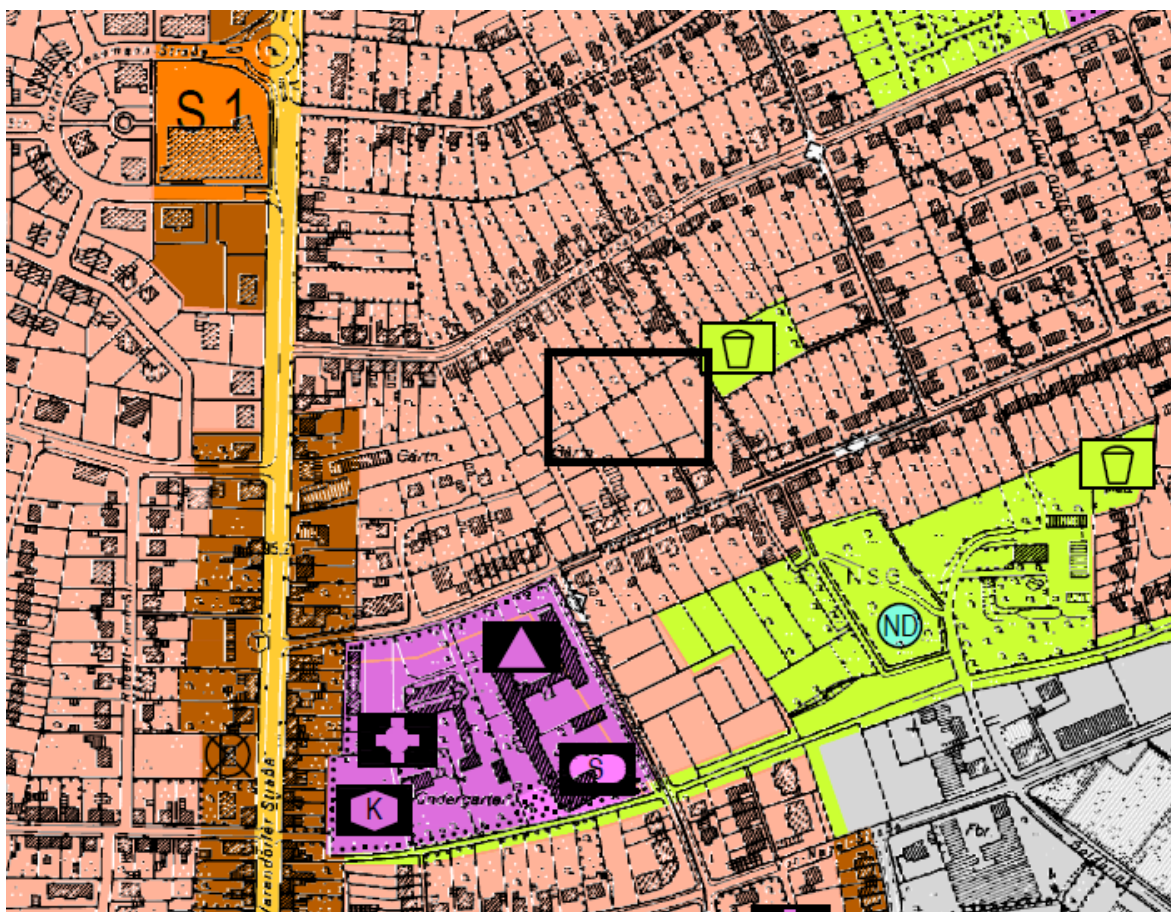


Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, Blatt 13 (Stand 27.06.2014) mit vereinfachter Verortung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 (schwarzes Quadrat); ohne Maßstab  
(Quelle: Bezirksregierung Münster, Geoportal im Internet, abgerufen 03.08.2015)



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 vollständig als *Wohnbauflächen* dargestellt, unmittelbar östlich angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Spielplatz*. Westlich außerhalb im Randbereich der Warendorfer Straße sind *gemischte Bauflächen* dargestellt, die einer Bau- bzw. Grundstückstiefe der dortigen Wohn- und Geschäftshäuser entspricht.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans Oelde (Stand 02.02.2000) mit vereinfachter Verortung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 (schwarzes Quadrat); ohne Maßstab

(Quelle: Internetseite der Stadt Oelde, nicht rechtsverbindliche Neuzeichnung, abgerufen 03.08.2015)

### 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 bzw. der Nachbarschaft eine Baulücke dar. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 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. 1.500 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. 1.500 m bzw. 2.500 m zum Bebauungsplangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, bis zum nächstgelegenen LSG (Geisterholz LSG-4114-029) beträgt die Entfernung vom Bebauungsplangebiet ca. 2.700 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. 800 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. 1.400 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt, es 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 2015 eine „Potenzialanalyse Artenschutz“ 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 rund 1.000 m zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117. Es handelt sich dabei um den Axtbach, der östlich des Siedlungszusammenhangs von Oelde verläuft und das dortige Siedlungsgebiet 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 allgemeinen Siedlungsbereich 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 Unterhanglagen 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.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

Die Fachbehörden wurden gebeten, im Zuge der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB ggf. vorliegende, entsprechende Informationen vorzutragen; Altlasten- oder Kampfmittelvorkommen wurden nicht angeführt.

---

<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

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).

## 4. Planungsziele und Plankonzept, Vorhabenplanung

### a) Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel ist es, unter Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine bislang als Gärten genutzte, innerstädtische Fläche für Wohnnutzungen zu aktivieren. 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. 117 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

- Aktivierung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche zu Wohnzwecken
- Ergänzung des vorhandenen Bestands an Einfamilienhäusern

### b) Vorhabenplanung

Der Vorhabenbezug betrifft im Wesentlichen die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen, zeitliche Vorgaben der Umsetzung sowie die Kostenübernahme, jeweils inklusive der erforderlichen vertraglichen

Inhalte. Die vertraglichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im sogenannten „Durchführungsvertrag“ erfasst, der vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen ist.

Planung, Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben soll im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 individuell durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. -käufer erfolgen. Daher dient der auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebildete Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere der Veranschaulichung der Anordnung von Erschließungs-, Bau- und Gartenflächen sowie der Anbindungsmöglichkeit weiterer östlich gelegener Freiflächen. Auf die Plankarte des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 wird verwiesen.

Vorhabenträger ist die Ringbeck GmbH aus Oelde.

## **5. Inhalte und Festsetzungen**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. BA“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine 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:

- Ziel in den Teilbereichen WA1 ist es einerseits, ein zusammenhängendes Gesamtbild zu erreichen, andererseits die neue Bebauung in die vorhandene Nachbarschaft einzufügen. In Anlehnung an die Nachbarschaft sind daher im Grundsatz **zweigeschossige Bauweisen** vorgesehen. Unter Berücksichtigung der in den Teilbereichen WA1 zulässigen Dachneigungen sowie der dort zu erwartenden Gebäudetiefen, Wand- und Sockelhöhen, werden ergänzend maximal zulässige **Trauf- und Firsthöhen** festgesetzt. Die maximal zulässige Zweigeschossigkeit ermöglicht durch Dachaufbauten eine rechnerische Zweigeschossigkeit und damit eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums zu Wohnzwecken. Um die im Umfeld prägende optische Eingeschossigkeit aufzunehmen, wird ergänzend die bauliche Höhe begrenzt. Dies erfolgt durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Traufe von 4,5 m (Annahme: Sockel 0,5 m + ein Vollgeschoss mit je 3,0 m Höhe + Drempe), eine Dachneigung zwischen 40° - 45° sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 m. Das Zusammenwirken der zuvor genannten Festsetzungen gewährleistet die Einbindung in das Umfeld und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der neuen Gebäude.

Der Teilbereich WA2 ist flächenmäßig deutlich untergeordnet. Da er stadtgestalterisch keine prägende Wirkung im Straßenbild hat, soll hier mit einer maximalen Gebäudehöhe von 4,0 m eine Einzelhausbebauung mit einer ausschließlich **erdgeschossigen, barrierefreie Nutzung** ermöglicht werden, wie sie z.B. für Rollstuhlfahrer wünschenswert ist. Hierzu erfolgt ergänzend die Zulässigkeit eines Flachdachs von 0° bis 5°, d.h. ohne nutzbaren Dachraum. Alternativ wird bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,5 m, einer maximal zulässigen Firsthöhe von 8,0 m sowie einer Dachneigung zwischen 20° und 35° die Ausbildung eines bewohnbaren Dachraums ermöglicht. Die maximale Gebäudehöhe von hier 8,0 m bewirkt in Verbindung mit der Anordnung der überbaubaren Flächen, dass das nördlich hierzu gelegene Gebäude mit seinen Gartenflächen angemessen besonnt wird.

Zu beziehen sind die Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhen gemäß § 9(3) BauGB) auf die Höhenlage der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche, angegeben in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche ist für die jeweiligen Grundstücke zwischen den gemäß Plankarte festgesetzten Höhenpunkten linear zu entwickeln. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann eine um 0,25 m nach oben sowie nach unten abweichende Höhenlage der Straßenverkehrsfläche zugelassen werden. Hierdurch können in einem gewissen Rahmen Abweichungen aufgefangen werden, die sich möglicherweise im Zuge der späteren Ausbauplanung ergeben.

- Der vorgegebene Wert der **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17(1) der BauNVO. Die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 0,8 in den allgemeinen Wohngebieten, Teilflächen WA1, erlaubt eine gute Ausnutzung der Geschosse zu Wohnzwecken und erscheint mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessen. Die GFZ im Teilbereich WA2 mit 0,6 orientiert sich an der erdgeschossigen Bauweise zuzüglich einer dem Erdgeschoss untergeordneten Ausbaumöglichkeit im Dachgeschoss, sofern eine Dachneigung zwischen 20° und 35° ausgeführt wird.
- Die *offene Bauweise* wird nach den Zielsetzungen der Vorhabenplanung in den Teilbereichen WA1 auf **Einzel- und Doppelhäuser** und die im Teilbereich WA2 auf

**Einzelhäuser** begrenzt. Insgesamt wird davon ausgegangen, hierdurch dem zu erwartenden Wohnraumbedarf entsprechen zu können und darüber hinaus die innenliegenden, rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Baukörper nachzuverdichten, die sich angemessen und maßstäblich in die vorhandene Situation einfügen. Reihenhäuser werden nicht zugelassen, weil dadurch zu große Bau-massen, Versiegelungen sowie zu große Verschattungen von Nachbargebäuden zu erwarten sind.

- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Anordnung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen in vorrangig südliche Richtungen und dadurch eine gute Besonnung einen hohen Wohnwert möglich ist. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan nördlich der Planstraße dargestellte dichte Heranrücken der Gebäude sowie das östlich des Straßenstichs in Nord-Südrichtung angeordnete Doppelhaus entsprechen den Wünschen der Eigentümer bzw. Bauherren. Gleichwohl erlaubt die Anordnung der überbaubaren Flächen auch andere Gebäudestellungen.
- Die **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden auf den neuen Bauflächen ist gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in allen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden. Zielsetzungen sind die angestrebte bauliche Nachverdichtung an die vorhandene städtebauliche Struktur anzupassen sowie 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 der baulichen Anlagen und Grundstücke. 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 oder vertikal versetzten Satteldachs mit einer relativ steilen Dachneigung zwischen 40° und 45° in den Teilbereichen WA1 erfolgt in Anlehnung an die in der Erich-Kästner-Straße bestehenden Gebäude. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“ waren Dachneigungen von 30° - 48° zulässig. Ausgeführt wurden i.W. Dachneigungen um die 45°. Zur

Anpassung an diese Bebauung an der Erich-Kästner-Straße als zukünftig vorderen Teil Erschließungsstraße einerseits und im Hinblick auf eine gute Ausnutzbarkeit der Dachräume der neuen Wohngebäude andererseits, wird nunmehr in den Teilbereichen WA1 eine Dachneigung von 40° - 45° festgesetzt. D.h. die Spanne möglicher Dachneigungen wird enger gefasst.

Wie in Punkt 5.2 bereits ausgeführt, werden im Teilbereich WA2 Festsetzungen getroffen, die auch eine Einzelhausbebauung mit einer ausschließlich erdgeschossigen, barrierefreien Nutzung ermöglichen, d.h. ohne eine relevante Ausnutzung des Dachraums zu Wohnzwecken.

Großformatige **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten und Einschnitte werden Beschränkungen aufgenommen. Sie sind aufgrund der zulässigen, vergleichsweise steilen Dachneigung nur in den Teilbereichen WA1 zulässig. Firste bzw. Oberkanten von Dachaufbauten sind hier gegenüber der Oberkante des Hauptfirsts um mindestens 0,5 m niedriger auszuführen, um so die optische Wirkung des Hauptdachs zu stärken. Auch soll hierdurch ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden. Im Teilbereich WA2 wird zum Erhalt der städtebaulichen Wirkung von Dächern bei den mit 20° bis 35° vergleichsweise geringen Neigungen auf Dachaufbauten und Dacheinschnitte verzichtet. Zudem können hier Firste auf gleicher Höhe anschließen und ebenfalls in Anlehnung an die Erich-Kästner-Straße versetzte Satteldächer ausgeführt werden. Vermittelnd zum Satteldach wird im gesamten Plangebiet der Abstand zwischen der unteren und der oberen Schnittkante der Dachhaut mit der vertikalen Fläche des Versatzes auf maximal 1,0 m begrenzt.

**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 zu **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 sowie den Planungszielen der Stadt und werden daher durch Beschränkungen nicht zugelassen. 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 den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Land gefördert werden. Grundsätzlich sind Solaranlagen auf geeigneten Dächern und an Fassaden zulässig. Im Sinne einer gestalterischen Einbindung ist es wünschenswert, dass sie in das jeweilige architektonische Konzept einbezogen werden und nahezu flächenbündig eingebaut sind.



Der **Gestaltung der Fassaden** kommt ebenso wie der Gestaltung der Dächer, eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum und damit verbunden auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im Umfeld sowie an eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebenden Maßstäblichkeit und Formen- bzw. Materialsprache, werden auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Ausformung der überbaubaren Flächen sowie der zur Gestaltung der Fassaden getroffenen Festsetzungen hierfür Regelungen getroffen. Dies gilt ebenfalls für die Festsetzungen, die bei Doppelhäusern im Hinblick auf Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen getroffen sind. Um individuelle gestalterische Freiheiten bzw. Möglichkeiten zu eröffnen, können bei einem einheitlichen Architekturkonzept Abweichungen zugelassen werden.

#### **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. Daher wird in der Plankarte auch insbesondere auf die „Vorgartensatzung“ der Stadt Oelde verwiesen. Sofern dieser Bauleitplan Nr. 117 keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

Die **Anpflanzung standortheimischer Laubbäume** auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraße (hier: Hainbuche/Säulenhainbuche) wird aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich gesichert. Dies setzt das Pflanzkonzept des vB-Plans Nr. 91 fort, das auch umgesetzt wurde. Der Standort kann bei notwendigen Zufahrten um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden, um so einerseits das gestalterische Konzept zu sichern und andererseits eine Flexibilität bei der Grundstücksparzellierung und -aufteilung zu erreichen.

#### **c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 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 Westen über die unmittelbar an das Plangebiet grenzende öffentliche *Erich-Kästner-Straße*. Die Erich-Kästner-Straße geht als Sackgasse von der *Wibbeltstraße* aus und bindet heute ca. 9 Wohnbaugrundstücke an. Die Wibbeltstraße zweigt von der *Warendorfer Straße* ab, ist mit Tempo 30 ausgeschildert und erschließt 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** für das „nur“ ca. 0,8 ha große Plangebiet erfolgt durch die Verlängerung der *Erich-Kästner-Straße*. Wie die Erich-Kästner-Straße ist die Verlängerung auf einer Länge von ca. 80 m und einer Breite von ca. 6,0 m als öffentliche Mischverkehrsfläche vorgesehen. Nach ca. 55 m knickt nach Südosten rechtwinklig ein ca. 30 m langer Stich gleicher Breite ab. Durch die so entstehende „T-förmige“ Straßensituation ergibt sich für größere Fahrzeuge durch Vor- und Zurückstoßen eine Wendemöglichkeit. PKW's der Anwohner können zudem die privaten Grundstückszufahrten zum Wenden nutzen. Am nordwestlichen Rand der Verkehrsfläche entsteht aufgrund einer Aufweitung die Möglichkeit, im Straßenraum an den Tagen der Müllentsorgung Wertstoffbehälter aufzustellen, ohne dass diese erheblich die erforderlichen Wendebereiche des Müllfahrzeugs behindern. Im Detail wird dies in der Ausbauplanung sowie im späteren Betrieb zu regeln sein. Gleichwohl sollen auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Flächenangebote geschaffen werden.

Richtung Nordosten ist eine ca. 20 m lange und ebenfalls 6,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die im Falle einer Überplanung und Erschließung der östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksflächen auszubauen ist. Um die Anbindungsmöglichkeit für spätere Verkehre und Versorgungsmaßnahmen planungsrechtlich zu sichern, wird sie im vorliegenden Planverfahren als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ergänzende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Der **Stellplatzbedarf** wird auf den privaten Grundstücken gedeckt. Ein Mindestabstand von mindestens 5 m vor der Zufahrt von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche sichert städtebauliche Ziele wie die Freihaltung des Straßenzugs, entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich wird dieser Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu Eingrünungszwecken auf mindestens 1 m festgesetzt. Um die optische Präsenz von Kraftfahrzeugen und entsprechender baulicher Anlagen im Straßenraum weiter zu mildern, wird unter den örtlichen Bauvorschriften ausdrücklich auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde verwiesen.

Die innerhalb des Plangebiets als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Fahrbereiche der Kraftfahrzeuge stellen gleichzeitig die Bewegungsflächen für **Fußgänger und Radfahrer** dar. Diese werden auf den privaten Grundstücksflächen durch dortige Feinerschließungen ergänzt. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Osten die für einen weiteren Bauabschnitt mögliche Verlängerung der Mischverkehrsfläche zu nutzen, um eine öffentliche Fußwegeanbindung an den zentral gelegenen Spielplatz herzustellen. Bis zur Umsetzung eines weiteren Bauabschnitts werden Details über deren Ausbau im Durchführungsvertrag verankert. Vom Spielplatz ausgehend führenden Fußwege an die Straße Zum Drostenholtz, die Wagenfeldstraße und zur Wibbeltstraße, wodurch Querverbindungen gegeben sind.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über bestehende Buslinien, die in einer fußläufigen Entfernung von ca. 430 m den Haltepunkt „Nach Plümerskotten“ an der Warendorfer Straße anfahren. Vom hier 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). Der Haltepunkt „Von-Ketteler-Schule“ wird von der Buslinie T 470 (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. 117 nur **Wohnnutzungen** vorgesehen sind, sind im Gebiet selber und ausgehend vom Gebiet auf das Umfeld keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine gewerblichen, 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.

Insgesamt ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter dem Aspekt des Immissionsschutzes kein Untersuchungsbedarf erkennbar.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Energie, Trinkwasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann für das Vorhaben nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden. Das Plangebiet ist hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentwässerung an den in der Erich-Kästner-Straße bereits vorhandenen und nach Aussage der Stadt ausreichend aufnahmefähigen Mischwasserkanal anzubinden.

Anfallende häusliche Abfälle werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich mit dem bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Für die Müllentsorgung sind die entsprechenden Behälter am Tag der Leerung u.a. 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 Wibbeltstraße und nachfolgend die Erich-Kästner-Straße in das Plangebiet hineinfahren und hier direkt die vorgesehenen Gebäude erreichen.

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. Für die netzabhängige Löschwasserversorgung ist bereits heute zur Löschwasserentnahme am Ende der Erich-Kästner-Straße ein Hydrant vorhanden, der - abhängig von der allgemeinen Netzbelastung - für die Einzelentnahme ggf. nicht immer ausreichend sein wird. Ein Weiterer wird u.a. zum Spülen am Ende zu verlängernden Straße einzurichten sein. Für den Grundschutz und zu aktuellen Rahmenbedingungen kann in der Wibbeltstraße 11b und 21 über ortsübliche Unterflurhydranten Löschwasser entnommen werden.

Die Stadt geht daher davon aus, dass somit eine ausreichende netzabhängige 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.

Im Zusammenhang der Bearbeitung des ca. 80 m westlich zum Plangebiet benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 122 „Nördlich der Ferdinand-Krüger-Straße“ wurde im August 2014 ein geologisches Gutachten erstellt. Unter Punkt 3.5 „Boden“ bzw. in der Anlage 3 des geologischen Gutachtens wird ersichtlich, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im dortigen Plangebiet 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.“*

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 wird u.a. aufgrund der geringen Entfernung abgeleitet, dass auch hier eine Versickerung nicht möglich ist. Darüber hinaus handelt es sich lediglich um eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha, die entsprechend der maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,4 zudem in Teilbereichen nicht versiegelt werden darf. Im Übrigen werden zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser auf der Plankarte Hinweise gegeben.

Darüber hinaus ist der in der Erich-Kästner-Straße vorhandene Mischwasserkanal nach Aussagen der Stadt hydraulisch ausreichend leistungsfähig, um das durch die Vorhaben zusätzlich zu erwartende Niederschlagswasser ungedrosselt aufzunehmen. Eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort wird darüber hinaus mit Blick auf die geplanten, heute üblichen Grundstücksgrößen und damit zugunsten der geplanten Wohnnutzungen nicht angestrebt.

Insgesamt wird die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser daher bei der vorliegenden Planung 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 in den privaten Gärten, die im Wesentlichen als brach gefallene oder gepflegte Ziergärten, Heckeneinfassungen an den Grundstücksrändern oder zumeist vereinzelt frei wachsende Gehölze vorliegen. 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 bereits allseitig in den Randbereichen durch Wohnnutzungen geprägten innerörtlichen Fläche. Die heutigen Gartenflächen liegen zumeist als intensiv bewirtschaftete Rasenflächen vor. Die Planung wird aus Sicht der Stadt insgesamt als sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden als 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 2015 eine „Potenzialanalyse Artenschutz“ durchgeführt, deren Ergebnisse diesem Bauleitplan als Anlage 1 beigefügt sind<sup>4</sup>. Ergänzend zu den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf verwiesen.

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). Bezogen auf das Vorhaben führt die Potenzialanalyse hierzu folgendes aus:

---

<sup>4</sup> „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße – 1. BA“, Potenzialanalyse Artenschutz; Dipl.-Geogr. Michael Schwartzke, Warendorf, Juli 2015

<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.

Tab. A: Planungsrelevante Vogelarten nach KAISER (2014) im MTB 4114/4 nach Angaben des Fundortkatasters der LANUV mit Angaben zu Gefährdung und Status. Abkürzungen: Bv Brutvogel, Ng Nahrungsgast, \* ungefährdet, RL NRW Rote Liste Nordrhein-Westfalen (SUDMANN et al. 2008), RL BRD Rote Liste Bundesrepublik Deutschland (SÜDBECK et al. 2007), 1 vom Aussterben bedroht, 2 stark gefährdet, 3 gefährdet, V Vorwarnliste, S von Schutzmaßnahmen abhängig, R extrem selten.

Art	Status	RL NRW / RL BRD
Rebhuhn	Bv	2 S / 2
Habicht	Bv	V / *
Sperber	Bv	* / *
Wespenbussard	Bv	2 / V
Mäusebussard	Bv	* / *
Rohrweihe	Bv	3S / *
Turmfalke	Bv	VS / *
Bekassine	Dz	1 S / 1
Kiebitz	Bv	3 / 2
Waldschnepfe	Bv	V / V
Flussregenpfeifer	Bv	3 / *
Kuckuck	Bv	3 / V
Schleiereule	Bv	S / *
Steinkauz	Bv	3 S / 2
Waldohreule	Bv	3 / *
Waldkauz	Bv	* / *
Eisvogel	Bv	* / *
Schwarzspecht	Bv	S / *
Kleinspecht	Bv	3 / V
Mittelspecht	Bv	V / *
Neuntöter	Bv	V / *
Feldlerche	Bv	3 / 3
Rauchschwalbe	Bv	3S / V
Mehlschwalbe	Bv	3S / V
Waldlaubsänger	Bv	3 / *
Nachtigall	Bv	3 / *
Feldsperling	Bv	V / V
Baumpieper	Bv	3 / V

Tabelle A aus Anlage 1 zum vB-Plan Nr. 117 „Potenzialanalyse Artenschutz“, Stand Juli 2015

Tab. B: Artenliste der Fledermäuse im MTB 4114/4 nach Angaben des Fundortkatasters der LANUV mit Angaben zur Gefährdung. Abkürzungen: \* ungefährdet, RL NRW Rote Liste Nordrhein-Westfalen (MEINIG et al. 2011), RL BRD Rote Liste Bundesrepublik Deutschland (MEINIG et al. 2009), 1 vom Aussterben bedroht, 2 stark gefährdet, 3 gefährdet, V Vorwarnliste, G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, D Daten unzureichend, k.A. keine Angaben.

Art	RL NRW / RL BRD
Breitflügelfledermaus	2 / G
Großes Mausohr	2 / 3
Großer Abendsegler	R / 3
Kleiner Abendsegler	V / G
Zwergfledermaus	* / *
Rauhautfledermaus	R / G
Mückenfledermaus	D / k.A.

Tabelle B aus Anlage 1 zum vB-Plan Nr. 117 „Potenzialanalyse Artenschutz“, Stand Juli 2015

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.

Zur **Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung** (Vertiefende Prüfung der Verbotsstatbestände: Vermeidung, Risikomanagement) wurden zum Juli 2015 vom Gutachter die o.g. standort- und vorhabenbezogene Potenzialanalyse erarbeitet. Hiernach sind innerhalb des Plangebiets keine bestandsgefährdeten, planungsrelevanten Arten zu erwarten. Grund hierfür sind die geringe Größe der überplanten Flächen, die für ggf. relevante Arten ungeeigneten Habitatbedingungen, ausreichende Ausweichmöglichkeiten innerhalb der angrenzenden strukturreichen Gärten sowie die Tatsache, dass für die im direkten Umfeld allseitig mit Gebäuden umgebenden Gartenflächen, als auch für nachfolgende Siedlungsbereiche bereits heute keine Anbindung zur Offenlandschaft besteht.

Gleichwohl wird es auf den einzubindenden Gartenflächen zunächst zu Beeinträchtigungen durch Baufeldräumung, Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und schließlich zur Ausbildung von Wohngebäuden kommen, bevor dann in Teilbereichen neue Gartenflächen angelegt 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 30.09. und 01.03. eines Jahres, vermieden werden. Darüber hinaus sind vom Gutachter zwei potenzielle Quartiere für Fledermäuse in Obstbäumen benannt, die vor einer Rodung auf Besatz zu kontrollieren sind. Aufgrund des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zu verankern. Ein zusätzlicher Hinweis wird zur allgemeinen Information in die Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 aufgenommen. Insgesamt kann den Anforderungen des Artenschutzes hierdurch entsprochen werden.

Zur weiteren Vertiefung wird auf die Anlage 1 des vB-Plans Nr. 117 „Potenzialanalyse Artenschutz“ verwiesen.



## 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 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.

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 ist zunächst festzustellen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan für *Wohnbauflächen* 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 Waren-

dorfer Straße liegenden, die Gesamtsituation prägenden Wohnhäuser jeweils großzügige Gartenflächen auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch einen hohen Anteil versiegelter und bebauter Flächen sind hierdurch nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche hat. Ausgehend von der Wibbeltstraße ist es 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 lässt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden bzw. Südosten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen zu.
- 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** sind insbesondere folgende Bestandteile des Plankonzepts von Bedeutung:

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit aufgelockerten Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Einzelbäume im Randbereich der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verbesserung der Lufthygiene.

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 Vorhabenträgers, auf dessen Einleitung und die Bereitschaft, Kosten für bauleitplanerische Planung und Gutachten zu tragen. In Abstimmung mit der Stadt erfolgte die Überplanung für Wohnnutzungen. 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>0,71</b>
- davon unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile	0,63
- davon bebautes Grundstück (Flurstück 299 bzw. Haus Nr. 24a)	0,08
<b>Öffentliche Planstraße</b>	<b>0,09</b>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>0,80</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensverlauf

Nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Planung und Verkehr am 16.04.2015 hat der Rat der Stadt Oelde am 27.04.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. Bauabschnitt (1.BA)“ gemäß § 13a BauGB beschlossen (Sitzungsvorlage B 2015/610/3257).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 samt Begründung wurde am 13.08.2015 in einer Bürgerversammlung erläutert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB fand vom 05.10.2015 bis einschließlich dem 05.11.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 29.09.2015 um Stellungnahme bis zum 05.11.2015 gebeten.

## **b) Planentscheidung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 117 „Verlängerung der Erich-Kästner-Straße, 1. BA“ mit einer Größe von ca. 0,8 ha dient unter Einbindung im Wesentlichen rückwärtiger Gartenflächen der Entwicklung von Wohnnutzungen. Die Fläche ist über die Erich-Kästner-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 November 2015