



# **STADT OELDE**

## **Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127**

### **„Stifterstraße“**

**Februar 2018**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Stadt Oelde**

### **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“**

#### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 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 Emissionen und Immissionen
  - 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**

**Anhang:** Protokoll der Artenschutzprüfung

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Vor dem Hintergrund des großen Bedarfes an Wohnraum im sozialen Wohnungsbau sieht sich die Stadt Oelde veranlasst, entsprechenden Wohnraum zu schaffen. Der bereits seit einigen Jahren in Oelde bestehende Bedarf an günstigem Wohnraum hat sich durch die Flüchtlingssituation nochmals verstärkt. Durch angemessenen Wohnraum, vorrangig in bestehenden Wohnzusammenhängen, soll die Integration dieser Menschen begünstigt werden.

Mit dieser Zielsetzung hat die Stadt bereits 2016 nach potenziellen Grundstücken gesucht, die sich für Baumaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus eignen. Hierbei hat sich gezeigt, dass das vorliegende Plangebiet ein geeigneter Standort im Hinblick auf eine Maßnahme des sozialen Wohnungsbaus ist und dieses mit dem Bebauungsplan Nr. 127 überplant. Die Flächen des ca. 0,47 ha großen Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt, zulässig sind laut Bebauungsplan derzeit maximal 24 Wohnungen.

Trotz intensiver Anstrengungen ist es bislang nicht gelungen, das Plangebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen. Nun besteht jedoch seitens eines Projektentwicklers das Interesse, das Plangebiet zeitnah einer baulichen Nutzung zuzuführen. Um die sich nun ergebende Möglichkeit einer baulichen Entwicklung zu ergreifen soll der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die wesentlichen Änderungen betreffen die Änderung der überbaubaren Flächen sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: Gegenüber der bisherigen Planung sind je Mehrfamilienhaus 15 Wohneinheiten vorgesehen, hiervon sollen 15 Wohneinheiten für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) angewendet werden. Eine Umweltprüfung ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und soll nicht durchgeführt werden. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13 BauGB in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Nach § 13 Abs. 2 BauGB kann auf eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 2 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 Abs. 2 BauGB (Offenlage). Ebenso können in einem § 13-Verfahren Fachbehörden erst gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt werden.

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

Das Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ mit einer Größe von ca. 0,48 ha liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. Ca. 750 m in südwestliche Richtung befindet sich der Bahnhof von Oelde. Die Straßen „Zum Sundern“ und die „Rhedaer Straße“ (K 52) stellen für das nordöstliche Stadtgebiet Hauptachsen dar, die in Richtung Zentrum auf den „Berliner Ring“ (K 11) münden. Außerhalb der Stadtgrenze führen die Straße „Zum Sundern“ nach Lette und die „Rhedaer Straße“ nach Herzebrock-Clarholz. Das Plangebiet selber wird an der

kompletten Nordseite von der untergeordneten „Stifterstraße“ erschlossen. Die „Stifterstraße“ verbindet die „Kopernikusstraße“ und die „Kantstraße“, die jeweils wiederum eine untergeordnete Verbindung zwischen der Straße „Zum Sundern“ und die „Rhedaer Straße“ herstellen. Insgesamt besteht ausgehend von der zentralen Eisenbahnstrecke im gesamten Nordostteil der Stadt ein verzweigtes Netz von Straßen, die vorrangig von der Anordnung und Auslegung her der Anbindung von Wohnnutzungen dienen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 127.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

In den umgebenden Bereichen sind zwischen der Straße „Zum Sundern“ und der „Rhedaer Straße“ bzw. der südlich hierzu parallel verlaufenden Eisenbahnstrecke vorrangig Wohnnutzungen vorzufinden. Baulich sind im Wesentlichen Satteldächer mit vergleichsweise steilen Dachneigungen ausgebildet, teilweise mit bis zu über 50°. Ebenfalls prägend ist rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk an den Außenwänden. Dacheindeckungen liegen zumeist mit roten und schwarz-anthrazitfarbigen Eindeckungen vor.

#### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Im Regionalplan, Blatt 13 sind die Örtlichkeit sowie dessen nähere Umgebung als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Im Süden des Plangebiets befindet sich im Bereich der Bahnstrecke eine Kennzeichnung als *Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr*.



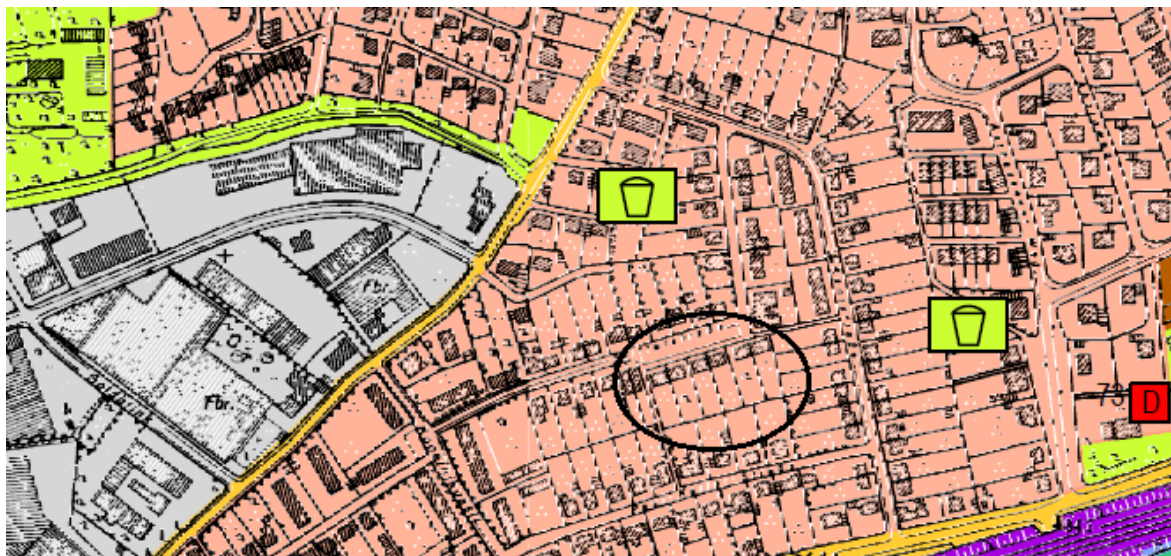
**Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, Blatt 13 (Stand 27.06.2014); genordet, ohne Maßstab**

Quelle: Bezirksregierung Münster, Geoportal, Internetabfrage am 05.02.2018

Ungefähre Lage der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 - 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 05.02.2018

Ungefähre Lage der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 - 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 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 nach Abriss der heutigen Bebauung eine Baulücke dar. Durch die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 wird der Rahmen für eine bauliche Neuordnung innerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs der Stadt Oelde gefasst.

Naturschutzgebiete (NSG) des Landkreises Warendorf befinden sich westlich des Plangebiets beginnend in einem Abstand von ca. 2.000 m (Geisterholz, WAF-052) und südöstlich von ca. 2.000 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. 2.000 m bzw. 2.000 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. 3.400 m, östlich gelegen erstrecken sich Ausläufer des LSG-Gütersloh (LSG-3914-001) bis an ca. 3.100 m<sup>2</sup>.

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

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

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu wird auf das Kapitel 6.3 verwiesen.

### 3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer verläuft an seiner nahegelegensten Stelle in einem Abstand von rund 270 m südöstlich des Plangebiets. Es handelt sich dabei um den Axtbach, der im Südosten von Oelde das dortige Siedlungsgebiet durchzieht.

Das Gebiet liegt nicht in einem Überschwemmungs-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich in verschiedenen Ausdehnungen parallel des Axtbaches, jedoch zum Plangebiet im etwa der oben genannten Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets wird nicht erwartet.

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 stark sandige Lehmböden mit Pseudogley-Braunerde aus Geschiebelehm (Pleistozän) über Kalkmergel- und Tonmergelstein (Oberkreide) vor (sB5). Für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine im Oberboden mittlere und im Unterboden geringe Wasserdurchlässigkeit prägend. Des Weiteren ist eine schwache Staunässe tiefer als 4 dm unter Flur zu erwarten. In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW sind für

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

<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

das bebaute, im Siedlungszusammenhang liegende Plangebiet schutzwürdige Böden der Stufe 1 kartiert (fruchtbare Böden).

### **3.6 Altlasten und Kampfmittel**

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

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 Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Auch bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen.

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**

Die zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 sind:

- Neuordnung einer bereits zu Wohnzwecken genutzten und mit dem Bebauungsplan Nr. 127 überplanten innerstädtischen Fläche.
- Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 127 hinsichtlich der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, der überbaubaren Fläche sowie der Fläche für Stellplätze.

## **5. Inhalte und Festsetzungen**

Durch die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ 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 des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 127 wird das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Planungsziel ist die angemessene Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. 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 dem unmittelbaren Umfeld des Plangebiets entgegenstehen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Ziel im Plangebiet ist es einerseits, ein zusammenhängendes Gesamtbild in den überplanten Bereichen zu erreichen, andererseits die neue Bebauung in die vorhandene Nachbarschaft einzufügen. In Anlehnung an die Bauhöhen in der Nachbarschaft sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen sowie der zu erwartenden Gebäudetiefen, Wand- und Sockelhöhen, werden ergänzend maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Dies erfolgt durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Traufe von 6,3 m (Annahme: Sockel 0,5 m + zwei Vollgeschosse mit je 3,0 m Höhe), eine Dachneigung zwischen 30° - 45° 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 unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen an die angestrebten Wohnzwecke.

Zu beziehen sind die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gemäß § 9 Abs.3 BauGB auf einen festen Bezugspunkt innerhalb der Stifterstraße (Oberkante Kanaldeckel), dessen Lage und Höhe mit 86,04 m über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 10.03.2016) in der Plankarte aufgeführt ist. Zur Erfassung des Bezugspunkts werden die ihn umgebenden Flächen der Stifterstraße als öffentliche Verkehrsfläche in das Plangebiet einbezogen.

- Der vorgegebene Wert der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17(1) der BauNVO. Die Geschossflächenzahl GFZ mit 0,8 in den allgemeinen Wohngebieten erlaubt die Nutzung zweier Vollgeschosse zu Wohnzwecken und erscheint mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessen.
- Durch die Festsetzung einer offenen Bauweise sollen sich die neuen Baukörper angemessen und maßstäblich in die vorhandene Situation einfügen.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Festsetzung von zwei L-förmigen Baufenstern soll gewährleistet werden, dass eine ansprechende Architektur verbunden mit einer wirtschaftlichen sowie effektiven Nutzung der Flächen ermöglicht wird. Die Tiefe der Baufelder beträgt in Nord-Süd-Ausrichtung maximal 24 m, ansonsten 14m. In West-Ost-Ausrichtung misst das westliche Baufeld 35m; das östliche Baufeld, da die östliche Baugrenze parallel zur



östlichen Flurstücksgrenze verläuft, hat eine geringfügig größere West-Ost-Ausdehnung.

- Im Hinblick auf das bestehende bauliche Umfeld wird für die Hauptfirstrichtung und die Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper insofern eine Einschränkung getroffen, dass diese parallel oder senkrecht zur Stifterstraße anzuordnen sind.
- Die Zahl der Wohnungen auf den Bauflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 30 Wohneinheiten (15 WE je Baufeld) beschränkt. Die vorgenommene Begrenzung verhindert eine dem bestehenden Wohngebiet nicht angemessene Verdichtung.

### **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 Abs.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 mit einer relativ steilen Dachneigung zwischen 30° und 45° erfolgt in Anlehnung an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäude und erlaubt eine Nutzung des Dachraums zu Wohnzwecken.

Großformatige Dachaufbauten und Dacheinschnitte lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten und Einschnitte werden Beschränkungen aufgenommen. 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 geneigten 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 und Hausgruppen 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“ für Grundstücke im Stadtgebiet von Oelde verwiesen. Sofern die 1. veränderte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

Sinngemäß gilt dies auch für die gestalterische Einbindung von Mülltonnen und Abfallbehälter. Diese sind daher außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begrünte Rankgerüste sowie durch Gebäudeteile vorgesehen wird.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan Nr. 127 gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 BauO 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 Norden über die „Stifterstraße“, die an das städtische Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Der durch die Bauvorhaben verursachte Stellplatzverkehr wird zwischen den überbaubaren Flächen sowie der „Stifterstraße“ auf einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage wird auf den als allgemeines

Wohngebiet ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Die Erschließungsfunktion der „Stifterstraße“ bleibt hiervon unberührt. Hierdurch werden aufwendige, flächenintensive Versiegelungen für Zufahrten etc. samt deren Störpotenzial in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vermieden.

Die vorrangig für Fußgänger nutzbaren Wegeverbindungen am Westrand des Plangebiets zur „Paul-Keller-Straße“ sowie an der Nordostecke zur „Kantstraße“ bleiben von der Planung unberührt und damit unverändert erhalten. Sie liegen außerhalb des Plangebiets, ein Regelungsbedarf ist nicht erkennbar.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die bestehenden Buslinien 471 und 472, deren Haltepunkte sich im engeren Umfeld des Plangebiets im Abstand von ca. 220-300m befinden.

## 5.5 Emissionen und Immissionen

Zu betrachten sind Immissionen, die auf das Plangebiet durch das Umfeld einwirken, die Emissionen auf das Umfeld durch das Plangebiet und die Immissionen, die innerhalb des Plangebiets zwischen gegebenenfalls unterschiedlichen Nutzungen entstehen.

Dainnerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sowie den ergänzend dazu getroffenen weiteren Detaillierungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 vorrangig Wohnnutzungen vorgesehen sind, sind durch die Art der baulichen Nutzung im Gebiet selber und hiervon ausgehend auf das Umfeld keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Begrenzung auf max. 30 zulässige Wohneinheiten sind keine relevant zusätzlichen KFZ-Verkehre sowie dementsprechend im Umfeld auch keine relevant zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich die Eisenbahnstrecke Hannover/Hamm sowie die Rhedaer Straße (K 13), von denen Lärmeinwirkungen zu betrachten sind. 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 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.

Über die oben dargestellten Lärmwirkungen der Eisenbahnstrecke Hannover/Hamm und der Rhedaer Straße (K 13) hinaus, ist unter dem Aspekt des Immissionsschutzes kein weiterer Untersuchungsbedarf erkennbar.

### **Geräusch-Immissionen durch einwirkenden Schienenverkehrslärm:**

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Schienenverkehrs vorbelastet, der von der südlich gelegenen und in einer Dammlage geführten Eisenbahnstrecke Hannover/Hamm ausgeht. Die ersten Gleise liegen in einem Abstand von ca. 140 m hiervon entfernt. Dazwischen befinden sich drei Baureihen mit 1- bis 1½-geschossigen Wohnhäusern, von denen die beiden Baureihen im Nahbereich des Plangebiets keine und die im Nahbereich der Bahnlinie einzelne Baulücken aufweisen. Die Gebäude verfügen über vergleichsweise steile Satteldächer, deren Firste parallel zur Schallquelle ausgerichtet sind und dadurch eine Abschirmung der verursachten Geräusche begünstigen.

Die untenstehenden Abbildungen zeigen, wie sich die Vorbelastung durch den Schienenlärm in der Örtlichkeit darstellt.



**Isophonenbänder „Tag-Abend-Nacht“** (L<sub>DEN</sub> = über alle 24-stündigen Tage des Jahres gemittelter Dauerschallpegel); Plan genordet ohne Maßstab; Lage der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 schematisch ergänzt durch weißen Kreis

Quelle: Eisenbahn-Bundesamt, Umgebungslärm an Schienenwegen des Bundes; Internetabfrage am 05.02.2018



**Isophonenbänder „Nacht“** (L<sub>NIGHT</sub> = von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr über das ganze Jahr gemittelter Dauerschallpegel); Plan genordet ohne Maßstab; Lage der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 schematisch ergänzt durch weißen Kreis

Quelle: Eisenbahn-Bundesamt, Umgebungslärm an Schienenwegen des Bundes; Internetabfrage am 05.02.2018

Für die für bauliche Zwecke weiterhin zu nutzenden Bereiche im Süden des Plangebiets ergeben sich hieraus Werte für „Tag-Abend-Nacht“ ( $L_{den}$ ) von  $>65 - 70$  dB(A) und für die „Nacht“ ( $L_{Night}$ ) von  $>60 - 65$  dB(A). Auch wenn diese Werte den für die Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerten nicht unmittelbar gegenübergestellt werden können<sup>3</sup>, so ist aus ihnen doch abzuleiten, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet deutlich überschritten werden (DIN 18005: 55/45 dB(A) tags/nachts; 16. BImSchV: 59/49 dB(A)). Auch für Mischgebiete ist noch eine Überschreitung der Orientierungswerte (DIN 18005) und von Grenzwerten (16. BImSch) zu erwarten (DIN 18005: 60/50 dB(A) tags/nachts; 16. BImSchV 64/54 dB(A)).

Allgemein ist hierzu zunächst festzustellen, dass die Eisenbahnstrecke das gesamte innere Stadtgebiet von Oelde quert. Die hierdurch vorliegende Lärmeinwirkung stellt im gesamten Verlauf der Strecke eine für Oelde gewohnte „Belästigung“ dar, die Lärmwerte liegen jedoch in der Regel unterhalb dem für die Gesundheit kritischen Toleranzwert von 70 dB(A). Sofern Mischgebietswerte z.B. durch passive Schallschutzmaßnahmen erreichbar sind, ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass in Mischgebieten grundsätzlich Wohnen ohne Einschränkungen und damit „gesundes Wohnen“ im Sinne des BauGB möglich ist.

#### **Geräusch-Immissionen durch einwirkenden Straßenverkehrslärm:**

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 rund 900 m zum Plangebiet ist davon auszugehen, dass hierdurch keine relevanten Lärmeinwirkungen bestehen.

Südlich in einem Abstand von ca. 100 m vom Plangebiet und ca. 110 m von den ersten überbaubaren Flächen verläuft auf der Seite des Plangebiets am Fuße der oben behandelten Eisenbahnlinie die Rhedaer Straße (K 13). Zwischen Straße und dem heute bereits zu Wohnzwecken genutztem Plangebiet, befinden sich drei Baureihen mit 1- bis 1½-geschossigen Wohnhäusern, von denen die beiden Baureihen im Nahbereich des Plangebiets keine und die im Nahbereich der Straße einzelne Baulücken aufweisen. Die Wohngebäude der ersten Baureihe sind direkt von der Rhedaer Straße erschlossen. Auf dieser innerörtlichen Ausfallstraße sind 50 km/h zulässig.

#### **Umgang mit vorliegendem Verkehrslärm:**

Grundsätzlich definiert der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ein Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn städtebauliche Gründe eine (Wohn-)Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies, dass

- dessen günstige, innerstädtische und zentrumsnahe Lage,

<sup>3</sup> Die „Lärmwerte“ der Umgebungslärmkartierung stellen eine Bestandssituation unter Berücksichtigung eines geringen Detaillierungsgrades dar, während die Ermittlungen nach RLS90/Schall 03 (hier für Schallgutachten im Rahmen einer Bebauungsplanung) auf die zukünftige Situation („Hochrechnung“ Verkehrszahlen) mit höherem Detaillierungsgrad abzielen.

Insofern sind die „Lärmwerte“ aus Umgebungslärmkarten für kommunale Planungen nur bedingt zu verwenden, zeigen aber insbesondere bei erheblich über den Orientierungswert liegenden „Lärmwerten“ eine vorhandene Lärmbelastung auf. Detaillierte, konkrete Lärmbelastungen und sich daraus ergebende Schutzmaßnahmen sind bei konkreten Vorhaben nach wie vor nach RLS/Schall03 zu ermitteln.

<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

- die ausgedehnte bereits vorhandene (Wohn-)Bebauung,
- eine unmittelbare Anbindung an bestehende öffentliche Straßen,
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen,
- vorhandene Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie
- vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze

aus städtebaulicher Sicht dafür sprechen, auch zukünftig diese bereits seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzten Fläche hierfür in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen entspricht eine zeitgemäße Nutzbarmachung dem Sinn nach der vom Gesetzgeber anzustrebenden Innenentwicklung.

Daher stellt sich für die vorliegende Bauleitplanung und die Neuordnung des bereits heute zu Wohnzwecken genutzten Standorts die Frage, wie gegebenenfalls geeignete Schallschutzmaßnahmen aussehen könnten? Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Wand oder Wall, sind aufgrund der räumlichen Verhältnisse, der städtebaulichen Situation und hinsichtlich des Wirkungsgrads als ungeeignet einzustufen. Diese müssten zudem über eine längere Strecke parallel zur Eisenbahnstrecke bzw. zur Rhedaer Straße entwickelt werden, damit auch seitlich kein Schall mehr in das Gebiet einfallen kann. Maßnahmen, die die Ausstattung der Züge und damit eine Begrenzung der Lärmentwicklung an der Quelle betreffen, mögen mittel- und langfristig greifen, können aktuell jedoch nicht als lärmindernd berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Maßnahmen die unmittelbar die Eisenbahnstrecke oder Schienenfahrzeuge betreffen nicht zu berücksichtigen sind, da eine Veranlassung im Hinblick auf Belange des Plangebiets aktiv zu werden seitens der Deutschen Bundesbahn nicht besteht und technische oder sonstige lärmindernde Maßnahmen zeitlich und von der Wirkung her nicht kalkulierbar sind.

Realistisch erscheint die Ausbildung von Schallschutzmaßnahmen durch und an den neuen Gebäuden. So kann durch die Grundrissgestaltung bereits Lärmschutz praktiziert werden, indem die wesentlich zum Schlafen genutzten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zur Lärmquelle orientiert werden; oder die zum Lüften erforderlichen Fenster von der Lärmquelle abgewandt angeordnet werden. Weiterhin ergibt sich heute ein grundsätzlicher passiver Schallschutz bereits durch erforderliche bautechnische Dämmmaßnahmen, die sich aus der aktuellen Energiesparverordnung ergeben. So kann, vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises, bis zum Lärmpegelbereich III der DIN 4109 die Schalldämmung von Fenstern ausreichend sein, wenn Sie der aktuellen Energiesparverordnung entsprechen. Hinsichtlich der Abschirmung der in der Tageszeit zu Wohnzwecken genutzten privaten Außenbereiche können ebenfalls durch eine gezielte, lärmangewandte Anordnung oder den Lärm abschirmende Bauteile relevante Verbesserungen erzielt werden.

Die genannten Maßnahmen des passiven Schallschutzes beziehen sich allesamt auf die konzeptionelle und bauliche Entwicklung der neuen Gebäude bzw. des Gesamtvorhabens. Daher wird im Rahmen des Bebauungsplans zur Unterrichtung der Betroffenen lediglich ausdrücklich auf die Vorbelastung hingewiesen und die Thematik insgesamt behandelt. In der Begründung erfolgt dies durch die hier unter Punkt 5.5 „Immissionschutz“ stehenden Textteile, zudem in der Plankarte gemäß § 9(5) BauGB als zeichnerische Kenntlichmachung und ergänzend durch textliche Hinweise. Weitergehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung der neuen Baumaßnahmen sind passive Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren und deren geeignete Wirkung gutachterlich nachzuweisen. Die aus dem Schienen- und Straßenverkehr resultierenden Lärmpegelbereiche und die sich daraus ergebenden

passiven Schallschutzmaßnahmen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind dabei nach DIN 4109 zu ermitteln und bei der konkreten Objektplanung und Durchführung zu berücksichtigen (eindeutige Ermittlung erforderlicher Schalldämmmaße der Außenbauteile, wie z.B. Fenster (einschließlich Rollläden oder ähnlichem), Fassaden, Dächer, gegebenenfalls schallgedämmte Lüftungseinrichtungen). Sollten sich bei der konkreten Ermittlung der Außenlärmbelastung Werte von nachts >50 dB(A) gemäß VDI 2719 ergeben, so ist eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Durch diese Vorgehensweise wird nicht zuletzt ein Spielraum in der Projektentwicklung eröffnet, der aufgrund des angestrebten Umfangs der Baumaßnahme zu unterschiedlichsten Lösungsansätzen führen kann.

Zusammenfassend geht die Stadt Oelde davon aus, dass durch diese Vorgehensweise die Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes angemessen im Rahmen der Bauleitplanung durch Kenntlichmachung und Erläuterung sowie hierauf aufbauend im Rahmen künftiger hochbaubezogener Genehmigungsverfahren durch gutachterlichen Nachweis berücksichtigt werden können. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann hierdurch an dem vorgeprägten, innerstädtischen Standort im Bauleitplanverfahren angemessen und ausreichend entsprochen werden. Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden und bislang schon zu Wohnzwecken beanspruchten Fläche ist somit aus Sicht des gebotenen Immissionsschutzes auch zukünftig vertretbar.

## **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.

Die heutigen Gebäude sind hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentwässerung an einem Mischwasserkanal (DN 300 B) in der Stifterstraße mit Fließrichtung Kantstraße angeschlossen.

Anfallende häusliche Abfälle werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich heute bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Aufgrund der bestehenden Straßenführungen ist ein Wenden der Müllfahrzeuge nicht erforderlich. Für die Entsorgung sind die entsprechenden Behälter am Tag der Leerung in den Randbereichen der Stifterstraße aufzustellen. Den neuen Bauvorhaben dienen hierzu nordwestlich und nordöstlich der festgesetzten Wohnbauflächen Aufweitungen der öffentlichen Verkehrsfläche, deren Seitenbereiche im Übergang zu den sich anschließenden öffentlichen Fußwegen hierfür vorgehalten sind. Darüber hinaus dienen sie der Anfahrbarkeit angrenzender öffentlicher und privater Wege z.B. für Unterhaltungszwecke.

### **b) Brandschutz**

Feuerwehrfahrzeuge können über die Stifterstraße und die angrenzenden Verkehrsflächen an die nördlichen Bereiche des Plangebiets heranfahren und von hier direkt die vorgesehenen Gebäude erreichen. Aufgrund der Straßenführungen ist auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ein Wenden nicht erforderlich.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die netzabhängige Löschwasserversorgung kann über die umliegenden Hydranten sichergestellt werden. Abhängig vom Netzverbrauch und der Netzentwicklung können zur Zeit bis zu 96 cbm/h für den Grundschutz entnommen werden. Eine netzunabhängige Löschwasserversorgung liegt nicht vor. Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass auf der Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung für Brandfälle gegeben ist und die Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes in ausreichender Weise 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.

Seit 1953 wurden die überplanten Grundstücksflächen bereits durch 24 Wohneinheiten, verteilt auf sechs Doppelhaushälften, zu Wohnzwecken genutzt. Somit erfolgt keine erstmalige bauliche Beanspruchung dieser Fläche. Wie das Schmutzwasser, wird auch das Niederschlagswasser in den in der Stifterstraße befindlichen Mischwasserkanal (DN 300 B) eingeleitet.

Im Übrigen werden zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser auf der Plankarte Hinweise gegeben.

Insgesamt wird in der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 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 intensiv genutzte Rasenfläche 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 durch die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 127 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung abgesehen.

Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der bisherigen Bebauung durch die neuen Vorhaben im Umfeld und innerhalb des Plangebiet für die einzelnen Schutzgüter weder Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung, noch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Sollte es Auswirkungen geben, sind diese voraussichtlich auf das Plangebiet und das bereits erheblich bebaute Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

Auswirkungen aus dem Umfeld betreffen vor allem den von der Bahnstrecke Hannover/Hamm und der Rhedaer Straße (K 13) ausgehenden Verkehrslärm. Hierzu wird auf das Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“ verwiesen.

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 Reaktivierung einer bereits allseitig im Umfeld durch Wohnnutzungen geprägten innerörtlichen Fläche. Die betroffenen Grundstücksflächen waren bzw. sind im Randbereich der Stifterstraße bereits auf ganzer Länge mit Wohngebäuden bebaut. Die Planung wird aus Sicht der Stadt insgesamt als sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden werden als vertretbar erachtet.

### **6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens ist 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 ist die Handlungsempfehlung

zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>5</sup> zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4114-4 (Oelde, Internetabfrage am 05.02.2018) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/ Bäume/Gebüsche/Hecken, Gärten/Parkanlagen/ Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 6 Fledermausarten und 23 Vogelarten aufgeführt. Nach der Messtischblatt-Abfrage befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Fledermäusen das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem ungünstig/unzureichenden Erhaltungszustand. Bei den Vögeln befinden sich der Baumpieper, die Waldohreule, die Rohrweihe, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, die Rauchschwalbe, der Neuntöter, der Feldsperling und der Wespenbussard in einem ungünstig/unzureichenden, das Rebhuhn in einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Neben den Verkehrs- und Stellplatzflächen der Stifterstraße liegen neben den mit Gebäuden bebauten Bereichen im Wesentlichen Rasenflächen vor. Im Übrigen ist weit über die direkte Nachbarschaft hinweg das gesamte Umfeld bereits zu Wohnzwecken genutzt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Hinweise auf planungsrelevante Arten sowie faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher nicht für erforderlich gehalten. *Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.*

Die Planung kann durch die Neuordnung von Verkehrsflächen und Gebäuden und insbesondere der damit verbundenen Beseitigung der Gebäude zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes führen (sogenannten Wirkfaktoren nach der Handlungsempfehlung). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Fledermausarten soll ein Abbruch der Gebäude zwischen dem 01.12. und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen. Für einen Abbruch im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.11. ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44(1) Ziffern 1 - 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Abrissbegehung durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen durchzuführen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

---

<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.

Nach der Neuordnung ist davon auszugehen, dass südliche Teilbereiche des Gebiets durch die Einrichtung von privaten Gartenflächen im Vergleich zu den heutigen Rasenflächen ökologisch aufgewertet werden und hierdurch für unterschiedlichste Arten neue Lebensraumpotenziale entstehen.

#### **6.4 Eingriffsregelung**

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche, die 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 oben genannten städtebaulichen Neuordnung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen und vieles mehr 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, gegebenenfalls 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 der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 ist zunächst festzustellen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan für *Wohnbauflächen* vorgesehen ist. Das gesamte, weiträumige Umfeld ist bebaut und somit innerstädtisch. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich weder örtliche, noch überörtliche Grünbereiche bzw. Grünzüge. Gleichwohl weisen insbesondere die die Gesamtsituation prägenden Wohnhäuser jeweils großzügige Gartenflächen auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch einen hohen Anteil versiegelter und bebauter Flächen sind hierdurch nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche hat. Ausgehend von den allseitig umliegenden Straßen ist der bauliche Zusammenhang gut erschlossen und es befinden sich in der Nähe verschiedenste Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Nach Prüfung verschiedener Umweltbelange

drängt sich insgesamt eine weiterhin 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 auch zukünftig 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 Neuordnung von Bau- und untergeordnet Erschließungsflächen samt der 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**

Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Oelde, die Überplanung für die Schaffung von Wohnraum erfolgt unter Federführung der Stadt. Bei dem Verkauf der Fläche durch die Stadt besteht die Möglichkeit, neben der vorliegenden Bauleitplanung auch Inhalte privatrechtlich zu berücksichtigen (Grundstückskaufvertrag, städtebaulicher Vertrag). Die Hochbauplanung und Umsetzung durch einen privaten Investor - welcher die Grundstücke erwirbt - wird angestrebt.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,41
Verkehrsfläche, öffentlich	0,06
<b><u>Gesamtfläche Plangebiet</u></b>	<b>0,47</b>

Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ erfolgte im Rat der Stadt Oelde am 15.01.2018 (Sitzungsvorlage B 2017/610/3895).

*Das weitere Verfahren wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt.*

### b) Planentscheidung

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 „Stifterstraße“ mit einer Größe von ca. 0,47 ha dient der Anpassung des Bebauungsplanes, um das Grundstück einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können.

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 städtebauliche Neuordnung entspricht den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Münsterland und des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

Oelde, im Februar 2018

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Oelde

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Oelde Antragstellung (Datum): 05.02.2018

Ausweisung von Wohnbauflächen auf einer baulich bereits genutzten Fläche im Osten der Stadt Oelde.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potentiell vorkommender Fledermausarten soll ein Abbruch der Gebäude zwischen dem 01.12. und dem 28.02. des Folgejahres erfolgen. Für einen Abbruch im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 30.11. ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44(1) Ziffern 1 - 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Abrissbegehung durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen durchzuführen.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

#### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

#### Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

#### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

#### Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

#### Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

#### Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.