

# Stadt Oelde

## Begründung

**des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124**

**„Wohnquartier Wibbeltstraße“**

## Entwurf

**12.11.2015**

### **Vorhabenträger**

W. Aeverbeck Bau GmbH & Co. KG

Brock 1a in 48346 Ostbevern

### **Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung**

**mit dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde**

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH

Architekten BDA + Stadtplaner

Am Holzbach 46 in 48231 Warendorf

## **Gliederung:**

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ und städtebauliche Ausgangssituation**
- 2. Ziele und Planinhalte**
- 3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung**
- 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Sonstige Belange**
  - 5.1 Immissionsschutz
  - 5.2 Denkmalschutz
  - 5.3 Altlasten, Altablagerungen, schädliche Bodenverunreinigungen
  - 5.4 Kampfmittel
  - 5.5 Ver- und Entsorgung
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zu den Planentscheidungen**

## **1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ und städtebauliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,83 ha westlich der *Albrecht-Dürer-Straße* und südlich der *Wibbeltstraße*. Im Südwesten grenzen die St. Joseph-Kirche mit dem kirchlichen Kindergarten und im Südosten der städtische Kindergarten und eine Turnhalle an. Die Umgebungsbebauung ist in offener Bauweise konzipiert. Die Typologie der Baukörper nördlich der Wibbeltstraße umfasst sowohl Reihenhäuser als auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Östlich der Albrecht-Dürer-Straße schließen ebenfalls Einfamilienhäuser und einige in eine Grünanlage einbettete Mehrfamilienhäuser an.

Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens wurde in 2014 zur Folgenutzung des ehemaligen Standortes der Erich-Kästner-Schule das aus dem Betreiber C.E.M.M. GmbH Caritas Sozialstation, dem Architekturbüro Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH und dem Investor W. Awerbeck GmbH Bauunternehmung bestehende Bewerberteam ausgewählt. Diese beabsichtigen, ca. 47 Wohnungen und 24 Pflegeplätze auf dem zur Verfügung stehenden Areal zu realisieren.

Aufgrund der Verlagerung der Erich-Kästner-Schule war es das städtebauliche Ziel, auf der frei werdenden Fläche ein barrierefreies und autofreies Quartier für Jung und Alt mit integrativer Wirkung zu entwickeln und somit eine zentrumsnahe Nachverdichtung der vorliegenden gemischten Nutzungsstruktur innerhalb der hierfür gut geeigneten Siedlungsbereiche vorzunehmen.

Durch eine geordnete Entwicklung mit Wohnnutzungen wird die städtebauliche Aufwertung der betreffenden Fläche angestrebt. Dieser Innenentwicklung wird Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt, um so einer weiteren Zersiedlung des Außenbereichs entgegenzuwirken.

Hinsichtlich der heutigen örtlichen Situation des Plangrundstücks ist festzustellen, dass die ehemals durch die Erich-Kästner-Schule genutzten Flurstücke Nr. 662 und 663 tlw. bereits von der Altbebauung freigemacht wurden, um sie der neuen Nutzung zuführen zu können.

Gemäß Ratsbeschluss vom 15. Dezember 2014 ist die Verwaltung in die Verhandlungen zur Realisierung des Projektes unter Berücksichtigung der vom Auswahlgremium festgehaltenen Anmerkungen und Fragen eingestiegen.

Am 23.02.2015 hat der Rat der Stadt Oelde gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (8) und § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) beschlossen, das Verfahren zur

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde.**

Der Geltungsbereich liegt südlich der „Wibbeltstraße“ und westlich der „Albrecht-Dürer-Straße“. Im Osten grenzt es an das Grundstück der St. Joseph-Kirche und im Süden an eine Turnhalle und einen Kindergarten.

Folgende Flurstücke werden erfasst:

Flur 6, Flurstücke 662, 663 tlw. und 501 tlw.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde, dessen Festsetzungen durch die neue Planung überdeckt werden. Das Plangebiet erhält im Wesentlichen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2. Ziele und Planinhalte**

Das Grundprinzip der gewählten Bautypologie besteht aus der Addition von Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser bzw. der Wohnform ambulant betreuter Wohngemeinschaften. So gibt es drei freistehende Gebäude an der Westseite und zwei Gebäude, im Erdgeschoss verbunden, an der Albrecht-Dürer-Straße.

In Nord-Süd-Richtung verlaufend bildet die Gebäudeabfolge einen internen Weg, den Boulevard, der im Süden bei den Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs auf dem Quartierplatz mündet.

Der Quartiersplatz und der direkt angrenzende Nachbarschaftstreff bilden den „Mittelpunkt“ der Wohnanlage. Dabei verbindet ein weiterer Weg im südlichen Bereich des Quartiers den Quartiersplatz mit der Albrecht-Dürer-Straße. Somit ist eine durchgehende Wegeführung durch das Quartier, mit Gehrecht für die Öffentlichkeit gewährleistet. Hierbei sind der Anfangs- und Endpunkt dieser Wegeführung entsprechend durch „A und B“ vorgegeben. Die Wegeverbindung parallel zur Albrecht-Dürer-Straße zwischen den geplanten Stellplätzen und dem östlichen Baufeld wird als mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer sowie mit Leitungsrechten belastete Flächen (GFL) festgelegt. Das gesamte Quartier wird autofrei erschlossen.

Die Anbindung des Fußweges „Albrecht-Dürer-Straße“ an den vorhandenen parallel verlaufenden Weg zwischen Kita und Albrecht-Dürer-Straße erfolgt versetzt über den Einfahrtsbereich des Neubaugebietes/Einfahrtsbereich Kita.

Der gewählte Bautyp der Stadtvilla weist jeweils eine zentrale Erschließung auf. Es werden max. 4 Wohnungen je Etage angeboten. Die Wohnungen sind flexibel hinsichtlich der Größenverteilung der geförderten und freifinanzierten Wohnungen.

Für die geförderten Wohnungen und die Wohnform der ambulant betreuten Wohngemeinschaften sind die Gebäude an der Albrecht-Dürer-Straße, gekennzeichnet durch WA II (allgemeines Wohngebiet), vorgesehen. Sie sind dreigeschossig in gestaffelter Bauweise konzipiert. Hier entstehen 13 Wohnungen, von denen zwei Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Darüber hinaus bieten die Gebäude im Erdgeschoss Platz für 24 Bewohner in Wohngemeinschaften.

Frei finanzierte Wohnungen sind sämtlich an der Westseite, gekennzeichnet durch WA I und WA III (allgemeines Wohngebiet), vorgesehen. Hierbei sind 38 Wohnungen in 3 Gebäuden möglich. Zudem wird im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes im Platzbereich der Nachbarschaftstreff eingerichtet. Das nördliche Gebäude soll zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen, das mittlere und das südliche Gebäude sind dreigeschossig zzgl. Staffelgeschoss geplant. Die Höhe der Staffelgeschosse ist im Einzelnen im vB-Plan beschrieben.

Die Höhen beziehen sich auf Meter über NHN (Höhennormalnull, Höhensystem DHHN 92). Im Planungsgebiet wird eine Bezugshöhe von 94,00 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen ergeben sich entsprechend der Hochbauplanungen, erhöht durch einen Spielraum von bis zu ca. 0,75 m, um bei Abweichungen, die sich ggf. im Zuge der Ausführungsplanung ergeben, keine weiteren Änderungen des vB-Plans notwendig zu machen. Der Vorteil dieses **Höhen-Bezugsystems** wird darin gesehen, dass aufgrund der Örtlichkeit im Rahmen der Hochbauplanung frühzeitig eindeutige Höhen festgelegt werden können, ohne dass eine Ausbauplanung für die Verkehrsflächen vorliegt. Diese erfolgt im Regelfall erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 für die nördlichen und das westliche Baufenster festgelegt. Die beiden südwestlichen Baufenster erhalten die Festsetzung der GRZ von 0,4, jedoch aufgrund der hier vorgesehenen Dreigeschossigkeit eine GFZ von 1,2.

Das Gebäude entlang der Albrecht-Dürer-Straße erhält aufgrund des zusammenhängend überbauten Erdgeschosses die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Die Gebäude im westlichen Planbereich erhalten die Festsetzung der offenen Bauweise.

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude sind die nachstehend beschriebenen

Merkmale geplant:

- Die Gebäude erhalten Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°.
- In der Umgebung verfügen die Wohnhäuser vorwiegend über geneigte Sattel- oder Walmdächer. Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um eine zusammenhängende Baugruppe in einem abgegrenzten Bereich mit einem in sich abgestimmten Gestaltungskonzept. Hierdurch können die zur Umgebung abweichenden Dachformen bzw. Dachneigungen zugelassen werden, ohne den festgesetzten Gestaltungsrahmen der umliegenden Bebauung zu beeinträchtigen.
- Sämtliche Gebäude sollen mit einer hochgedämmten Gebäudehülle erstellt werden. Eine Solarnutzung sowie der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes sind möglich.
- Nebenanlagen für die dauerhafte Unterbringung von Abfallbehältern und Fahrrädern sind dreiseitig einzugrünen, dass eine Einsicht von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermieden wird. Die Position der Nebenanlagen innerhalb des Quartiers wird in dem Gestaltungsplan, der dem Durchführungsvertrag anliegt, festgelegt.
- Eine ausreichende Spielfläche für Kleinkinder ist innerhalb des Quartiers vorgesehen. Die Position und die Größe dieser Fläche werden ebenso im Gestaltungsplan festgelegt.

Die Stellplätze für die Gebäude an der Albrecht-Dürer-Straße sind als Senkrechtparker entlang dieser Straße vorgesehen. Die Fläche der Stellplätze (Flurstück 501 tlw.) wurde mit in die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Da die Stellplatzflächen und der angrenzende Gehweg mit Leitungsrechten belastet sind, aus denen bei der Gasfernleitung eine freizuhaltende Schutzfläche resultiert, ergeben sich innerhalb dessen bezüglich der Nutzung bestimmte Einschränkungen, die nach Merkblatt 60.6 „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ bei der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Ausgestaltung der Räume berücksichtigt werden müssen (vgl. Anlage A.2 Merkblatt 60.6 Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen). Die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster wird empfohlen. **Eine Befestigung mit einer wassergebundenen Deckschicht oder als Magerrasen wird ausgeschlossen.**

Die Stellplätze für die Gebäude an der Westseite liegen in einer Tiefgarage in der Mitte des Geländes, deren Erschließung über die Wibbeltstraße erfolgt. Eine entsprechende Einfahrtsmarkierung und ein freizuhaltendes Sichtfeld wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Das städtebauliche Grundprinzip ist erweiterbar; es können Potentiale der umgebenden Flächen genutzt werden. So ist in Zukunft eine Erweiterung in Richtung Süden möglich, ebenso eine Erweiterung in Richtung Westen. Das Ziel ist eine

umfassende Quartiersentwicklung, ein zentraler Platz könnte dann südlich des Kirchenbaus mit einem Nachbarschaftshaus entstehen.

Die Standorte der Baukörper sowie die Abstufungen der Baukörperstaffelungen sind im vB-Plan durch Baugrenzen festgelegt. Die öffentliche Erschließung der geplanten Baukörper erfolgt ausgehend von der Albrecht-Dürer-Straße und der Wibbeltstraße. Der Verlauf und die Breite der durchgehenden Wegeverbindung, zwischen der Wibbeltstraße und der Albrecht-Dürer-Straße, werden im Gestaltungsplan festgelegt.

### **3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zu klären ist bei Planaufstellungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Im Zuge des Planverfahrens ist im Sinne des europäischen Artenschutzes zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Der Artenschutz ist nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

#### **a) Ausgangslage und Bestand**

Die Aufstellung des vB-Plans betrifft bereits ursprünglich bebaute, nun durch Abriss freigeräumte und durch den vB-Plan Nr. 124 überplante, innerstädtische Grundstücke, die bereits zum Großteil durch die Schule und den Schulhof versiegelt waren.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde gutachterlich kartiert und bewertet. Demnach befindet sich in den nördlichen und westlichen Randbereichen ein erhaltens- und schützenswerter Baumbestand. Dieser wurde mit entsprechenden Festsetzungen in die Plandarstellung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Der Planbereich wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine **Naturschutz-, Landschafts-schutz-, FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete** berührt. Gesetzlich geschützte **Landschaftsbestandteile oder Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht betroffen.

## **b) Artenschutz**

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das *Messtischblatt (MTB) 4114 „Oelde“* bietet der im Plangebiet vorhandene Biototyp *Gebäude* potenziell geeigneten Lebensraum für 12 Fledermausarten sowie 6 Vogelarten. Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor. Das Plangebiet ist bereits aufgrund der ursprünglichen durch die Schulnutzung bedingten großflächigen Versiegelung und den erfolgten Abriss der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt gewesen.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen (vgl. Anlage A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) - Gesamtprotokoll - gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW, hier Stufe I).

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist vom Büro Weil – Winterkamp – Knopp, Landschaftsarchitekten – Geographen aus Warendorf bearbeitet worden. Mit den im Bebauungsplan dargestellten zu erhaltenden Bäumen, der zu erhaltenden Hecke an der Westseite des Plangebietes sowie unter der Bedingung, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeführt werden, bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und der Art. 12 und 13 FFH-RL sowie Artikel 5 Vogelschutz-RL sind demnach nicht erfüllt (Vgl. Anlage A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) - Gesamtprotokoll - gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW, hier Stufe I)



### c) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „[E]in Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“...

Die für das Allgemeine Wohngebiet getroffene Festsetzung der GRZ von 0,4 bedeutet eine Entsiegelung im Vergleich zu den ursprünglichen Bebauungen durch die Schulnutzung. Daher erfolgt die Einschätzung, dass **kein Ausgleich** erforderlich ist.

## 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß Baugesetzbuch 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, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und der vB-Plan der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung dienen soll, erfolgt die Aufstellung nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Daher kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der vorbeschriebenen Umstände begrenzt und vertretbar.

## 5. Sonstige Belange

### 5.1 Immissionsschutz

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohneinheiten wird über die Albrecht-Dürer-Straße und die Wibbeltstraße erfolgen. Bei diesen Straßen handelt es sich um Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohngebiete mit normaler Nutzung, die innerstädtische Verbindungsfunktionen besitzen. Der ruhende Verkehr wird sich folgendermaßen aufteilen:

- Die Stellplätze für die Gebäude an der Albrecht-Dürer-Straße werden sich auf die Länge der Baukörper entlang der Straße verteilen.
- Die 40 den westlichen Gebäuden zugeordneten Parkplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zu- bzw. Ausfahrt an der Wibbeltstraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verortet ist.
- Da die Rampe parallel zur Straße gebaut werden soll, werden Immissionen nicht direkt in Richtung Straße und Umgebung geleitet. Gleichzeitig ist hier mit Schallschutzmaßnahmen eine Reduzierung der Immissionen erreichbar.

Das Büro Wenker – Gesing, Akustik- und Immissionsschutz GmbH aus Gronau hat eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme bearbeitet. Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrtverkehrs der Tiefgarage des geplanten Wohnquartiers prognostizierten Beurteilungspegel unterschreiten die in allgemeinen Wohngebieten geltenden, hilfsweise zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den untersuchten Immissionsorten. Danach werden die Werte tags um mindestens 21 dB(A) und in der zu beurteilenden ungünstigsten Nachtstunde (z.B. 22.00 – 23.00 Uhr) um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Im Tageszeitraum wird der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltende Immissionswert (Immissionsrichtwert tags zzgl. 30 dB(A)) an den benachbarten Wohngebäuden deutlich unterschritten. Im immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum würde der entsprechende Immissionswert (Immissionsrichtwert nachts zzgl. 20 dB(A)) an den nördlich gelegenen Immissionsorten um mindestens 2 dB(A) unterschritten. (Vgl. Anlage A.3 Schalltechnische Untersuchung)

## 5.2 Denkmalschutz

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 5.3 Altlasten, Altablagerungen, schädlichen Bodenverunreinigungen

Im Zuge der Abrissarbeiten der Erich-Kästner-Schule wurden keinerlei Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück festgestellt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Oelde liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung begründen.

## 5.4 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

## 5.5 Ver- und Entsorgung

Die **technische Ver- und Entsorgung** einschließlich der Entsorgung des **Schmutzwassers** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze gegeben. Gleiches gilt für die **Müllabfuhr**.

Die Lage der vorhandenen Gasfern-, Strom-, Trinkwasser- und Telekommunikationsleitungen liegen im Flurstück 501 und werden durch Leitungsrechte gesichert. Die Gasfernleitung ist durch einen 4 m Schutzstreifen zu sichern. Dieser ist 2 m links und 2 m rechts der Gasfernleitungsachse anzuordnen.

Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Oelde sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang an die bestehenden kommunalen Abwasseranlagen inklusive der Kanäle sowohl für das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- als auch für das anfallende **Niederschlagswasser** vor. Sobald der Anschluss neu zu bebauender Grundstücke an das kommunale Abwassernetz möglich ist, greift dieser Anschluss- und Benutzungszwang. **Da gemäß Bodengutachten eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die Bodenbeschaffenheiten nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser an das Mischsystem anzuschließen.** Unbeschadet dessen können Gebäude- und Grundstückseigentümer das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser unter der Voraussetzung als Brauchwasser nutzen, dass diese Nutzung bei der Stadt Oelde dem Kreis Warendorf und dem Wasserversorgungsunternehmen entsprechend beantragt wird.

Bei Umsetzung der konkreten Bauvorhaben ist zu beachten, dass die **Trassen für Anschlussleitungen** ggf. durch Leitungsrechte gesichert werden müssen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** und die **Löschwasserversorgung** werden bei der vorliegenden maßvollen Festlegung der überbaubaren Flächen im bestehenden Siedlungsbereich als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung und der Gestaltung der Zuwegungen zu gewährleisten (vgl. BauO NRW). Die Vorprüfung des Brandschutzes des konkreten Vorhabens durch das Sachverständigenbüro BKK Brechler.Kiküm.Klein GmbH aus Warendorf hat ergeben, dass hinsichtlich der

Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr und der Möglichkeiten der Aufstellung von Rettungsfahrzeuge entsprechende Flächen auf dem Grundstück zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten sind. Diese Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Das Löschwasser kann bis zu 96 cbm/h über die örtlichen Hydranten dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur soll dabei in unterirdischer Bauweise erfolgen, um das Straßenbild im Einklang mit den Gebäuden nicht durch oberirdische Telekommunikationsmasten zu beeinträchtigen.

## 6. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	7670 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	20 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	580 m <sup>2</sup>
- davon Stellplatzfläche	310 m <sup>2</sup>
- davon Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	270 m <sup>2</sup>
Gesamtes Plangebiet	8.270 m <sup>2</sup>

## **7. Hinweise zum Planverfahren und zu den Planentscheidungen**

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde ist am 23.02.2014 gefasst worden.

Dieser Beschluss ist am 18.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 18.08.2015 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom 27.07.2015 bis einschließlich 20.08.2015 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 um Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.10.2015 bis 05.11.2015 erfolgt.

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ den Satzungsbeschluss getroffen.

Am \_\_\_\_\_ wurde dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht und hat somit Rechtskraft erlangt.

### **Allgemeiner Hinweis zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124:**

Rote Planzeichen und Textstellen = Ergänzungen nach der Offenlage bzw. vor dem Satzungsbeschluss

**Warendorf, 12.11.2015**

## **Planstand Öffentliche Auslegung**

**Verfasser Klein.Riesenbeck Assoziierte GmbH, Architekten BDA + Stadtplaner**

### **Anlage**

A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) - Gesamtprotokoll - gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW, hier Stufe I

Verfasser: Weil – Winterkamp – Knopp, Landschaftsarchitekten – Geographen aus Warendorf

A.2 Merkblatt 60.6 Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

A.3 Schallschutztechnisches Gutachten

Verfasser: Wenker – Gesing, Akustik- und Immissionsschutz GmbH, Gronau

### **Hinweis der Verwaltung:**

Aus Kosten- und Umweltgründen wird darauf verzichtet die oben genannten Anlagen in gedruckter Form beizufügen. Sie sind über das Ratsinformationssystem *Session* unter der Vorlagennummer B2015/610/3397 abrufbar.