



# **STADT OELDE**

**Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126  
„Nachverdichtung Zum Eichenbusch“**

**November 2016**

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. 126**

### **„Nachverdichtung Zum Eichenbusch“**

#### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Axthausen“ und Änderungen, 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** „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 ‚Nachverdichtung Zum Eichenbusch‘ in Oelde (Kreis Warendorf)“; Büro Stelzig, Soest, Februar 2016



Sofern umsetzbar, ist seitens der Stadt Oelde geplant, über die für die Erschließung der inneren Bereiche erforderliche neue private Stichstraße, südlich angrenzend noch weitere Baugrundstücke anzubinden. Aufgrund des fehlenden Zugriffs auf diese Grundstücksflächen ist eine Umsetzung weiterer Wohngebäude derzeit jedoch nicht absehbar. Daher wird hier zunächst auf eine Ausweisung von Bauflächen verzichtet und müsste ggf. später in einem gesonderten Bauleitplanverfahren erfolgen. Gleichwohl könnte die neu anzulegende Stichstraße samt Wendeanlage und Versorgungsleitungen für eine spätere Anbindung genutzt werden.

Grundsätzlich entspricht die vorliegende Planung der Zielsetzung der Stadt Oelde, im unmittelbar innenstadtnahen Bereich vielfältige Wohnangebote zu schaffen. Dem 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 (Bebauungsplan der Innenentwicklung). 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. Die

Bürgerversammlung erfolgt unabhängig von der 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.

Insgesamt ist durch die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets von einer Situation auszugehen, die für die angrenzenden Wohnnutzungen im Grundsatz städtebaulich verträglich ist.

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

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung zum Eichenbusch“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,83 ha liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. In ca. 1.400 m Luftlinie in südwestliche Richtung befindet sich der Bahnhof von Oelde. Die nördlichen, ca. 0,57 ha großen Teilflächen befinden sich im südlichen Randbereich der Straße „Zum Sundern“ und sind heute bereits mit Ausnahme eines kleineren Blumenladens zu Wohnzwecken genutzt. Die hierzu rückwärtigen Gartenflächen sollen nunmehr ausgehend von der Straße „Zum Eichenbusch“ in einer Größe von ca. 0,26 ha im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung mit Bau- und Erschließungsflächen überplant werden. Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen werden die oben genannten, vorgelagerten Grundstücksflächen mit in den Geltungsbereich eingebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 umfasst betrachtet von Ost nach West die Flurstücke 1005, 992 teilweise (Zuwegung), 82, 83, 261, 92, 91, 85 und 566 (alle Gemarkung Oelde, Flur 149).

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

### **3.1 Bebauungsplan Nr. 28 „Axthausen“ und Änderungen, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Der betroffene Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 28 „Axthausen“. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 23 ha und erstreckt sich zwischen der Straße „Zum Sundern“ und der Straße Am Ruthenfeld. Er ist seit dem 26.04.1974 rechtskräftig und weist überwiegend *Allgemeines Wohngebiet* aus. Ein Teilbereich im nordwestlichen Eckbereich, in dem sich der hier zu betrachtende vorhabenbezogene Bebauungsplan 126 befindet, ist als *Kleinsiedlungsgebiet* ausgewiesen. In einer 1. Änderung im Jahre 1981 erfolgte u.a. eine Neuordnung im Einmündungsbereich Zum Sundern/Zum Eichenbusch sowie eine Anbindungsmöglichkeit rückwärtiger Grund-



stücksflächen nicht von der Straße Zum Sunden, sondern von der Straße „Zum Eichenbusch“.

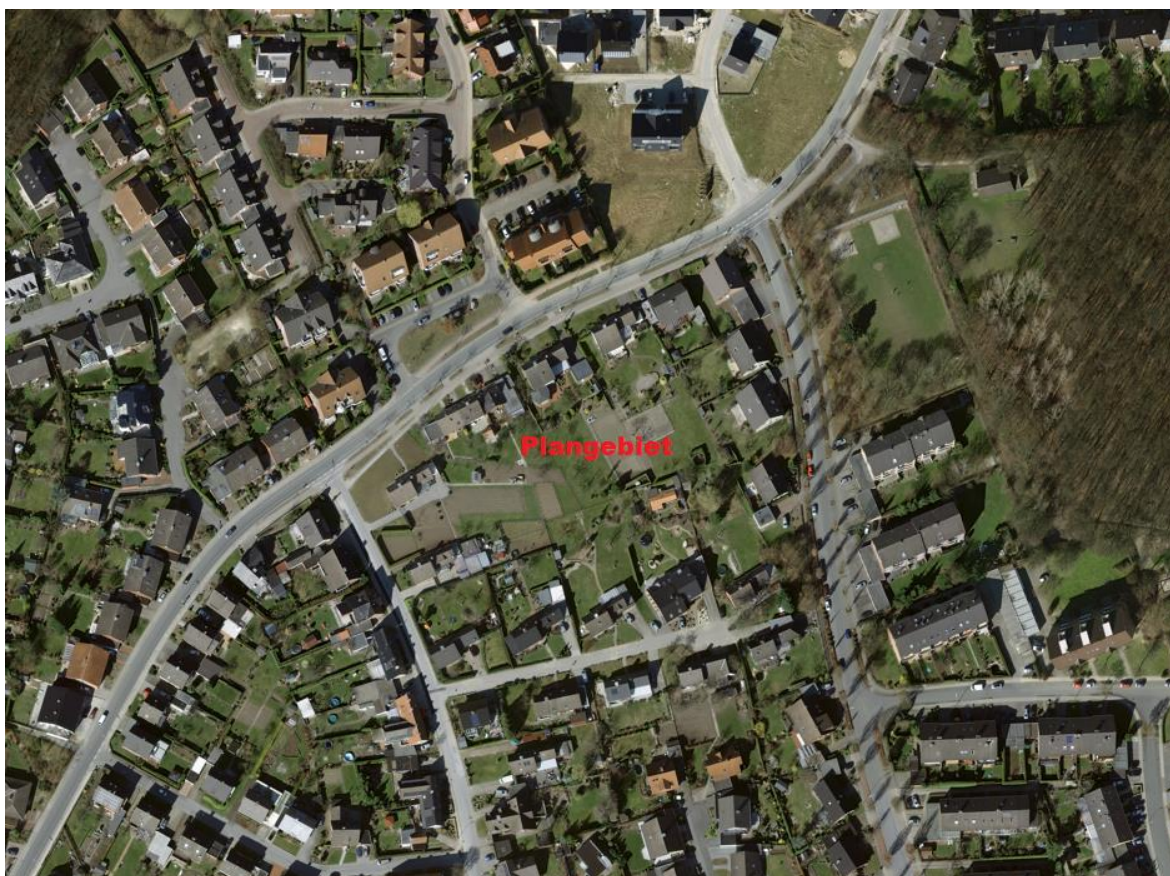


**Ausschnitt aus 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Axthausen“; genordet, ohne Maßstab**  
Quelle: Stadt Oelde, Internetabfrage am 07.03.2016

Für den Bereich zwischen den Straßen „Zum Sundern“, „Zum Eichenbusch“, Osthushof und Axthausener Weg wurde 1989 eine 2. Änderung rechtskräftig. Sie hatte zum Ziel, die im Zuge der Ursprungsplanung und der 1. Änderung im rückwärtigen, inneren Grundstücksbereich erteilten Baurechte für eine Wohnbebauung zurückzunehmen. Grund hierfür war das fehlende Interesse der Grundstückseigentümer an einer Bebauung. Der Straßenanschluss zur Straße „Zum Eichenbusch“ wurde gemäß § 9(1) Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Gleichwohl wurde durch die Festsetzung einer öffentlichen Fläche seitens der Stadt Oelde die Option erhalten, doch zu einem späteren Zeitpunkt über diese Trasse innere Flächen erschließen zu können. Da nunmehr die Möglichkeit besteht, im nördlichen, inneren Teilbereich Baugrundstücke zu entwickeln, soll die Grünfläche überplant und als private Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 wird derzeit ein Bauleitplanverfahren für die 4. vereinfachte Änderung des Ursprungsplans durchgeführt. Gegenstand ist in einem Teilbereich östlich des Erlenwegs eine höhere bauliche Ausnutzung.

Bei den überplanten Flächen, die mit dem Ziel einer Neubebauung überplant werden, handelt es sich um private Gartenflächen, die im Wesentlichen aus intensiv gepflegten Rasenflächen bestehen. Sie sind durchsetzt mit vereinzeltem Strauch- und Baumbestand oder werden in Teilbereichen zum Anbau von Obst/Gemüse genutzt. Die zugordneten ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser liegen am südlichen Rand der Straße „Zum Sundern“. Ohne Baulücke erstreckten sich dort als Eigenheime drei Einzel- und zwei Doppelhäuser, jeweils eingeschossig mit Satteldächern und Dachneigungen um  $50^\circ$ . Neben den Wohnnutzungen gibt es einen Blumenladen und einen Bäcker, ohne dass dies relevante Auswirkungen auf die Kubaturen der Wohnhäuser hat. Die Hausnummer 32 ist als einzige auf der Südseite zweigeschossig ausgeführt. Die neuen Bauflächen im südlich Teilbereich des Plangebiets fallen von Nordwesten nach Südosten um ca. 1,5 m ab.



**Luftbild; genordet, ohne Maßstab**

Quelle: Stadt Oelde, 2014

An den Rändern direkt östlich, südlich und westlich außerhalb des Plangebiets an den Straßen „Zum Eichenbusch“, Osthueshof und dem Axthausener Weg befinden sich ausschließlich weitere eingeschossige Wohnhäuser mit vergleichsweise steilen Satteldächern, die eine Nutzung des Dachgeschosses erlauben. Nördlich der Straße „Zum Sundern“ liegen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, im mittleren Bereich aufgrund einer vorgelagerten Stellplatzanlage abgerückt. Markant in der Örtlichkeit sind östlich der Straße „Zum Eichenbusch“ dreigeschossige Wohnblocks. Im gesamten, weiteren Umfeld sind jedoch vorrangig ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorzufinden.



Prägend für das Umfeld ist rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk an den Außenwänden. Dacheindeckungen liegen vor allem mit schwarz-anthrazitfarbigen und roten Eindeckungen vor.

Insbesondere die Grundstücke, die nördlich, südlich und westlich an die neuen Bauflächen grenzen oder hiervon in Teilen überlagert werden, verfügen über „große“ Gartenbereiche. Die übrigen Wohnbaugrundstücke im näheren und weiteren Umfeld entsprechen von der Größe her eher den heute für Oelde üblichen Wohnbaugrundstücken. Insofern stellt das Plangebiet diesbezüglich eine besondere Situation dar.

Westlich der Straße „Zum Eichenbusch“ liegt ein städtischer Bolzplatz, der durch die Straße selber und die hierzu westlich angeordneten Wohnhäuser vom Plangebiet getrennt ist.

### 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 stellt die bestehende Warendorfer Straße eine Verkehrsinfrastruktur der Hierarchiestufe *Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr* dar. Im Süden des Plangebiets befindet sich im Bereich der Bahnstrecke eine Kennzeichnung als *Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr*.



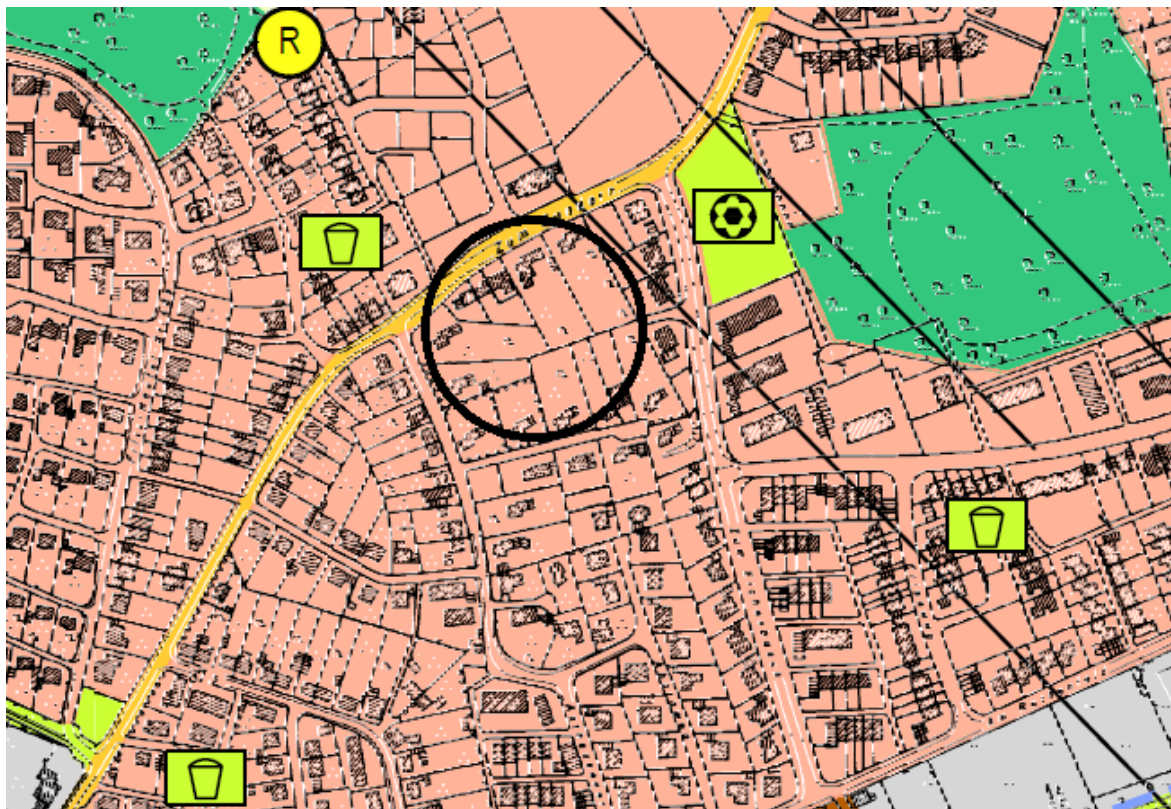
Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, Blatt 13 (Stand 27.06.2014); genordet, ohne Maßstab  
Quelle: Bezirksregierung Münster, Geoportal, Internetabfrage am 07.03.2016

Ungefähre Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 ergänzt durch schwarzen Kreis

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.



**Ausschnitt des Flächennutzungsplans Oelde (Stand 02.02.2000); genordet, ohne Maßstab**

Quelle: Internetseite der Stadt Oelde, nicht rechtsverbindliche Neuzeichnung, abgerufen 07.03.2016

Ungefähre Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 ergänzt durch schwarzen Kreis

Die Änderungsplanung entspricht somit vollinhaltlich den übergeordneten und vorbereitenden Zielvorgaben.

### 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 Wohnnutzungen 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. 126 wird der Rahmen für eine

bauliche Neunutzung innerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs der Stadt Oelde gefasst.

**Naturschutzgebiete (NSG)** des Landkreises Warendorf befinden sich westlich des Plangebiets beginnend in einem Abstand von ca. 2.500 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. 2.500 m bzw. 2.500 m zum Bebauungsplangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, bis zum westlich gelegenen LSG (Geisterholz LSG-4114-029) beträgt die geringste Entfernung vom Bebauungsplangebiet ca. 3.700 m, östlich gelegen erstrecken sich Ausläufer des LSG-Gütersloh (LSG-3914-001) bis an ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

**Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird aufgrund der erheblichen Entfernung sowie der dazwischenliegenden ausgedehnten Siedlungsbereiche des Innenstadtdistrikts 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 Februar 2016 eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ zum Eingriffsvorhaben erarbeitet, auf das Kapitel 6.3 wird verwiesen.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer befindet sich in einem Abstand von rund 450 m zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126. Es handelt sich dabei um den Axtbach, der östlich des Siedlungszusammenhangs von Oelde verläuft und das dortige Siedlungsgebiet durchzieht.

---

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

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 **sandige Lehmböden** aus Geschiebelehm (Pleistozän) über zum Teil Kalkmergel- und Tonmergelstein der Oberkreide vor (S4). Für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit prägend. Des Weiteren ist eine mittlere, in Unterhanglagen teilweise starke Staunässe bis in den Oberboden zu erwarten. 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.

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

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders **prägenden Objekte oder Situationen**, die im Verzeichnis des zu schützen-

---

<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



den Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Auch bestehen keine **Sichtbeziehungen zu Denkmälern**.

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. 126 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

- Aktivierung einer bereits durch einen Anbindungspunkt vorbereitete innerstädtischen Fläche zu Wohnzwecken
- Ergänzung des vorhandenen Bestands an Einzel- und Doppelhäusern

##### **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. 126 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. Auf die Plankarte des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 wird verwiesen. Zu einem späteren Zeitpunkt können ggf. im Rahmen eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens weitere südöstlich der privaten Erschließungsstraße gelegene Freiflächen für eine Bebauung überplant werden.

Vorhabenträger ist die Spletker Baugesellschaft mbH aus Rheda-Wiedenbrück.

## **5. Inhalte und Festsetzungen**

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung zum Eichenbusch“ 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) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzung, dem Flächenbedarf sowie der zu erwartenden baulichen und gestalterischen Ausrichtung der rückwärtigen Grundstückssituation nicht entsprechen.

Die Grundstücke im Eckbereich der Straße „Zum Sundern“ und des Axthausener Wegs waren bislang in allen Planungen gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Dies ist aus den für Wohngebiete vergleichsweise großen Gartenflächen abzuleiten. Aufgrund ihrer geringen Grundstücksgröße und den vorliegenden Nutzungen erlauben diese die Anlage von Nutzgärten, entsprechen jedoch nicht sogenannten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Durch die vorliegende Überplanung dieser Flächen für neue Baugrundstücke und den damit reduzierten Grundstücksgrößen wird für das Plangebiet und die nördlich vorlagerten Grundstücke ein allgemeines Wohngebiets festgesetzt. Zur Straße Zum Eichenbusch und südlich des Osthueshofs schließen sich bereits allgemeine Wohngebiete an. Diese Festsetzung entspricht dem heutigen Nutzungsrahmen, zu dem neben Wohnnutzungen auch an der Straße „Zum Sundern“ ein Blumenladen und ein Bäcker gehören.

Somit verbleibt planungsrechtlich lediglich zwischen Plangebiet und dem Osthueshof ein Streifen Kleinsiedlungsgebiet. Ein Erfordernis der Überplanung ist derzeit nicht erkennbar.

### **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 WA2 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 **maximal 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 4,8 m (Annahme: Sockel 0,5 m + ein Vollgeschoße mit je 3,0 m Höhe + Drempe), eine Dachneigung zwischen 35° - 48° sowie eine maximale Firsthöhe von 10,5 m. Das Zusammenwirken der zuvor genannten Festsetzungen gewährleistet die Einbindung in das Umfeld und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der neuen Gebäude.

Zu beziehen sind die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen in den Teilflächen WA2 gemäß § 9(3) BauGB) auf die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92). Diese wird in der Plankarte in Anlehnung an eingemessene Höhenpunkte im vorhandenen Gelände für die einzelnen Bereiche festgelegt. Somit sind die für jedes Baugrundstück speziellen unteren und oberen Bezugspunkte ableitbar.

Für die in den **Teilflächen WA1** bestehende Bebauung wird eine Eingeschossigkeit, Satteldach und eine Dachneigung von 45°- 50° festgesetzt, die sich am rechtskräftigen Bebauungsplan und am Bestand orientieren. Unterer Bezugspunkt für die baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden Fahrbahnmitte, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Abrundungen ist der mittlere Punkt zu ermitteln. Somit sind auch hier die für jedes Baugrundstück speziellen unteren und oberen Bezugspunkte ableitbar.

- Der für die neuen zu bebauenden Teilbereich WA2 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 erlaubt eine gute Ausnutzung der Geschosse zu Wohnzwecken und erscheint mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessen. Aufgrund der Tatsache, dass in den Teilbereiche WA1 die Grundstücksflächen durch die neuen Baugrundstücke verkleinert werden, werden hier die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,3 auf 0,5 angepasst.
- Die *offene Bauweise* wird nach den Zielsetzungen der Vorhabenplanung auf **Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser** 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 Baumassen, 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. Gleichwohl erlaubt die Anordnung der überbaubaren Flächen auch andere Gebäudestellungen. Im Bereich der Hausnummer 28 am Axthausener Weg wurde die rückwärtige Baugrenze an die voraussichtlich neue Grundstücksgrenze angepasst und hierzu in einem Abstand von 6 m verlegt. Entlang des Axthausener Wegs und entlang der Straße Zum Sundern werden die Baugrenzen einheitlich in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie geführt, um hierdurch eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und einen größeren Spielraum bei der Anordnung von Gebäuden zu ermöglichen.

- Parallel zur Straße Zum Sundern zielt die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung bzw. der Gebäudelängsachse** darauf ab, die bestehende gestalterische Linie in diesem zusammenhängenden Teilbereich abzusichern. Vorrangig bezieht sich dies auf die Fassung des ortsbildprägenden Randbereichs der angrenzenden Straße.
- 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 sowie im nachbarschaftlichen Umfeld und damit auf das Ortsbild zu. Die Festsetzung eines Satteldachs in der Teilfläche WA1 bzw. im Randbereich der Straße Zum Sundern mit einer relativ steilen Dachneigung zwischen 45° und 50° erfolgt mit Blick auf den rechtskräftigen Bebauungsplan und den Bestand. In der Teilfläche WA2 erfolgt zur Anpassung an das allseitig umgebende bauliche Umfeld einerseits und im Hinblick auf eine gute Ausnutzbarkeit der Dachräume der neuen Wohngebäude andererseits, die Festsetzung einer Dachneigung von 35° - 48°.



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. 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.

**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. 126 keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 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 die Privatstraße des Plangebiets grenzende öffentliche Straße „*Zum Eichenbusch*“. Hierzu im Norden verläuft in knapp 100 m die Straße Zum Sunden. Als Tempo 30-Zone stellte sie aufgehend vom Stadtinneren eine der Hauptachsen im nordöstlichen Stadtgebiet dar und schließt in ihrem Verlauf über abgehende untergeordnete Straßen weiträumige Wohngebietsflächen an.

Die **innere Erschließung** für das ca. 0,18 ha große, neu zu bebauende Plangebiet erfolgt durch eine 5,5 m breite private Erschließungsstraße. Im Einmündungsbereich wird die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung getroffen, um hierdurch bestehende Kanalanschlüsse zwischen der Straße Zum Eichenbusch und dem südlichen Wohnbaugrundstück mit der Hausnummer 19 unverändert über städtischen Grund verlaufen lassen zu können. Im weiteren Verlauf wird eine öffentliche Straße nicht für erforderlich gehalten, da die Anzahl der anzubindenden Wohneinheiten eng begrenzt ist, zudem ist ein Anschluss von öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegen nicht gegeben und wird auch nicht für erforderlich gehalten. Ebenfalls nicht erforderlich ist eine Anbindung zur Unterhaltung öffentlicher Flächen, wie sie ggf. im Falle z.B. einer angrenzenden Spielplatznutzung erforderlich wäre. Sollten zukünftig durch eine eigenständige Bauleitplanung für südlich zur Erschließungsstraße gelegenen Grundstücke Baurechte geschaffen werden und die Bauvorhaben ebenfalls angebunden werden, wird im Grundsatz davon ausgegangen, dass die Erschließungsstraße hierfür ausreichend bemessen ist.

Die Privatstraße ist als öffentliche Mischverkehrsfläche vorgesehen. Durch die Anordnung einer „T-förmigen“ Straßensituation ergibt sich für größere Fahrzeuge durch Vor- und Zurückstoßen eine Wendemöglichkeit. Dies betrifft insbesondere Feuerwehr- und Müllfahrzeuge. Details werden in der Ausbauplanung sowie im späteren Betrieb zu regeln sein; sofern erforderlich, sind ergänzende Regelungen z.B. zur Beschilderung in den Durchführungsvertrag aufzunehmen. PKW's der Anwohner können zudem die privaten Grundstückszufahrten zum Wenden nutzen.

Der **Stellplatzbedarf** ist, wie in Oelde entsprechenden Lagen üblich, auf den privaten Grundstücken zu decken. 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 gegebenenfalls 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.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über bestehende Buslinien, deren Haltepunkte sich unmittelbar nördlich und östlich des Plangebiets befinden. Von der Linie 471 sind dies die Haltepunkte Axthausener Weg und Buchweg, von der Linie 472 der Haltepunkt Ludgerusstraße. Die Linie 471 (Oelde Bahnhof / Mierendorffstraße / Friedlandsiedlung / Oelde Bahnhof) verkehrt an Werk- und Samstagen im Tagesverlauf ca. sechsmal, die Linie 472 (Oelde Bahnhof / Olympiahalle / Zum Sundern / Von-Kettler-Schule / Overbergschule) an Werktagen ca. viermal. 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.

### a) Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Südlich zum Plangebiet in einem Abstand von ca. 500 m befindet sich die Eisenbahnstrecke Hannover/Hamm, von der Lärmeinwirkungen zu betrachten sind. Hinsichtlich gegebenenfalls relevanter Straßen ist in den „NRW-Umweltdaten vor Ort“<sup>4</sup> ist im nördlichen Stadtgebiet lediglich die Warendorfer Straße als lärmverursachende Hauptachse erfasst. Aufgrund eines Abstandes von dieser Straße rund 1.000 m zum Plangebiet geht die Stadt ebenso wie für die zuvor genannte Eisenbahnstrecke davon aus, dass hierdurch keine relevanten Lärmeinwirkungen bestehen.

Darüber hinaus liegen nach derzeitiger Einschätzung keine gewerblichen, landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzungen oder Verkehrswege vor, die besonders zu berücksichtigen sind. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt in einem zu berücksichtigenden

---

<sup>4</sup> NRW-Umweltdaten vor Ort: Internetseite des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; Internetabfrage zum Straßenverkehrslärm im Umfeld des Plangebiets am 23.03.2016

Abstand zum Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung, wie z.B. Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen, vor.

Aus Sicht der Stadt Oelde ist unter dem Aspekt des Immissionsschutzes insgesamt kein weiterer Untersuchungsbedarf erkennbar.

#### **b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld**

Da innerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sowie den ergänzend dazu getroffenen weiteren Detaillierungen des Bebauungsplans Nr. 126 vorrangig **Wohnnutzungen** vorgesehen sind, sind durch die Art der baulichen Nutzung vom Gebiet ausgehend auf das Umfeld keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach Einschätzung der Stadt gilt dies auch für **Straßenverkehrslärm der zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehre**. Hierfür wird folgende Berechnung abgeleitet, die in Anlehnung an die Annahmen von D. Bosserhoff zur Berechnung der Wegehäufigkeit erfolgt (Quelle: Dipl.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung“, Heft 53/1-2006, Kapitel 1.3 „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung und Auswirkungen auf die Anbindung an das Straßennetz“):

- Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird von 2,5 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen. Bei maximal 6 Wohnungen ergeben sich somit ca. 15 Einwohner.
- Für die städtische Lage werden 3,5 – 4,0 Wege pro Einwohner und Tag angenommen.
- Bei der Anzahl der zurückzulegenden Wege ist zu berücksichtigen, dass sich zwischen der „Von-Nagel-Straße“ und der Straße „Zum Sundern“ in Abständen zwischen rund 500 m bis 800 m zum Plangebiet verschiedene der Versorgung dienende Einrichtungen befinden, die gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind. Darüber hinaus liegen Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs direkt am Plangebiet. Daher wird für die neuen Wohngebäude bei der Anzahl der zurückgelegten Wege ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 60 % angesetzt.
- Hinsichtlich des PKW-Besetzungsgrads werden über alle Fahrzwecke hinweg 1,2 Personen pro PKW angesetzt.

Hieraus wird für die neuen Wohngebäude folgende Berechnung abgeleitet bzw. werden folgende Ca.-Werte angenommen:

$6 \text{ Wohnungen} \times 2,5 \text{ Einwohner/Wohnung} \times 4,0 \text{ Wege/Einwohner/Tag} \times 60 \% \text{ KFZ-Anteil} \times 1,2 \text{ Personen/PKW} = \text{ca. } 44 \text{ KFZ-Fahrten pro Tag}$

Darüber hinaus sind keine stetig auftretenden zusätzlichen LKW- bzw. Güterverkehre zu erwarten.

Nach verschiedenen Urteilen der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ist der Schwellenwert der Geringfügigkeit bei etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen am Tag anzusetzen (siehe Hessischer VGH, u.a. Urteil vom 14.11.2013 - 4 C 2414/11.N - ; siehe auch „Baurecht“, Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivi-



le Baurecht, „Abwägungsrelevanz von Verkehrslärm“, Heft 7, Juli 2015, Seiten 1101 - 1102). Die hier berechneten bzw. angenommenen 44 KFZ-Fahrten pro Tag liegen damit mehr als die Hälfte unter den ohnehin als „geringfügig“ angenommen 200 zusätzlichen Fahrten.

Darüber hinaus ist es ein Anliegen bauleitplanerischer Zielsetzungen, eine Verdichtung im Innenbereich zu fördern. Dem entspricht insbesondere der § 13a des Baugesetzbuchs, auf dessen Grundlage der vorliegende Bauleitplan im Sinne der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine relevant zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten sind.

### c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets sind im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA und den vorrangig vorgesehen Wohnnutzungen keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da innerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sowie den weiteren Detaillierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 im inneren Bereich nur **Wohnnutzungen** vorgesehen sind, sind im Gebiet selber und ausgehend vom Gebiet auf das Umfeld keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Nach Einschätzung der Umgebung bedeutet dies auch, dass durch zusätzliche KFZ-Verkehre keine relevant zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Situation im südlichen Randbereich der mit Tempo 30 beschilderten Straße Zum Sundern bleibt unverändert bestehen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen relevanten Nutzungen und Verkehrswege. Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind keine relevanten Auswirkungen vom Plangebiet auf das Umfeld, als auch innerhalb des Plangebiets erkennbar. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Darüber hinaus liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung, wie z.B. Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen, vor.

Westlich und parallel zur Straße Zum Eichenbusch und an der engsten Stelle in einem Abstand zum Plangebiet von ca. 70 m befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz, der im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt ist. Die mit den Hausnummern Zum Eichenbusch 35, 37 und 27 bestehenden Wohnnutzungen liegen zwischen Bolzplatz und der geplanten Wohnnutzungen und sind als näherliegende Immissionsorte bereits zu berücksichtigen.

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 der neuen Bauvorhaben mit Energie, Trinkwasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden.

Das innere, bislang unbebaute Plangebiet ist im Trennsystem an die Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße „Zum Eichenbusch“ anzuschließen. In die für einen Straßenanschluss gesicherte städtische Parzelle (Flurstück 1005) zweigen jeweils Kanalhaltungen für eine innere Bebauung in der Länge einer Grundstückstiefe ab. Diese sind nunmehr lediglich zu verlängern. Im Hinblick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde eine innere Bebauung bereits bei der Errichtung dieser Anschlusshaltungen und bei denen in der Straße Zum Eichenbusch berücksichtigt. Ein erneuter Kapazitätsnachweis erfolgte im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens durch den Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde.

Ebenfalls im Flurstück 1005 schließen heute bereits die Entsorgungsleitungen des Wohnhauses Zum Eichenbusch Nr. 19 an. Damit Kanalhaltungen zwischen der Straße Zum Eichenbusch und diesem Wohnbaugrundstück weiterhin über städtischen Grund verlaufen, wird der betroffene Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Erst nachfolgend beginnt die neue private Erschließungsstraße, von deren Regelungen somit ausschließlich neue Bauvorhaben betroffen sind.

Die Grundstücke an der Straße Zum Sundern sind unverändert über den dortigen Mischwasserkanal zu entwässern. Änderungen beider Entwässerungssysteme sind aus Sicht der Stadt nicht erforderlich, Kapazitätsprobleme nicht erkennbar.

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 der Privatstraße 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 Wendenmöglichkeit auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen zu erfolgen.

Im Zuge der Projektentwicklung bzw. Ausbauplanung der Privatstraße ist zu prüfen, inwieweit die Ver- und Entsorgungsleitungen auch im Hinblick auf ggf. zukünftige Baurechte südlich der Straße ausreichend zu bemessen sind und ob hierfür ggf. Regelungen im Durchführungsvertrag zu treffen sind. Dies betrifft ebenso Regelungen des Brandschutzes.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 wird auf der privaten Erschließungsstraße gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oelde und der Versorgungsträger festgesetzt, um hierdurch auf der Ebene der Bauleitplanung die Umsetzung und Unterhaltung entsprechender Ver- und Entsorgungseinrichtungen abzusichern.

## b) Brandschutz

Feuerwehrfahrzeuge können über die Straße Zum Eichenbusch 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 eine netzabhängige Löschwasserversorgung sind bereits heute zur Löschwasserentnahme Unterflurhydranten vorhanden, durch die - abhängig von der allgemeinen Netzbelastung - davon auszugehen ist, dass sie für Einzelentnahmen ausreichend sind. Eine netzunabhängige Löschwasserversorgung liegt nicht vor.

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 Hinblick auf die neuen Baurechte und Erschließungsflächen ist aufgrund der unter Punkt 3.5 angeführten Bodenverhältnisse, der Kenntnisse aus der Örtlichkeit, der geringen Anzahl von Bauvorhaben und der bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle wird von einer Versickerung abgesehen. Der in der Straße Zum Eichenbusch vorhandene Regenwasserkanal ist 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. Zudem handelt es sich bei der neuen Bau- und Erschließungsflächen lediglich um eine Gesamtfläche von ca. 0,7 ha, von denen die Bauflächen entsprechend der maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,4 ohnehin in Teilbereichen nicht versiegelt werden dürfen. Im Übrigen werden zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser auf der Plankarte Hinweise gegeben.

Im Bereich der Straße Zum Sundern werden aufgrund der Bestandssituation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Regelungen oder Änderungen erforderlich.

Insgesamt wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser daher 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 Zier- und Nutzgärten, 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 vorhabenden (Wohn-)Gebäuden werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der geplante Eingriff betrifft mit Blick auf den gefassten Festsetzungsrahmen im Wesentlichen die baulich, stadtgestalterische Ordnung.

## 6. 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 Flächen 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

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist daher 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). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>5</sup> zu Grunde gelegt werden.

Die überplanten Flächen stellen sich im rückwärtigen Grundstücksbereich bisher als Wohngärten mit überwiegend Intensivrasen, teilweise Gemüseacker und vereinzelt Baumstandorten dar. Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Umsetzung angestrebten Bebauung der bisherigen Gartenbereiche wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens eine **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**<sup>6</sup> eingeholt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung werden im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht neue Baumöglichkeiten auf den Gartenflächen geschaffen. Vor diesem Hintergrund kann es durch die Planung insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (Wirkfaktoren). Der Bebauungsplan Nr. 126 ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

Der Gutachter hat den Untersuchungsraum im Zuge einer Ortsbegehung im Februar insbesondere hinsichtlich vorhandener Vogelnester sowie Spalten und Höhlen in Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse untersucht. Unter Berücksichtigung der Messtischblattabfrage (Blatt 4114 Oelde) kommt der Gutachter zu folgendem **Ergebnis**:

---

<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.

<sup>6</sup> Büro Stelzig (2016): Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung zum Eichenbusch“ in Oelde (Kreis Warendorf); Soest, Februar 2016.

Zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Begehung konnten **keine planungsrelevanten Vogelarten** oder Hinweise auf diese im Plangebiet festgestellt werden. Zudem wurden keine potenziellen Habitate oder Nester kartiert. Das Areal besitzt somit aus artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte. Entsprechend der gegebenen Habitatausstattung des Plangebiets und des Wirkraums könnten potenziell eine Vogelart (Steinkauz) und vier Fledermausarten (Kleiner und Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Mückenfledermaus) vorkommen. Brutvorkommen und Quartiere konnten aber im Zuge der Untersuchung ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach Angaben des Gutachters im Ergebnis nicht erfüllt.

Die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten, die die bisherigen Gartenflächen als Nahrungs- und Jagdrevier nutzen, fallen unter die sog. „Allerweltsarten“ und sind weit verbreitet sowie ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Da diese Arten auch dem Schutz nach der Vogelschutzrichtlinie unterliegen, sind im Zuge der Umsetzung **Vermeidungsmaßnahmen** zu beachten, um individuelle Verluste auszuschließen. Zum einen sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie die Räumung des Baufelds, zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15.03.-31.07.) durchzuführen. Zum anderen sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nach BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis einschließlich 30.09. nur in Ausnahmefällen zulässig. Für Ausnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchzuführen und dort - sofern erforderlich - eine Befreiung vom Verbot der Rodung zu beantragen. Gegebenenfalls ist vor der Rodung vor Ort durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen eine Untersuchung auf Quartiersstrukturen durchzuführen. Allgemeine Pflegeschnitte im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres sind zu vermeiden.

Im Ergebnis bestehen nach Einschätzung des Gutachters keine artenschutzrechtlichen Bedenken, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. **Verbotstatbestände werden nicht erfüllt** und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sind im Zuge der Planumsetzung zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene nicht gesehen. Ergänzend wird auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen.

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

Zur weiteren Vertiefung wird auf die Anlage 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ 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 erkennbar. 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. 126 ist zunächst festzustellen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan für *Wohnbauflächen* vorgesehen ist. Das gesamte, weiträumige Umfeld und die nördlichen Teilflächen des Plangebiets sind bebaut und somit innerstädtisch. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich weder örtliche, noch überörtliche Grünbereiche bzw. Grünzüge. Gleichwohl weisen insbesondere die 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 Siedlungsgebiete hat. Ausgehend von den allseitig umliegenden Straßen ist der bauliche Zusammenhang gut erschlossen und befindet sich in der Nähe verschiedenster Infra-

struktureinrichtungen, 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. Südwesten 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.

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 abgeschlossenen Durchführungsvertrag vereinbart.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b> - davon zukünftige Grundstücksflächen bestehender Hauptgebäude (WA1) = ca. 0,57 ha - davon zukünftige Grundstücksflächen bestehender Hauptgebäude (WA2) = ca. 0,18 ha	<b>0,75</b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>0,01</b>
<b>Private Erschließungsstraße</b>	<b>0,07</b>
<b><u>Gesamtfläche Plangebiet</u></b>	<b>0,83</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensverlauf

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs soll im Ausschuss für Planung und Verkehr und nachfolgend im Rat der Stadt Oelde der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung bzw. gleichzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB in Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB erfolgen (Sitzungsvorlage B 2016/610/3469). Ergänzend zur Offenlage wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 samt Begründung am 02.05.2016 in einer Bürgerversammlung erläutert und dort der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Erörterung gegeben werden.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3(2) BauGB fand vom 06.05.2016 bis einschließlich dem 06.06.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 02.05.2016 um Stellungnahme bis zum 06.06.2016 gebeten.

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB fand vom 02.11.2016 bis einschließlich dem 16.11.2016 statt (Straßenabschnitt als öffentliche Verkehrsfläche, Leitungsrecht). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a(3) mit Schreiben vom 28.10.2016 um Stellungnahme bis zum 16.11.2016 gebeten.

#### **b) Planentscheidung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ mit einer Größe von ca. 0,83 ha dient der Entwicklung von Wohnnutzungen auf rückwärtigen, privaten Gartenflächen. Diese für neue Bau- und Erschließungsflächen in Anspruch genommene Teilfläche des Gesamtplans hat eine Größe von ca. 0,26 ha. Die heute rückwärtigen Flächen werden über eine Privatstraße an die Straße „Zum Eichenbusch“ und damit an das öffentliche Straßennetz angebunden. Durch die Überplanung von Gartenflächen und der damit verbundenen Verkleinerung bestehender Grundstücke ist es zur Herstellung der planungsrechtlichen Ordnung erforderlich, die nördlich bis zur Straße Zum Sundern vorgelagerte Bebauung mit zu überplanen (u.a. Neuordnung der Grund- und Geschossflächenzahl).

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 Planung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt; die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die Aufstellung entspricht den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Münsterland und des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Oelde, im November 2016