



STADT OELDE

**Begründung
zur 1. Änderung und Ergänzung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126
„Nachverdichtung Zum Eichenbusch“**

Juni 2018

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Oelde

1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Änderungsbereichs, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplangebiet Nr. 28 „Axthausen“/vB-Plan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept, Vorhabenplanung**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

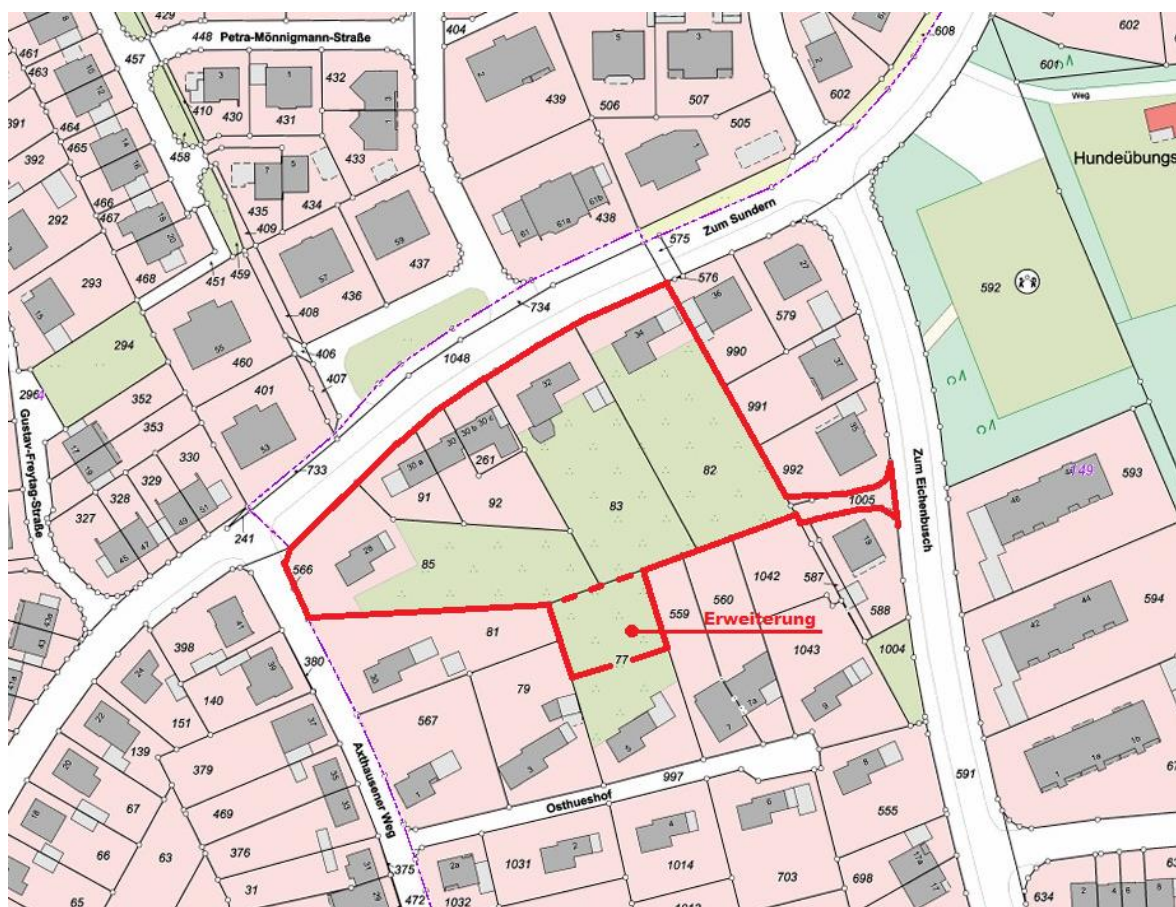
- A.1** „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ in Oelde (Kreis Warendorf)“; Büro Stelzig, Soest, Februar 2016

Teil I: Begründung

1. Einführung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Pan) Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ mit einer Größe von insgesamt ca. 0,83 ha liegt im Nordosten des Stadtgebietes nördlich der Bundesbahnlinie und hier in dem Bereich südlich der Straße „Zum Sundern“, westlich der Straße „Zum Eichenbusch“ und östlich zum „Axthausener Weg“. Es handelt sich dabei um ausgedehnte Gartenflächen, die von den umgebenden Straßen durch straßennah angeordnete Hauptgebäude abgegrenzt sind.

Anlass der vorliegenden bauleitplanerischen Bearbeitung ist mit Schreiben vom 05.01.2018 der Antrag einer Baugesellschaft aus Rheda-Wiedenbrück, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 an dessen Südrand um eine Baugrundstücksfläche zu erweitern. Die bauliche Entwicklung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 wurde bzw. wird bereits federführend durch die gleiche Baugesellschaft betrieben. Die Erweiterungsfläche, derzeit eine rückwärtige Gartenfläche, ist zwischenzeitlich verfügbar und kann ebenfalls im Sinne Nachverdichtung bebaut werden.



Lageplan; genordet, ohne Maßstab

Quelle: Kreis Warendorf, Geoportal, Liegenschaftskarte; Internetabfrage am 04.01.2018

Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 (Ursprungsplan) samt des Erweiterungsbereichs ergänzt durch rote Linie

Der Festsetzungsrahmen im gesamten bisherigen Geltungsbereich des seit Dezember 2016 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 bleibt durch die 1. Änderung und Ergänzung unverändert. Es wird lediglich eine ca. 580 m² große neue Grundstücksfläche zusätzlich überplant, um hier ein Einzel- oder Doppelhaus errichten zu können. Die bauliche Konzeption mit den zulässigen Höhen, örtlichen Bauvorschriften etc. erfolgt entsprechend gleich, ebenso wird die private Erschließungsstraße zur Anbindung mitgenutzt.

Die Planung entspricht der allgemeinen städtischen Zielsetzung, nach eingehender Prüfung bestehende Siedlungsräume im Sinne der Innenentwicklung nachzuverdichten und im unmittelbar innenstadtnahen Bereich vielfältige Wohnangebote zu schaffen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Hausgarten ist für die Umsetzung **im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch BauGB ein Planungserfordernis** gegeben.

Da die vorgenannten Gründe sowie die baulich-gestalterische Einbindung in die vorhandene Struktur besonders zu berücksichtigen sind, wird zur Verankerung der städtebaulichen Ziele, zur Übernahme von Planungs-, Bearbeitungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch einen Vorhabenträger sowie zur Festschreibung zeitlicher Abläufe gemäß § 12 BauGB der bereits bestehende **vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126** erstmals geändert und ergänzt.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellungen, Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen von Bauleitplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauN-VO von 20.000 m²) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen bei der vorliegenden Maßnahme der Nachverdichtung, d. h. eines **Bauleitplans gemäß § 13a BauGB**, erfüllt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird zunächst auf Kapitel 3 und Kapitel 5 verwiesen.

Nach § 13a BauGB kann auf eine **Bürgerbeteiligung** im Sinne des § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden, den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. Zum einen wurden die verschiedenen Sachverhalte 2016 im Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 bereits umfassend erörtert, wozu auch eine Bürgerversammlung gehörte. Zum anderen handelt es sich bei der 1. Änderung und Ergänzung lediglich um eine vergleichsweise kleine Erweiterungsfläche von ca. 580 m², deren Erschließung bereits im Plan Nr. 126 vorbereitet wurde. Auf eine neuerliche Beteiligung im Sinne des § 3(1)

BauGB und damit verbunden auch auf eine erneute Bürgerversammlung wird daher verzichtet. Die offizielle Bürgerbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB (Offenlage) bleibt davon unberührt. Ebenso können in einem § 13a-Verfahren **Fachbehörden** erst gemäß § 4(2) BauGB beteiligt werden. Aufgrund der im Plan Nr. 126 perspektivisch schon vorbereiteten Überplanung bzw. Bebauung ist davon auszugehen, dass die Belange nahezu aller Fachbehörden dadurch im Sinne einer Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB bereits berücksichtigt sind.

Insgesamt ist durch die vorgesehene Ergänzung durch ein Einzel- oder Doppelhaus im Rahmen eines bereits angrenzend bestehenden Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauN-VO) von einer Situation auszugehen, die für die angrenzenden Wohnnutzungen im Grundsatz städtebaulich verträglich ist.

2. Lage und Größe des Änderungsbereichs, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung zum Eichenbusch“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,83 ha liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. In ca. 1.400 m Luftlinie in südwestliche Richtung befindet sich der Bahnhof von Oelde. Die nördlichen, ca. 0,57 ha großen Teilflächen befinden sich im südlichen Randbereich der Straße „Zum Sundern“ und sind heute bereits mit Ausnahme eines kleineren Blumenladens zu Wohnzwecken genutzt. Die hierzu rückwärtigen Gartenflächen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 ausgehend von der Straße „Zum Eichenbusch“ in einer Größe von ca. 0,26 ha im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung mit Bau- und Erschließungsflächen überplant. Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen wurden die oben genannten, vorgelagerten Grundstücksflächen mit in den Geltungsbereich eingebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 umfasst betrachtet von Ost nach West insgesamt die Flurstücke 1005, 992 teilweise (Zuwegung), 82, 83, 261, 92, 91, 85 und 566 (alle Gemarkung Oelde, Flur 149).

Der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung betrifft südlich angrenzend eine rückwärtige Gartenfläche von ca. 580 m², die aus den Flurstück Nr. 77 (Gemarkung Oelde, Flur 149, neu: Flurstück 1068) herausgetrennt wird. Südlich vorgelagert angebonden von der Straße Osthueshof befindet sich auf dem Flurstück Nr. 77 (neu Flurstück 1068) mit der Hausnummer 5 ein eingeschossiges Wohnhaus.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplangebiet Nr. 28 „Axthausen“ / vB-Plan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

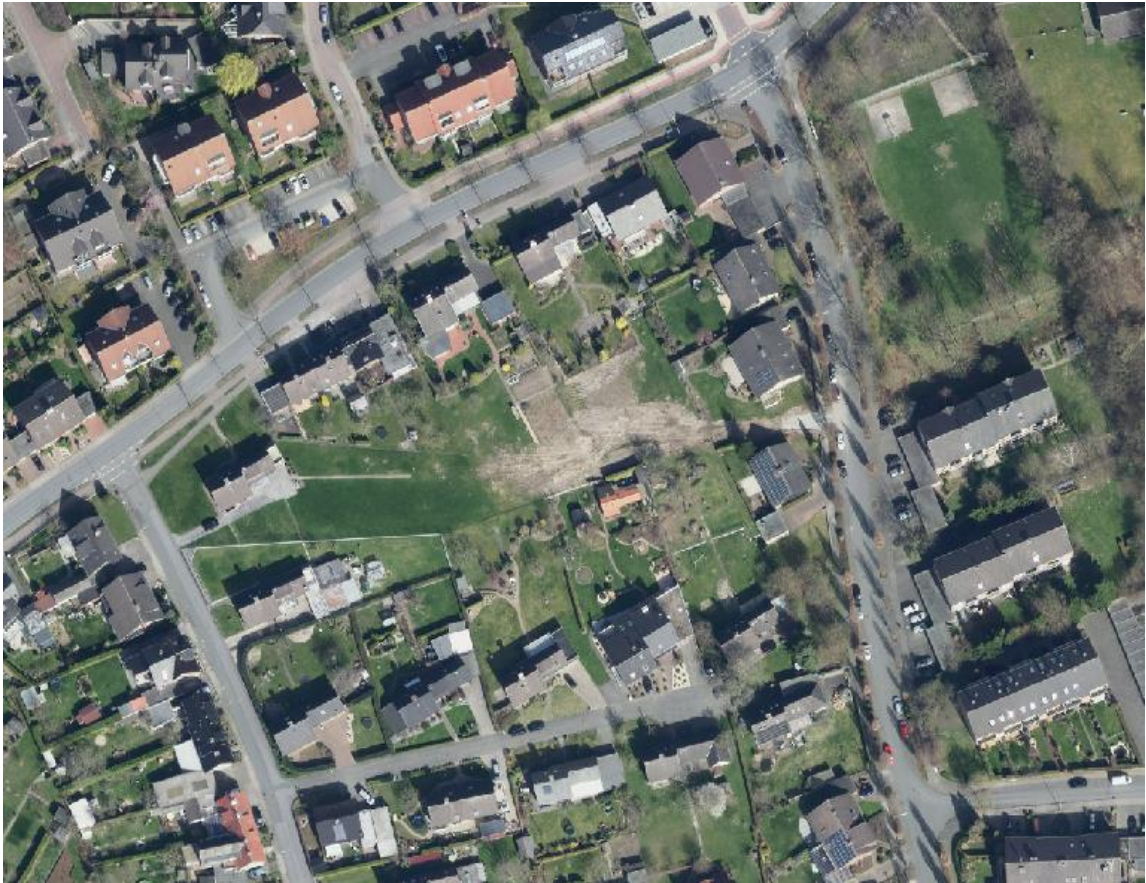
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ und auch der Bereich seiner 1. Änderung und Ergänzung liegen innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 28 „Axthausen“. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 23 ha und erstreckt sich zwischen der Straße „Zum Sundern“ und der Straße „Am Ruthenfeld“. Er ist seit dem 26.04.1974 rechtskräftig und weist überwiegend ein

Allgemeines Wohngebiet aus. Ein Teilbereich im nordwestlichen Eckbereich, in dem sich der hier zu betrachtende vorhabenbezogene Bebauungsplan 126 und die Erweiterungsfläche befinden, ist als *Kleinsiedlungsgebiet* ausgewiesen. In einer 1. Änderung des Plans Nr. 28 im Jahre 1981 erfolgte u. a. eine Neuordnung im Einmündungsbereich „Zum Sundern/Zum Eichenbusch“ sowie eine Anbindungsmöglichkeit rückwärtiger Grundstücksflächen nicht von der Straße „Zum Sundern“, sondern von der Straße „Zum Eichenbusch“.



Ausschnitt aus 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Axthausen“; genordet, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Oelde

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



Luftbild; genordet, ohne Maßstab

Quelle: Stadt Oelde, 05.01.2018

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

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

Prägend für das Umfeld ist rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk an den Außenwänden. Dacheindeckungen liegen vor allem mit schwarz-anthrazitfarbigen und roten Eindeckungen vor. Insbesondere die Grundstücke, die nördlich, südlich und westlich an die neuen Bauflächen grenzen oder hiervon in Teilen überlagert werden, verfügen über „große“ Gartenbereiche. Die übrigen Wohnbaugrundstücke im näheren und weiteren Umfeld entsprechen von der Größe her eher den heute für Oelde üblichen Wohnbaugrundstücken. Insofern stellt das Plangebiet eine besondere Situation dar.

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 wurde im Dezember 2016 rechtskräftig. Ende 2017 ist die bauliche Umsetzung der Baustraße samt dem Verlegen der Versorgungsleitungen erfolgt. Aktuell läuft die Vermarktung der Baugrundstücke. Der Beginn der Hochbautätigkeiten ist noch in 2018 vorgesehen.

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. 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!*



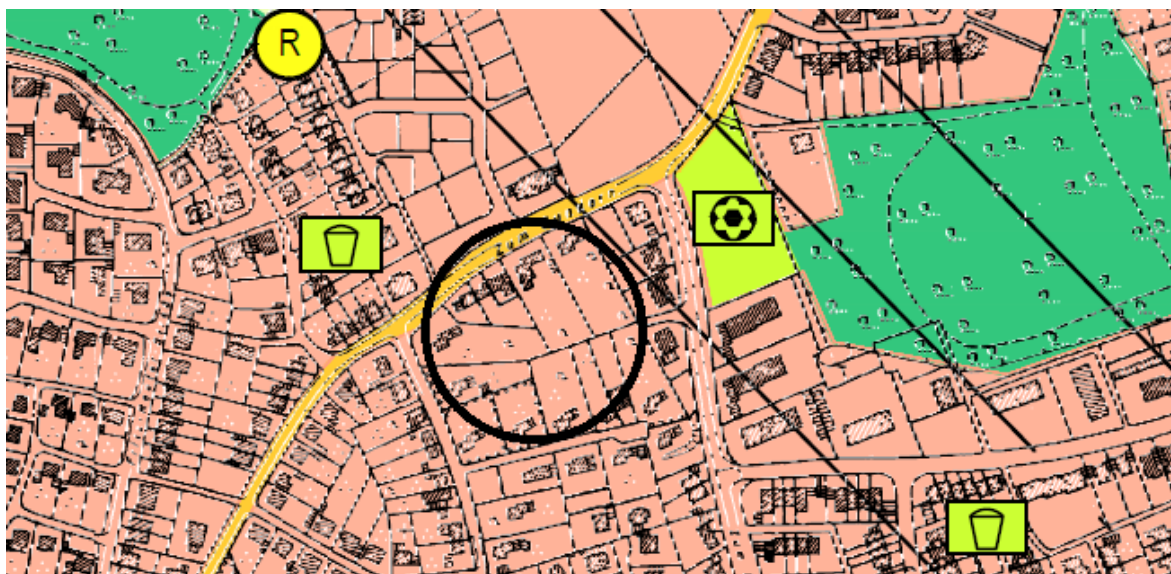
Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, Blatt 13 (Stand 27.06.2014); genordet, ohne Maßstab

Quelle: Bezirksregierung Münster, Geoportal, Internetabfrage am 03.01.2018

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

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

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 03.01.2018

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 126 und auch dessen südlich angrenzende 1. Änderung und Ergänzung entsprechen 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.

Ebenso wie der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Erweiterungsfläche ausschließlich Siedlungsflächen. Die umgebenden Wohnnutzungen tragen dazu bei, dass sich das Plangebiet vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet. Der Gesamtbereich stellt bei der Betrachtung des Umfelds bzw. der Nachbarschaft eine Baulücke dar. Durch die 1. Änderung und Ergänzung wird der Rahmen für eine bauliche Neunutzung im bestehenden Siedlungszusammenhang lediglich geringfügig erweitert.

Naturschutzgebiete (NSG) befinden sich westlich des Plangebiets beginnend in einem Abstand von ca. 2.500 m (Geisterholz, WAF-052) und südöstlich von ca. 2.500 m (Bergeler Wald, WAF-017). **Europäische Vogelschutzgebiete** sind im näheren als auch weiteren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Das räumlich nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich in der Stadt Rietberg (DE4116-401) in erheblichem Abstand von rund 20 km zum Plangebiet.

Westlich und südöstlich des Plangebiets, flächenüberlagernd mit den zuvor benannten NSG, sind die **FFH-Gebiete** (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) Geisterholz (DE-4114-303) und Bergeler Wald (DE-4114-301) ausgewiesen. Sie befinden sich in einer Entfernung von rund 2.500 m zum Plangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, bis zum westlich gelegenen LSG (Geisterholz LSG-4114-029) beträgt die geringste Entfernung vom Bebauungsplangebiet ca. 3.700 m, östlich gelegen erstrecken sich Ausläufer des LSG-Gütersloh (LSG-3914-001) bis an ca. 3.000 m².

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW¹ geführte **schutzwürdige Biotop**e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Planung wird aufgrund der erheblichen Entfernung sowie der dazwischen liegenden Siedlungsbereiche nicht gesehen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 zum Februar 2016 eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ zum Eingriffsvorhaben erarbeitet. Hierzu wird auf Kapitel 6.3 verwiesen.

3.4 Gewässer

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

Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich linear verlaufend entlang des Axtbaches in der o. g. Entfernung.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

¹ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² kommen im Plangebiet **sandige Lehm Böden** aus Geschiebelehm (Pleistozän) über zum Teil Kalkmergel- und Tonmergelstein der Oberkreide vor (S4). Für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit prägend. Des Weiteren ist eine mittlere, in Unterhanglagen teilweise starke Staunässe bis in den Oberboden zu erwarten. Eine Schutzwürdigkeit der Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nicht formuliert³, die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die vorliegenden Böden nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

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 Erd-aushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auch dessen 1. Änderung und Ergänzung 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).

² 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.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2003.

4. Planungsziele und Plankonzept, Vorhabenplanung

a) Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel ist es, unter Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, eine bislang als Garten genutzte, innerstädtische Fläche für Wohnnutzungen zu aktivieren. Die für die 1. Änderung und Ergänzung getroffenen Festsetzungen leiten sich im Grundsatz unverändert aus dem nördlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 ab, der sinngemäß lediglich um die neue Baufläche erweitert wird. Darüber hinaus orientieren sie sich am baulichen Umfeld des Plangebiets sowie an heutigen städtebaulichen Anforderungen, wie sie an die vorgesehenen Gebiete bzw. Nutzungen und in Bezug auf deren Wechselwirkungen gestellt werden. Die zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 sind vor diesem Hintergrund auch für die 1. Änderung und Ergänzung zusammenfassend

- die Aktivierung einer bereits durch einen Anbindungspunkt zur Straße „Zum Eichenbusch“ vorbereiteten innerstädtischen Fläche zu Wohnzwecken und
- die Ergänzung des vorhandenen und planerisch bereits durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 erweiterten Bestands an Einzel- und Doppelhäusern.

b) Vorhabenplanung

Der Vorhabenbezug der 1. Änderung und Ergänzung betrifft im Wesentlichen die Durchführung des Bauleitplanverfahrens, zeitliche Vorgaben der Umsetzung sowie die Kostenübernahme, jeweils inklusive der erforderlichen vertraglichen Inhalte. Die vertraglichen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im sogenannten „Durchführungsvertrag“ erfasst, der vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließen ist. Vorhabenträger ist die Splietker Baugesellschaft mbH aus Rheda-Wiedenbrück.

Planung, Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben soll im Rahmen der getroffenen Festsetzungen individuell durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. -käufer erfolgen. Daher dient der auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgebildete Vorhaben- und Erschließungsplan insbesondere der Veranschaulichung der Anordnung von Erschließungs-, Bau- und Gartenflächen. Auf die Plankarte des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 wird verwiesen. Zu einem späteren Zeitpunkt können ggf. im Rahmen eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens weitere süd- bzw. südöstlich der privaten Erschließungsstraße gelegene Freiflächen für eine Bebauung überplant werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die 1. Änderung und Ergänzung werden wie bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 „Nachverdichtung zum Eichenbusch“ die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, umliegenden (Wohn-)Nutzung werden auch die neuen Bauflächen des Erweiterungsbereichs insgesamt als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Planungsziel ist die angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsverband.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Sie entsprechen den städtebaulichen Gegebenheiten und Zielen. Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzung, dem Flächenbedarf sowie der zu erwartenden baulichen und gestalterischen Ausrichtung der rückwärtigen Grundstückssituation nicht entsprechen.

Die Grundstücke im Eckbereich der Straße „Zum Sundern“, des „Axthausener Wegs“ und auch nördlich des „Osthueshofs“, wo sich die Erweiterungsfläche befindet, waren bislang in allen Planungen gemäß § 2 BauNVO als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Hieraus sind die für Wohngebiete vergleichsweise großen Gartenflächen abzuleiten. Aufgrund dieser Größe und den vorliegenden Nutzungen erlauben sie die Anlage von Nutzgärten, entsprechen jedoch nicht sogenannten landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Durch die vorliegende Überplanung dieser Flächen für neue Baugrundstücke und den damit reduzierten Grundstücksgrößen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 im Eckbereich der Straße „Zum Sundern“ und östlich des „Axthausener Wegs“ ein Allgemeines Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Straße „Zum Eichenbusch“ und südlich des „Osthueshofs“ schlossen bzw. schließen sich bereits Allgemeine Wohngebiete an. Diese Festsetzung entspricht dem heutigen Nutzungsrahmen, zu dem neben Wohnnutzungen auch an der Straße „Zum Sundern“ ein Blumenladen und ein Bäcker gehören.

Somit verbleibt planungsrechtlich lediglich zwischen Plangebiet und dem „Osthueshof“ ein Streifen Kleinsiedlungsgebiet. Der Planungsintention folgend soll für den durch die 1. Änderung und Ergänzung betroffenen Erweiterungsbereich nunmehr auch Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ein Erfordernis der Überplanung weiterer Flächen ist derzeit nicht erkennbar und soll auch nicht erfolgen bevor konkrete Umsetzungs- oder Änderungsabsichten vorliegen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB werden aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur sowie aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 abgeleitet und parallel bedarfsorientiert entwickelt. Die Planungsziele orientieren sich an den Rahmenbedingungen und an der für diesen Standort in Oelde zu erwartenden Nachfragesituation.

Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Ziel in dem auch für die 1. Änderung und Ergänzung maßgebenden Teilbereich WA2 ist es einerseits, ein zusammenhängendes Gesamtbild zu erreichen, andererseits die neue Bebauung in die vorhandene Nachbarschaft einzufügen. In Anlehnung an die

Nachbarschaft sind daher im Grundsatz **maximal zweigeschossige Bauweisen** vorgesehen. Unter Berücksichtigung der in den Teilbereichen WA1 zulässigen Dachneigungen sowie der dort zu erwartenden Gebäudetiefen, Wand- und Sockelhöhen, werden ergänzend maximal zulässige **Trauf- und Firsthöhen** festgesetzt. Die maximal zulässige Zweigeschossigkeit ermöglicht durch Dachaufbauten eine rechnerische Zweigeschossigkeit und damit eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums zu Wohnzwecken. Um die im Umfeld prägende optische Eingeschossigkeit aufzunehmen, wird ergänzend die bauliche Höhe begrenzt. Dies erfolgt durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Traufe von 4,8 m (Annahme: Sockel 0,5 m + ein Vollgeschoss mit je 3,0 m Höhe + Drempe), eine Dachneigung zwischen 35° – 48° sowie eine maximale Firsthöhe von 10,5 m. Das Zusammenwirken der zuvor genannten Festsetzungen gewährleistet die Einbindung in das Umfeld und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der neuen Gebäude.

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

- Der für die neuen zu bebauenden Teilbereiche WA2 vorgegebene Wert der **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17(1) der BauNVO. Die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 0,8 in den allgemeinen Wohngebieten erlaubt eine gute Ausnutzung der Geschosse zu Wohnzwecken und erscheint mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessen.
- Die offene Bauweise wird im Erweiterungsbereich nach den Zielsetzungen der Vorhabenplanung auf **Einzel- und Doppelhäuser** begrenzt. Insgesamt wird davon ausgegangen, hierdurch dem zu erwartenden Wohnraumbedarf entsprechen zu können und darüber hinaus die innenliegenden, rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Baukörper nachzuverdichten, die sich angemessen und maßstäblich in die vorhandene Situation einfügen. Reihenhäuser werden nicht zugelassen, weil dadurch zu große Baumassen, Versiegelungen sowie zu große Verschattungen von Nachbargebäuden zu erwarten sind bzw. sind im u. a. im Bereich der 1. Änderung und Ergänzung aufgrund der Rahmenbedingungen nicht möglich.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Anordnung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Fläche ist so gewählt, dass eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen in südliche Richtung und dadurch eine gute Besonnung einen hohen Wohnwert möglich ist.

- Die **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden auf den neuen Bauflächen ist gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB in allen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt. Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften zusätzlich eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) zugelassen werden. Zielsetzung ist es, die angestrebte bauliche Nachverdichtung an die vorhandene städtebauliche Struktur anzupassen und die Auswirkungen auf das Umfeld durch den zu erwartenden Stellplatzbedarf für PKW verträglich zu gestalten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücke. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und eröffnen einen Spielraum zur individuellen Gestaltung.

a) Bauliche Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum sowie im nachbarschaftlichen Umfeld und damit auf das Ortsbild zu. In der Teilfläche WA2 erfolgt zur Anpassung an das allseitig umgebende bauliche Umfeld einerseits und im Hinblick auf eine gute Ausnutzbarkeit der Dachräume der neuen Wohngebäude andererseits, die Festsetzung einer Dachneigung von 35° – 48°.

Großformatige **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten und Einschnitte werden Beschränkungen aufgenommen. Firste bzw. Oberkanten von Dachaufbauten sind hier gegenüber der Oberkante des Hauptfirsts um mindestens 0,5 m niedriger auszuführen, um so die optische Wirkung des Hauptdachs zu stärken. Auch soll hierdurch ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

Abweichende Dachneigungen sind im gesamten Plangebiet bei Dachaufbauten, Nebendächern, untergeordneten Bauteilen etc. zulässig, da davon auszugehen ist, dass die Hauptbaukörper und -dächer im Wesentlichen das Ortsbild prägen und hierdurch ein Spielraum für individuelle Gestaltungen eröffnet wird.

Für Hauptgebäude werden Regelungen zu **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet sowie den Planungszielen der Stadt und werden daher durch Beschränkungen nicht zugelassen. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und zulässig. Solaranlagen sollen trotz der möglichen Gefahr von Lichtreflektionen zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Land gefördert wer-

den. Grundsätzlich sind Solarlagen 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 im Hinblick auf Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen getroffen sind. Um individuelle gestalterische Freiheiten bzw. Möglichkeiten zu eröffnen, können bei einem einheitlichen Architekturkonzept Abweichungen zugelassen werden.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten und **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Daher wird in der Plankarte auch insbesondere auf die „Vorgartensatzung“ der Stadt Oelde verwiesen. Sofern die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 und seiner 1. Änderung und Ergänzung gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 84 Bau NRW festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit die frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** erfolgt im Osten über die unmittelbar an die Privatstraße des Plangebiets grenzende öffentliche Straße „Zum Eichenbusch“. Hierzu im Norden verläuft in knapp 100 m die Straße „Zum Sunden“. Als Tempo 30-Zone stellte sie ausgehend vom Stadtinneren für Kraftfahrzeuge eine der Hauptachsen im nordöstlichen Stadtgebiet dar und schließt in ihrem Verlauf über abgehende untergeordnete Straßen weiträumige Wohngebietsflächen an.

Die **innere Erschließung** für neue Gebäude und damit auch für die Erweiterungsfläche erfolgt durch eine 5,5 m breite private Erschließungsstraße. Im Einmündungsbereich wird die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung getroffen, um hierdurch bestehende Kanalanschlüsse zwischen der Straße „Zum Eichenbusch“ und dem südlichen Wohnbaugrundstück mit der Hausnummer 19 unverändert über städtischen Grund verlaufen lassen zu können. Im weiteren Verlauf wird eine öffentliche Straße nicht für erforderlich gehalten, da die Anzahl der anzubindenden Wohneinheiten eng begrenzt ist, zudem ist ein Anschluss von öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegen nicht gegeben und wird auch nicht für erforderlich gehalten. Ebenfalls nicht erforderlich ist eine Anbindung zur Unterhaltung öffentlicher Flächen, wie sie ggf. im Falle z. B. einer angrenzenden Spielplatznutzung erforderlich wäre.

Die Privatstraße ist als öffentliche Mischverkehrsfläche konzipiert. Durch die Anordnung einer „T-förmigen“ Straßensituation ergibt sich für größere Fahrzeuge durch Vor- und Zurückstoßen eine Wendemöglichkeit. Dies betrifft insbesondere Feuerwehr- und Müllfahrzeuge. Details sind Gegenstand der Ausbauplanung oder, sofern erforderlich, im Betrieb zu regeln. Dies kann z. B. ergänzende Regelungen zur Beschilderung betreffen. PKW der Anwohner können zudem die privaten Grundstückszufahrten zum Wenden nutzen.

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

Die innerhalb des Plangebiets als Mischverkehrsfläche vorgesehenen Fahrbereiche der Kraftfahrzeuge stellen gleichzeitig die Bewegungsflächen für **Fußgänger und Radfahrer** dar. Diese werden auf den privaten Grundstücksflächen durch dortige Feinerschließungen ergänzt.

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

5.5 Immissionsschutz

Zu betrachten sind Immissionen, die **auf das Plangebiet** durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt auf Umfeld **durch das Plangebiet** einwirken und solche, die **innerhalb des Plangebiets** zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen.

a) Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

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

Die Situation im südlichen Randbereich der mit Tempo 30 beschilderten Straße „Zum Sundern“ bleibt unverändert bestehen.

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

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

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

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

Nach Einschätzung der Stadt gilt dies auch für **Straßenverkehrslärm der zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehre**. Hierfür wird folgende Berechnung abgeleitet, die in Anlehnung an die Annahmen von D. Bosserhoff zur Berechnung der Wegehäufigkeit erfolgt (Quelle: Dipl.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Hessisches Landesamt für Straßen- und Ver-

⁴ NRW-Umweltdaten vor Ort: Internetseite des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

kehrswesen, „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung“, Heft 53/1-2006, Kapitel 1.3 „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung und Auswirkungen auf die Anbindung an das Straßennetz“):

- Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird von 2,5 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen. Bei maximal 6 Wohnungen plus maximal 2 im Erweiterungsbereich ergeben sich somit ca. 20 Einwohner.
- Für die städtische Lage werden 3,5 – 4,0 Wege pro Einwohner und Tag angenommen.
- Bei der Anzahl der zurückzulegenden Wege ist zu berücksichtigen, dass sich zwischen der „Von-Nagel-Straße“ und der Straße „Zum Sundern“ in Abständen zwischen rund 500 m bis 800 m zum Plangebiet verschiedene der Versorgung dienende Einrichtungen befinden, die gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind. Darüber hinaus liegen Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs am Plangebiet. Daher wird für die neuen Wohngebäude bei der Anzahl der zurückgelegten Wege ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 60 % angesetzt.
- Hinsichtlich des PKW-Besetzungsgrads werden über alle Fahrzwecke hinweg 1,2 Personen pro PKW angesetzt.

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

$8 \text{ Wohnungen} \times 2,5 \text{ Einwohner/Wohnung} \times 4,0 \text{ Wege/Einwohner/Tag} \times 60 \% \text{ KFZ-Anteil} \times 1,2 \text{ Personen/PKW} = \text{ca. } 58 \text{ KFZ-Fahrten pro Tag}$

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

Nach verschiedenen Urteilen der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ist der Schwellenwert der Geringfügigkeit bei etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen am Tag anzusetzen (siehe Hessischer VGH, u.a. Urteil vom 14.11.2013 - 4 C 2414/11.N - ; siehe auch „Baurecht“, Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht, „Abwägungsrelevanz von Verkehrslärm“, Heft 7, Juli 2015, Seiten 1101 - 1102). Die hier für die gesamte innere Bebauung berechneten bzw. angenommenen 58 KFZ-Fahrten pro Tag liegen damit mehr als die Hälfte unter den ohnehin als „geringfügig“ angenommenen 200 zusätzlichen Fahrten.

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

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

c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Da innerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA sowie den weiteren Detaillierungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 im inneren Bereich nur **Wohnnutzungen** vorgesehen

sind, sind im Gebiet selber ebenfalls keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Hierzu gehört auch, dass durch zusätzliche KFZ-Verkehre keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen erzeugt werden.

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung

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

Das innere, bislang unbebaute Plangebiet ist im Trennsystem an die Schmutz- und Regenwasserkanäle in der Straße „Zum Eichenbusch“ anzuschließen. In die für einen Straßenanschluss gesicherte städtische Parzelle (Flurstück 1054) zweigen jeweils Kanalhaltungen für eine innere Bebauung in der Länge einer Grundstückstiefe ab. Diese sind nunmehr lediglich zu verlängern. Im Hinblick auf die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde eine innere Bebauung bereits bei der Errichtung dieser Anschlusshaltungen und bei denen in der Straße „Zum Eichenbusch“ berücksichtigt. Ein erneuter Kapazitätsnachweis erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 126 durch den Fachdienst Tiefbau und Umwelt der Stadt Oelde.

Ebenfalls im Flurstück 1054 schließen heute bereits die Entsorgungsleitungen des Wohnhauses Zum Eichenbusch Nr. 19 an. Damit Kanalhaltungen zwischen der Straße „Zum Eichenbusch“ und diesem Wohnbaugrundstück weiterhin über städtischen Grund verlaufen, wird der betroffene Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt. Erst nachfolgend beginnt die neue private Erschließungsstraße, von deren Regelungen somit ausschließlich neue Bauvorhaben betroffen sind.

Anfallende häusliche Abfälle werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Für die Müllentsorgung sind die entsprechenden Behälter am Tag der Leerung u. a. in den Randbereichen der Privatstraße aufzustellen. Die Müllfahrzeuge fahren in die Planstraße hinein und wenden im „T-Abzweig“ durch Vor- und zurückstoßen. D. h. das Aufstellen der Behälter hat ohne Beeinträchtigung der Wendemöglichkeit auf den Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen zu erfolgen.

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

b) Brandschutz

Feuerwehrfahrzeuge können über die Straße Zum Eichenbusch in das Plangebiet hineinfahren und hier direkt die vorgesehenen Gebäude erreichen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Für eine netzabhängige Löschwasserversorgung sind bereits heute zur Löschwasserentnahme Unterflurhydranten vorhanden, durch die - abhängig von der allgemeinen Netzbelastung - davon auszugehen ist, dass sie für Einzelentnahmen ausreichend sind. Eine netzunabhängige Löschwasserversorgung liegt nicht vor.

Die Stadt geht daher davon aus, dass somit eine ausreichende netzabhängige Löschwasserversorgung für Brandfälle gegeben ist und die Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes insgesamt in ausreichender Weise auf der Ebene der Bauleitplanung beachtet werden.

c) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Hinblick auf die neuen Baurechte und Erschließungsflächen wird aufgrund der unter Punkt 3.5 angeführten Bodenverhältnisse, der Kenntnisse aus der Örtlichkeit, der geringen Anzahl von Bauvorhaben und der bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle von einer Versickerung abgesehen. Der in der Straße „Zum Eichenbusch“ vorhandene Regenwasserkanal ist nach Aussagen der Stadt hydraulisch ausreichend leistungsfähig, um das durch die Vorhaben zusätzlich zu erwartende Niederschlagswasser ungedrosselt aufzunehmen. Eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort wird darüber hinaus mit Blick auf die geplanten, heute üblichen Grundstücksgrößen und damit zugunsten der geplanten Wohnnutzungen nicht angestrebt. Zudem handelt es sich bei der Erweiterungsfläche lediglich um ein Baugrundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 580 m², das entsprechend der maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,4 ohnehin in Teilbereichen nicht versiegelt werden darf. Im Übrigen werden zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser auf der Plankarte Hinweise gegeben.

Insgesamt wird für die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht gesehen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Sinne der **Grünordnung** besonders einzustufende ortsbildprägende oder ökologisch wertvolle Bäume liegen keine vor. Gleiches gilt für sonstige Grünstrukturen in den heutigen privaten Gärten, die im Wesentlichen als brach gefallene oder gepflegte Zier-

und Nutzgärten, Heckeneinfassungen an den Grundstücksrändern oder zumeist vereinzelt frei wachsende Gehölze vorliegen. Aufgrund der im Stadtgefüge zentralen Lage und der städtebaulichen Anforderungen an diesen Standort, sind besondere grünordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Überörtlich relevante Grünkonzepte liegen nicht vor.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der innerstädtischen Lage, umgeben von vorhandenen (Wohn-)Gebäuden werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der geplante Eingriff betrifft mit Blick auf den gefassten Festsetzungsrahmen im Wesentlichen die baulich, stadtgestalterische Ordnung.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Neuaufstellung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der Vorhaben für die einzelnen Schutzgüter zunächst Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. zu erwarten. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das bereits erheblich bebaute Umfeld begrenzt sowie insgesamt überschaubar.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich daher keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Die Stadt Oelde ist grundsätzlich bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zu einer **nachhaltigen Aktivierung** einer bereits allseitig umgebend durch Wohnnutzungen geprägten innerörtlichen Fläche. Die heutige Gartenfläche liegt als intensiv genutzte Fläche vor und wird bereits durch die neue Privatstraße erschlossen. In der Gesamtbetrachtung werden die Planung aus Sicht der Stadt als sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden als vertretbar erachtet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist daher zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁵ zu Grunde gelegt werden.

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

Der Gutachter hat den Untersuchungsraum, zu dem auch der jetzige Erweiterungsbereich zählt, im Zuge einer Ortsbegehung im Februar 2016 insbesondere hinsichtlich vorhandener Vogelnester sowie Spalten und Höhlen in Bäumen mit Quartiereignung für Fledermäuse untersucht. Unter Berücksichtigung der Messtischblattabfrage (Blatt 4114 Oelde) kam der Gutachter zu folgender Einschätzung:

Zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Begehung konnten **keine planungsrelevanten Vogelarten** oder Hinweise auf diese im Plangebiet festgestellt werden. Zudem wurden keine potenziellen Habitate oder Nester kartiert. Das Areal besitzt somit aus

⁵ 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.

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

artenschutzrechtlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung als Lebensstätte. Entsprechend der gegebenen Habitatausstattung des Plangebiets und des Wirkraums könnten potenziell eine Vogelart (Steinkauz) und vier Fledermausarten (Kleiner und Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus und Mückenfledermaus) vorkommen. Brutvorkommen und Quartiere konnten aber im Zuge der Untersuchung ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden somit nach Angaben des Gutachters im Ergebnis nicht erfüllt.

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

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

Im Hinblick auf die nunmehr vorgesehene Erweiterung wurde der Gutachter erneut eingebunden. Da 2016 im Sinne des Artenschutzes nichts Relevantes festgestellt wurde und auch keine Hinweise oder Verdachtsfälle im betrachteten Wirkraum vorlagen, wird vom Gutachter eine weitergehende Untersuchung nicht für erforderlich gehalten. Die Stadt schließt sich dieser Sichtweise an. Zur allgemeinen Information wird das Gutachten vom Februar 2016 auch der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 als Anlage beigefügt, auf das für vertiefende Betrachtungen verwiesen wird.

6.4 Eingriffsregelung

Bei einem **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** mit bis unter 20.000 m² Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Stadtumbaumaßnahmen und Nachverdichtung werden auf der Grundlage des § 13a BauGB hier höher gewichtet. Unabhängig hiervon ist dennoch zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob innerhalb des Plangebiets Strukturen vorhanden sind, die zur Vermeidung unnötiger Eingriffe erhalten werden sollen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine isolierte Grünlandfläche, die für landwirtschaftliche Nutzungen vergleichsweise klein ist und aufgrund der umgebenden Bebauung über keine Anbindung an die freie Landschaft verfügt. Besondere ökologische, klimatische oder funktionale Auswirkungen durch den Verzicht auf eine Ausgleichsregelung sind nicht erkennbar. Durch die zukünftigen privaten, unbebauten Grundstücksflächen ist durch verschiedenartige Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen eine ausgleichende Wirkung zu erwarten. Daher besteht aus Sicht der Stadt kein Erfordernis für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) – die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der o. g. Neuaufstellung ist aber nunmehr klaggestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Für den Erweiterungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 ist zunächst festzustellen, dass dieser im wirksamen Flächennutzungsplan für *Wohnbauflächen* vorgesehen ist. Das gesamte, weiträumige Umfeld und die nördlichen Teilflächen des Plangebiets sind bebaut und somit innerstädtisch. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich weder örtliche, noch überörtliche Grünbereiche bzw. Grünzüge. Gleichwohl weisen insbesondere die die Gesamtsituation prägenden Wohnhäuser jeweils großzügige Gartenflächen auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch einen hohen Anteil versiegelter und bebauter Flächen sind hierdurch nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche hat. Ausgehend von den allseitig umliegenden Straßen ist der bauliche Zusammenhang gut erschlossen und befindet sich in der Nähe verschiedenster Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Nach Prüfung verschiedener Umweltbelange drängt sich insgesamt eine sinnvolle Flächennutzung durch Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets auf.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an bereits vorhandene örtliche und überörtliche Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Das Erschließungskonzept lässt eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen zu.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Bestandteile des Plankonzepts von Bedeutung:

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit aufgelockerten Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung, das Erschließungskonzept sowie die getroffenen Festsetzungen werden daher auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit aus Sicht der Stadt angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Ausgang für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der Antrag des Vorhabenträgers, auf dessen Einleitung und die Bereitschaft, Kosten für bauleitplanerische Planung und Gutachten zu tragen. In Abstimmung mit der Stadt erfolgte die Überplanung für weitere Wohnnutzungen. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Sofern Kosten entstehen, ist eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger im Rahmen des vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger zu unterzeichnenden Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA - davon zukünftige Grundstücksflächen bestehender Hauptgebäude (WA1) = ca. 0,57 ha - davon zukünftige Grundstücksflächen neuer Hauptgebäude im Ursprungsplan Nr. 126 (WA2) = ca. 0,18 ha - davon zukünftige Grundstücksflächen neuer Hauptgebäude im Erweiterungsbereich (1. Änderung u.Ergänzung) (WA2) = ca. 0,06 ha	0,81
Öffentliche Verkehrsfläche	0,01
Private Erschließungsstraße	0,07
Gesamtfläche Plangebiet (inkl. 1. Änderung und Ergänzung)	0,89

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensverlauf

Auf der Grundlage des Planentwurfs sind der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB in Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB erfolgt (Sitzungsvorlage B 2018/610/3972). Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB ist in der Zeit vom 04.05.2018 bis zum 08.06.2018 einschließlich erfolgt. Anregungen oder Bedenken sind nicht eingegangen, somit konnte der Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Oelde am 09.07.2018 gefasst werden.

b) Planentscheidung

Ziel der 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 ist es, am Südrand eine zusätzliche Baufläche von ca. 580 m² für ein Einzel- oder Doppelhaus planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Festsetzungsrahmen im gesamten bisherigen Geltungsbereich des seit Dezember 2016 rechtskräftigen **vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 126 bleibt durch die 1. Änderung und Ergänzung unverändert**. Der Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), die bauliche Konzeption mit den zulässigen Höhen, örtliche Bauvorschriften etc. werden für die Erweiterungsfläche fortgeführt. Die neue Privatstraße wird zur Erschließung genutzt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs und der Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Parameter wird das Bauleitplanverfahren im Sinne der **Innenentwicklung** gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Die Planung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine **Umweltprüfung** ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt; die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Die Aufstellung entspricht den Zielen des **Regionalplans Münsterland** und des wirksamen **Flächennutzungsplans** der Stadt Oelde.

Oelde, im Juni 2018

C.) Landschaftsbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde

Landschaftsbehörde: _____

Prüfung durch (Name): _____ am (Datum): _____

Entscheidungsvorschlag: Zustimmung Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.) Ablehnung

1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. ja nein

Nur wenn Frage 1. „nein“:

2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. ja nein

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):

Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind.
Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Nur wenn Frage 2. „nein“:

3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. ja nein

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):

Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige Kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam.

Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Sofern bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.

Nur wenn Frage 3. „nein“:

(und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)

4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. ja nein

Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage):

Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt.
Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen:

Ggf. Nennung der Nebenbestimmungen, ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

*: bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen

** : bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Panfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)