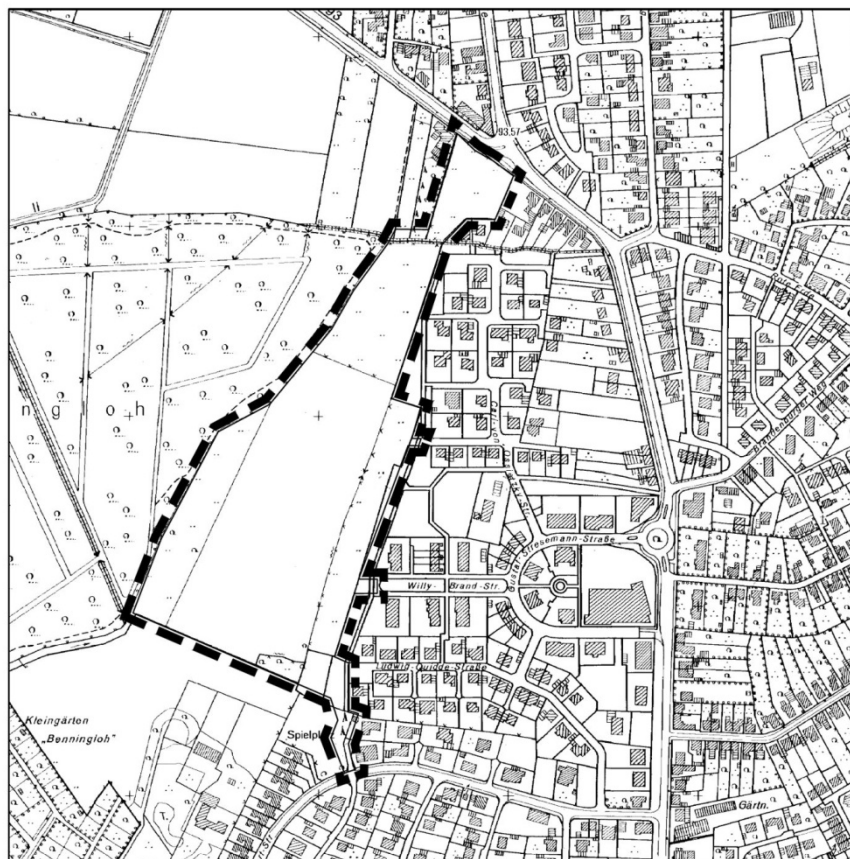


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 131
„Zum Benningloh II“
der Stadt Oelde**



Geobassdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 "Zum Benningloh II" der Stadt Oelde



Oelde

STADT OELDE

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen	4
4. Planinhalt und Festsetzungen	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt	12
6. Kennzeichnung von Flächen	13
7. Hinweise und Empfehlungen	13
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	14
9. Flächenbilanz	15
TEIL II UMWELTBERICHT	16
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	16

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Nach der erfolgreichen und sehr schnellen Vermarktung der städtischen Flächen im südwestlichen Stadtgebiet (Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“) in den Jahren 2014 bis 2016 will die Stadt Oelde ein weiteres Wohngebiet im Nordwesten der Stadt entwickeln, da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung weiterhin sehr hoch ist. Zurzeit gibt es mehr als 100 Interessenten, die von der Stadt Oelde ein Wohngrundstück erwerben möchten. Um diesen Bauinteressenten eine zeitliche Perspektive hinsichtlich der Entwicklung eines neuen Baugebietes aufzeigen zu können, soll dieser Bebauungsplan zeitnah entwickelt werden.

Parallel zur Entwicklung dieses Neubaugebietes werden im Stadtgebiet von Oelde intensive Anstrengungen unternommen, um im Bereich bestehender Wohngebiete Vorhaben zur Nachverdichtung zu realisieren. Beide Wege bieten die Möglichkeiten der Stadtentwicklung, wie sie im Zuge des „Stadtentwicklungskonzept 2015+“ vorgesehen sind. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer maximal zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Ergänzend werden am westlichen Rand und innerhalb des Plangebietes öffentliche Grünflächen, die gleichzeitig als Retentionsraum für Regenwasser dienen, und die notwendigen Flächen für zwei Regenrückhaltebecken ausgewiesen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 bis 2,0 km nordwestlich der Innenstadt von Oelde, zwischen der „Ostenfelder Straße“ und der „Friedrich-Harkort-Straße“ und umfasst insgesamt ca. 7,8 ha.

Es grenzt im Osten an die bestehenden Wohngebiete an der „Carl-von-Ossietzky-Straße“, „Willy-Brandt-Straße“ und „Ludwig-Quidde-Straße“. Im Norden liegt die „Ostenfelder Straße“ und im Westen liegt das Waldgebiet „Benningloh“. Im Süden wird das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, einer Grünfläche und der „Friedrich-Harkort-Straße“ begrenzt.

Von dem Bebauungsplan Nr. 131 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 1	Flurstücke 659, 660, 661
Flur 21	183 tlw., 366 tlw., 407, 568, 661, 662, 663 tlw. und 664 tlw.
Flur 20	Flurstücke 90, 91tlw.



Luftbild 2014 KreisWarendorf

2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das geplante Baugebiet ergänzt siedlungsräumlich die im nordwestlichen Stadtgebiet vorhandenen Wohngebiete. Es liegt rund 1,5 bis 2,0 km von der Kernstadt entfernt. Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind maximal 1.000 m entfernt und können somit fußläufig erreicht werden.

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft von Süden nach Norden ein Gewässer. Weitere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Geländenniveau liegt zwischen 93 und 95 m über NN.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 8,5 ha. Diese Flächen sollen zukünftig als „Wohnbaufläche“, als „Grünfläche - Retentionsraum“ und als „Versorgungsfläche – Regenrückhaltebecken“ dargestellt werden. Die landesplanerische Zustimmung zu dieser geplanten Änderung liegt vor. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 7,8 ha, hiervon entfallen ca. 0,27 ha auf „Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage“, ca. 1,22 ha auf „Öffentliche Grünflächen - Retentionsraum“, ca. 0,62 ha auf „Flächen für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken“, ca. 0,04 ha auf „Wasserflächen“, ca. 1,32 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen einschließlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) und ca. 4,33 ha auf die Bauflächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Vorgesehen ist Baurecht für ca. 70 Baugrundstücke zu schaffen. Geplant ist überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, im nördlichen und südöstlichen Planbereich werden sechs Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Erschließung erfolgt für den nördlichen Planbereich über eine Anbindung an die „Ostenfelder Straße“. Der größere Teil des Plangebietes wird an die „Willy-Brandt-Straße“, die „Carl-von-Ossietzky-Straße“ und an die „Friedrich-Harkort-Straße“ angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über mehrere untereinander verbundene Straßen. Die außerhalb des Plangebietes schon heute vorhandene Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten und werden entsprechend ergänzt, so dass sowohl Verbindungen aus dem neuen Wohngebiet als auch weiterhin aus den bestehenden Wohngebieten heraus in die „freie Landschaft“ und in das westlich liegende Naherholungsgebiet möglich sind.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und um im Baugebiet eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im gesamten Baugebiet ist die Errichtung von Gebäuden in offener maximal zwei bis dreigeschossiger Bauweise zulässig.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wird nicht ausgeschöpft, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, die in etwa der auf den angrenzenden Wohnbaugebieten realisierten Baudichte entspricht. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Die Kubatur bzw. insbesondere die Dachform der Wohngebäude wird unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung und der exponierten Lage am Ortsrand festgesetzt: Das Gestaltungskonzept sieht an den Randbereichen des Quartiers Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35-40° und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-25° vor. Im inneren Bereich sind ebenfalls die beiden genannten Dachformen zulässig. Hierbei werden diese in Gruppen zusammengefasst, um ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soll eine Durchmischung der Dachformen nicht erfolgen. Charakteristika der Planung sind ortsbildprägende Giebeldreiecke bzw. dreieckige Dachflächen bei Zeltdächern, d. h. die Betonung der Dachflächen und Traufen.

Durch die Festsetzung von Satteldächern und Zeltdächern wird an das bestehende Wohngebiet angeknüpft. Zur Schaffung eines größeren gestalterischen Spielraums werden in den Bereichen, in denen Satteldächer zulässig sind, auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer, deren Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen, zugelassen, da diese Dachformen aus dem Satteldach entwickelt sind.

Die Festsetzung von Zeltdächern und eine zwingend zweigeschossige Bebauung soll eine Architektur ermöglichen, die ein energetisch optimiertes Außenhaut-Volumen-Verhältnis aufweist. Ausnahmsweise sind statt Zeltdächern auch Walmdächer zulässig, soweit deren Firstlänge maximal ein Viertel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen beschränkt, um eine auf den Umgebungsbereich abgestimmte Wohndichte zu schaffen. Davon ausgenommen ist der mit WA* bezeichnete Bereich, in dem je Einzelwohngebäude maximal acht Wohnungen zulässig sind und der mit WA** bezeichnete Bereich, in dem je Baufeld maximal zwölf Wohnungen zulässig sind. Durch die Anordnung dieser Volumina wird die städtebauliche Situation des östlich bestehenden Baugebietes aufgenommen und ergänzt.

Die Festsetzung von Firstrichtungen dient dazu, zum einen die solare Ausrichtung der Dachflächen zu optimieren und zum anderen den Straßenraum zu fassen bzw. zu gliedern.

4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

DACHNEIGUNG / DACHFORM:

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet ZD = Zeltdach, SD = Satteldach. In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise zulässig:

1. Pultdächer, wenn diese gegeneinander versetzt angeordnet werden und die Firste im mittleren Drittel des Gebäudes liegen
2. Walmdächer oder Krüppelwalmdächer.

In Bereichen, in denen Zeltedächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Viertel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

SOCKELHÖHE:

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einzuhalten.

FIRSTHÖHE:

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Das dritte Vollgeschoss ist nur als Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind. Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen sind einheitlich zu gestalten. Eine Gemeinschaftscarportanlage muss mindestens für 3 Fahrzeuge eine Unterstellmöglichkeit bieten, die Errichtung von Einzelcarports auf diesen Flächen ist nicht zulässig.

DOPPELHÄUSER:

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

ÄUSSERE GESTALTUNG:

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind nur folgende Materialien und Farben zulässig:

- Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner, rot-blau-bunter und rot-braunblau-bunter Vormauerziegel. Analog zu der Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Putzfassaden dürfen auch weiße, hellbeige bis hellgraue Pastelltöne für die Vormauerziegel verwendet werden.
- Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellbeige bis hellgraue Pastelltöne)
- Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzen aber grundlegende ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Beschränkungen der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen wurden aufgenommen, um herausgehobene Kellergeschosse zu vermeiden und eine in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Plangebiet zu ermöglichen. Durch die Regelung der Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser sollen Baukörper ermöglicht werden, deren Kubatur sich dem vorhandenen Gebäudebestand anpasst. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite ermöglichen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern, Garagen, Carports und Nebenanlagen zu erreichen, werden entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen. Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Abschnitt 4.1.) und den gestalterischen Festsetzungen wird eine ortstypische, landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung gewährleistet.

4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt für den nördlichen Planbereich über eine Anbindung an die „Ostfelder Straße“. Der größere Teil des Plangebietes wird an die „Willy-Brandt-Straße“, die „Carl-von-Ossietzky-Straße“ und an die „Friedrich-Harkort-Straße“ angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über mehrere untereinander verbundene Straßen. Die außerhalb des Plangebietes schon heute vorhandene Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten und werden entsprechend ergänzt, so dass sowohl Verbindungen aus dem neuen Wohngebiet als auch weiterhin aus den bestehenden Wohngebieten heraus in die „freie Landschaft“ möglich sind.

Zur Abschätzung des durch das neue Baugebiet verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens hat das Ing.-Büros Bockermann/Fritze entsprechende Berechnungen vorgenommen. Das Büro kommt zu dem Ergebnis (Gutachten vom 31.07.2017), dass von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 630 Kfz-Fahrten am Tag ausgegangen werden muss: Hiervon wird

- ca. 55% über die Willy-Brandt-Straße,
- ca. 35% über die Friedrich-Harkort-Straße sowie
- ca. 10% über die Ostfelder Straße

abgewickelt.

Obwohl es im Ergebnis zu einem höheren Verkehrsaufkommen auf den bestehenden Straßen kommt wird die Anbindung des neuen Wohngebietes in der gewählten Form vor dem Hintergrund der Ergebnisse des o.g. Gutachtens als geeignet eingestuft.

Für die Knotenpunkte Warendorfer Straße/Gustav-Stresemann-Straße und Warendorfer Straße /Friedrich-Harkort-Straße ergibt sich lt. o.g. Gutachten (Ingenieurbüro Bockermann & Fritze) keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrsqualität. Die Knotenpunkte sind trotz der Neuverkehre leistungsfähig (Hinweis: Das Gutachten geht von einer Anbindung des Neubaugebietes an die Ostfelder Straße im Norden, über die Willy-Brandt-Straße im Osten und über die Friedrich-Harkort-Straße im Süden aus. Durch die Öffnung der Carl-von-Ossietzky-Straße wird insbesondere die Willy-Brandt-Straße eine Entlastung erfahren).

Durch die Einplanung ausreichend dimensionierter Straßenflächen ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum. Im Bebauungsplan werden jedoch lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt, die Straßenraumaufteilung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen bzw. Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen und ausreichenden Sichtraum zu gewährleisten. Die Wohnumfeldqualität bzw. der gartenbezogene Charakter des Baugebiets soll dadurch gesichert werden, indem die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen auf maximal 3,00 m festgesetzt wird. Weitere Vorgaben, die die Gestaltqualität der zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Vorgärten betrifft, ergeben sich aus der Oelder Vorgartensatzung.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (WA* und WA**) werden zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs „Flächen für Nebenanlagen – Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatzanlage bzw. Gemeinschaftscarportanlage“ festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind auf den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser keine Stellplätze, Carports oder Garagen zulässig.

4.4. Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

Innerhalb des Plangebietes sind im nördlichen Bereich zwei Versorgungsflächen für Regenwasserrückhalteeinrichtungen vorgesehen. Während die südliche Fläche zur Ergänzung der Regenrückhalteeinrichtungen des östlich bestehenden Baugebietes dient, ist in der nördli-

chen Fläche die Errichtung eines Erdbeckens für die Regenwasserrückhaltung aus dem neuen Baugebiet geplant. Über dieses Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser dem nördlich liegenden Gewässer „Maibach“ zugeführt. Zwischen beiden Flächen wird eine „Öffentliche Grünfläche – Retentionsraum“ ausgewiesen, die die Möglichkeit bietet, eine naturnah gestaltete Verbindung zwischen diesen beiden Regenrückhalteeinrichtungen zu schaffen.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet ist im Südosten des Plangebietes eine Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation vorgesehen.

Ergänzend wird aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerfen. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

Hierbei ist ergänzend zu beachten, dass die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen sind. Erforderlichenfalls sind die Nicht-Trinkwasser-Entnahmestellen gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. (§17(6) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung; DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 und DIN EN 806). Eine im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgung installierte Regen- oder Brauchwasseranlage ist der zuständigen Behörde 4 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen. (§13(4) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung).

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und bei Bedarf auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen.

Am Rand des Plangebietes verläuft eine Haupttrinkwasserleitung (VW 400 GGG 1976). Der ungefähre Verlauf dieser Leitung einschließlich eines beidseitigen, jeweils 3,00 m breiten, Schutzstreifens wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Aufgrund der Lage der Leitung am Rand der geplanten „Öffentlichen Grünfläche – Retentionsraum“ sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

4.5. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt rund 1,5 ha als „Öffentliche Grünflächen“ mit unterschiedlicher Zielsetzung ausgewiesen. Diese verteilen sich auf „Öffentliche Grünflächen – Retentionsraum“ mit einer Größe von ca. 1,22 ha und „Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage“ mit einer Größe von ca. 0,27 ha.

Die zwischen der geplanten „Wohnbaufläche“ und dem westlich außerhalb des Plangebietes liegenden Wald „Benningloh“, der als Bereich für den Schutz der Natur (BSN) im Regionalplan Münsterland dargestellt ist, geplante „Öffentliche Grünfläche - Retentionsraum“ bietet die Flächen für eine offene naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltung und die Zuführung des Regenwassers des Plangebietes in den Maibach. Nach Ziel 25.1 des Regionalplans

Münsterland sind Beeinträchtigungen des BSN auch von angrenzenden Flächen auszuschließen und die Zugänglichkeit für die Nutzung als Erholungsraum soll möglichst nicht beeinträchtigt werden. Diese Vorgaben werden durch die Lage dieses breiten Grünstreifens, der auch einen Puffer zum Waldrand bildet, erfüllt.

Ergänzend wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu den beiden Flächen, die als „Öffentliche Grünfläche - Retentionsraum“ ausgewiesen werden, folgendes ausgeführt:

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE – RETENTIONSRAUM:

Diese Flächen dienen zur Schaffung von zusätzlichem Volumen für die Regenwasserrückhaltung und sind naturnah zu gestalten. Die im westlichen Bereich dieses Bebauungsplans liegende Fläche bildet zusätzlich eine Pufferzone zwischen den neuen Wohngrundstücken und dem westlich außerhalb des Plangebietes liegenden Waldgebiet "Benningloh".

Zwischen dem im nördlichen Plangebiet bestehenden Regenrückhaltebecken und dem westlich liegenden Waldgebiet ist mit der Realisierung des Regenrückhaltebeckens in der Mitte der 1990-Jahre eine Fläche mit Feldgehölzen mit hohen lebensraumtypischen Gehölzanteilen entstanden. Grundsätzlich soll diese Fläche mit dem Gehölzbestand erhalten werden. Zur Sicherstellung dieses Ziels werden eine entsprechende Signatur und eine textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Dennoch ist in diesem Bereich die temporäre Einrichtung einer Baustraße erforderlich, um die bestehenden Wohngebiete vom Baustellenverkehr, insbesondere dem Schwerlastverkehr, freizuhalten und um Schäden an den vorhandenen Straßen zu vermeiden. Die Lage der Baustraße wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Nach Aufgabe der Baustraße soll auf dieser Trasse eine Fuß- und Radwegeverbindung angelegt werden. Zur Ergänzung des Gehölzbestandes sollen die für den Bau des Fuß- und Radweges nicht benötigten Flächen der Baustraße wieder bepflanzt werden. Die textlichen Festsetzungen zu den vorgenannten Punkten lauten wie folgt:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen (vorhandene Feldgehölze mit hohen lebensraumtypischen Gehölzanteilen) sind in ihrem Bestand zu sichern, soweit diese nicht für den notwendigen Bau der Baustraße für die Erschließungsphase des neuen Baugebietes in Anspruch genommen werden müssen. Nach Aufgabe der Baustraße ist auf dieser Trasse der Bau einer dauerhaften Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Hierbei ist dieser Bereich durch Ergänzungspflanzungen, soweit erforderlich, zu vervollständigen. Für die Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Bestand und die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die übrigen festgesetzten Grünflächen werden als „Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage“ ausgewiesen. Diese dienen hauptsächlich der Ergänzung der östlich ausgewiesenen „Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 58 „Zum Benningloh“. Zwei kleine schmale Flächen dienen zur Sicherung notwendiger Entwässerungsleitungen und werden überlagert von der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Oelde.

Zur ökologischen Aufwertung der „Öffentliche Grünfläche - Retentionsraum“ und der „Öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage“ werden für Teilflächen Pflanzgebote festgesetzt. Diese dienen auch zur Eingrünung der geplanten Wohnbebauung. Hierfür wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. (Eine Auswahl standörtlich geeigneter Gehölzarten zur strauchbetonten Eingrünung des Plangebietes befindet sich unter dem Punkt "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste")

4.6. Wasserflächen

Innerhalb des Plangebietes verläuft im nördlichen Bereich ein Teilstück des Maibaches. Dieser Bereich wird insgesamt in einem Umfang von rund 0,04 ha als „Wasserfläche“ ausgewiesen. Soweit möglich und sinnvoll soll innerhalb dieser Fläche ein naturnaher Gewässerlauf angelegt werden.

4.7. Immissionssituation

Nachfolgend werden die möglichen Faktoren aufgeführt, die zu einer möglichen Beeinflussung der Immissionssituation im Plangebiet führen könnten.

- Belastung durch Verkehrslärm

Nördlich des Plangebietes verläuft die „Ostenfelder Straße“. Da die geplante Bebauung hieran direkt angrenzt, ist auf diesen Flächen mit Lärmeinwirkungen zu rechnen. Nach aktuellen Erhebungen der Stadt Oelde (März 2017) besteht auf diesem Abschnitt der „Ostenfelder Straße“ eine Belastung von etwa 6.000 Kfz/Tag. Diese Verkehrsbelastung führt zu einer Lärmbelastung der geplanten Wohnbebauung, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA), d.h. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, liegen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Wand oder Wall, sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der städtebaulichen Situation nicht geeignet. Durch die Lage der Lärmquelle im Norden der Baufläche ist es durch die innere Organisation der geplanten Wohngebäude möglich, Räume mit Aufenthaltsfunktion auf der lärmabgewandten Seite zu positionieren.

Auch vor dem Hintergrund, dass zukünftig mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens aufgrund der allgemeinen Entwicklungen zu rechnen ist, wird daher der betroffene Bereich im Bebauungsplan als „Fläche mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmimmissionen)“ gekennzeichnet und folgende textliche Festsetzung getroffen:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen durch die nördlich liegenden Straßen (Ostenfelder Straße, Warendorfer Straße) zu rechnen. Daher sind bei der Neuerrichtung und Änderung baulicher Anlagen zum Schutz der Innenräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Innerhalb der Gebäude dürfen Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden (Hinweis: Die Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind):

	Raumart	Mittelungspegel
1.	Schlafräume, nachts	

1.1	<i>In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	25 – 30 dB(A)
1.2	<i>In allen übrigen Gebieten</i>	30 – 35 dB(A)
2.	Wohnräume, tags	
2.1	<i>In reinen und allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	30 – 35 dB(A)
2.2	<i>In allen übrigen Gebieten</i>	35 – 40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume, tags	
3.1	<i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume</i>	30 – 40 dB(A)
3.2	<i>Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	35 – 45 dB(A)
3.3	<i>Büros für mehrere Personen Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	40 – 50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile wie z.B. Schallschutzfenster, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. Bei einem Mittelungspegel außen und zur Nachtzeit von über 45 dB(A) sind entsprechend VDI 2719 zum Schlafen geeignete Räume in den Gebäuden mit zusätzlichen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Wenn bei Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes nach DIN 4109 eine höhere und damit schützendere Schallschutzklasse / Schalldämmung im Vergleich zur VDI 2719 festgestellt wird, ist die DIN 4109 anzuwenden. Die nach VDI 2719 ermittelte Klasse findet in diesen Fällen keine Berücksichtigung.

- Belastung durch gewerbliche Betriebe

Im Umgebungsbereich befinden sich keine Gewerbebetriebe, die auf das Plangebiet einwirken könnten. Belastungen sind daher nicht zu erwarten.

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Auf das Plangebiet wirken aufgrund der Entfernung zu landwirtschaftlichen Hofstellen keine hiermit möglichen verbundenen Immissionen ein. Belastungen, die über das Maß des ordnungsgemäßen Betriebes landwirtschaftlicher Betriebe hinaus gehen, sind daher nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Zum Benningloh II“ - werden im **Umweltbericht** beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Ziele der Stadtentwicklung und der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Oelde wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Die vorgesehene Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wur-

den entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die in der **Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft **nicht** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind. Die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Maßnahmen auf diesen Flächen werden in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung beschrieben.

6. Kennzeichnung von Flächen

ALTSTANDORTE / ATLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

7. Hinweise und Empfehlungen

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Es wird darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

GEOHERMIE-ANLAGEN

Um die Nutzung von Geothermie-Anlagen zu ermöglichen und Problemen vorzubeugen wird folgende Empfehlung in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

SCHUTZ VOR EXTREMEN NIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN

Zur planungsrechtlichen Unterstützung der überflutungssicheren Ausführung von Bauvorhaben wird eine Sockelhöhe von 0,30 m bis 0,50 m empfohlen. Ergänzend wird die Umsetzung von Maßnahmen zur Minimierung der Betroffenheit bei Extremniederschlägen angeregt. Folgendes wird daher in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren, sollten die Bauvorhaben überflutungssicher – empfohlen werden eine Sockelhöhe von 0,30 m – 0,50 m sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerlichtschächten und Treppenhälsen) – ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

ARTENSCHUTZRECHTLICH ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Damit die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung Berücksichtigung finden, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit öKon GmbH, Münster, im Januar 2018) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen (Seite 29) wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere die Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigung zw. dem 01.11.-28/29.02.) und die Ökologische Baubegleitung (Baumfällung).

AUSLAGE VON VORSCHRIFTEN

Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen werden, dass alle der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Stadt Oelde die Flächen des Planbereichs vertraglich gesichert hat. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bzw. werden, wie im Umweltbericht im Abschnitt 2.4.2 beschrieben, im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4,33 ha	55,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,16 ha	15,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,16 ha	2,2 %
Öffentliche Grünflächen - Retentionsraum	1,22 ha	15,7 %
Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,27 ha	3,5 %
Flächen für Versorgungsanlagen - RRB	0,62 ha	7,9 %
Wasserflächen	0,04 ha	0,1 %
Gesamtfläche des Plangebietes	7,80 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht (Büro ökon, Münster, erstellt im Januar 2018) erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde des Ing. – Büros ökon vom Januar 2018 (liegt nur der 1. Ausfertigung der Begründung bei).
- Anlage 2:
Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“ und zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde des Ing. – Büros ökon vom Januar 2018 (liegt nur der 1. Ausfertigung der Begründung bei).

aufgestellt durch
Stadt Oelde - Der Bürgermeister-
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Januar 2018

gez. Brandner/Rauch