

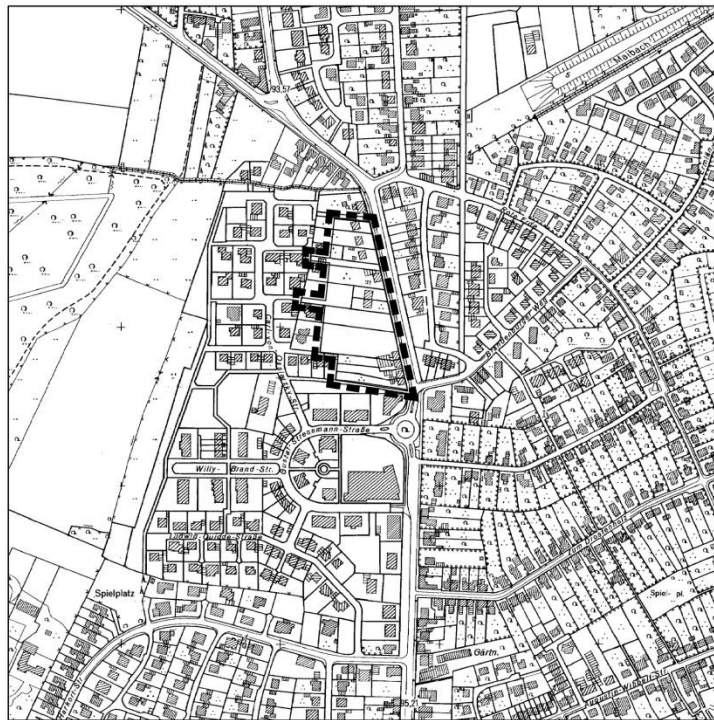
# Stadt Oelde

## Bebauungsplan Nr. 136

### „Warendorfer Straße Nord“

Begründung

17.10.2019



Geobasedaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000  
■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 "Warendorfer Straße Nord" der Stadt Oelde



Der Bürgermeister  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass, Ziele	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Verfahren	4
4.	Planungsgrundlagen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
4.4	Landschaftsplan	5
5.	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
5.1	Städtebauliche Strukturen	5
5.2	Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung	6
5.3	Infrastruktur	6
5.4	Kampfmittelrückstände	7
6.	Planinhalt	7
6.1	Zukünftiges Baukonzept	7
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	8
6.3	Gestalterische Festsetzungen	10
6.4	Verkehrsflächen	12
6.5	Stellplätze	12
6.6	Grünordnerische Zielsetzung	13
7.	Naturhaushalt / Umweltschutz	14
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
7.2	Eingriffsregelung	15
7.3	Schutzgüter	15
7.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
8.	Immissionsschutz	18
8.1	Lärmimmissionen	18
9.	Ver- und Entsorgung, Entwässerung	22
9.1	Allgemeine Ver- und Entsorgung	22
9.2	Entwässerung des Plangebiets	22
10.	Bodenordnung	23
11.	Denkmalschutz	24
12.	Flächenbilanz	24
	Gutachten	24

## 1. Planungsanlass, Ziele

Für eine etwa 1,63 ha große Fläche im Oelder Norden westlich der Warendorfer Straße (L 793) plant die Stadt Oelde die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zurzeit befindet sich dort eine Reihe von Grundstücken, die mit relativ kleinen Einfamilienhäusern auf sehr großen Parzellen bebaut sind. Mehrere Eigentümer beabsichtigen, ihre Grundstücke in Richtung einer Mehrfamilienhausbebauung zu entwickeln. Aufgrund des Alters der Bestandsgebäude, der Lage an einer Hauptverkehrsstraße sowie der zur Verfügung stehenden Flächen ist zu erwarten, dass in den nächsten Jahren weitere Eigentümer mit ähnlichen Wünschen folgen werden. Eine Genehmigung der aktuellen Bauanfragen nach § 34 BauGB ist derzeit aufgrund der angestrebten Größenordnung bzw. Kubatur nicht zulässig. Die Vorhaben passen sich nicht in die Eigenart der Bebauung der näheren Umgebung, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist, ein.

Die Stadt Oelde beabsichtigt nun, eine Nachverdichtung auf der Fläche zu ermöglichen, d.h. die Ergänzung bzw. den Ersatz bestehender Wohngebäude durch einen Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) rechtlich zu sichern.

Die Nachverdichtung entspricht der Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB, nach der einer Innenentwicklung Vorrang vor einer Neuerschließung am Siedlungsrand eingeräumt wird, um sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen und die bestehende Infrastruktur durch zusätzlichen Wohnraum zu sichern. Die Nachverdichtung findet im Plangebiet auf privaten Flächen statt und soll daher im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen.

Gemäß Stadtentwicklungskonzept 2015+ sind aus der Bevölkerungsprognose zwei Trends der Entwicklung ablesbar. Zum einen wird der Anteil Älterer steigen (in Oelde fehlen seniorengerechte Mietwohnungen im unteren Preissegment), zum anderen wird der Anteil der 20-40-Jährigen sinken und somit auch der Anteil der Kinder. Für die Wohnbauflächenentwicklung ist eine Balance zwischen Neuausweisungen von Baugebieten und Nachnutzungsmöglichkeiten im Bestand anzustreben. Mit diesem Bebauungsplan werden die Nachnutzungsmöglichkeiten durch erweiterte überbaubare Flächen gesichert.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt ca. 1,2 km nördlich der Innenstadt zwischen der Carl-von-Ossietzky-Straße und der Warendorfer Straße. Im Norden ist er durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 659, im Osten durch die Warendorfer Straße, im Süden durch den Vossweg sowie im Westen durch die (gedachten) östlichen Grundstücksgrenzen der an der Carl-von-Ossietzky-Straße gelegenen Grundstücke begrenzt. Er umfasst in der Flur 21 folgende Flurstücke:

9 tlw., 10 tlw., 19, 20, 21, 148, 149, 150 tlw., 562 tlw., 563, 570 tlw., 571, 641, 642, 643 tlw., 644 tlw., 645 tlw., 646 tlw.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,63 ha.

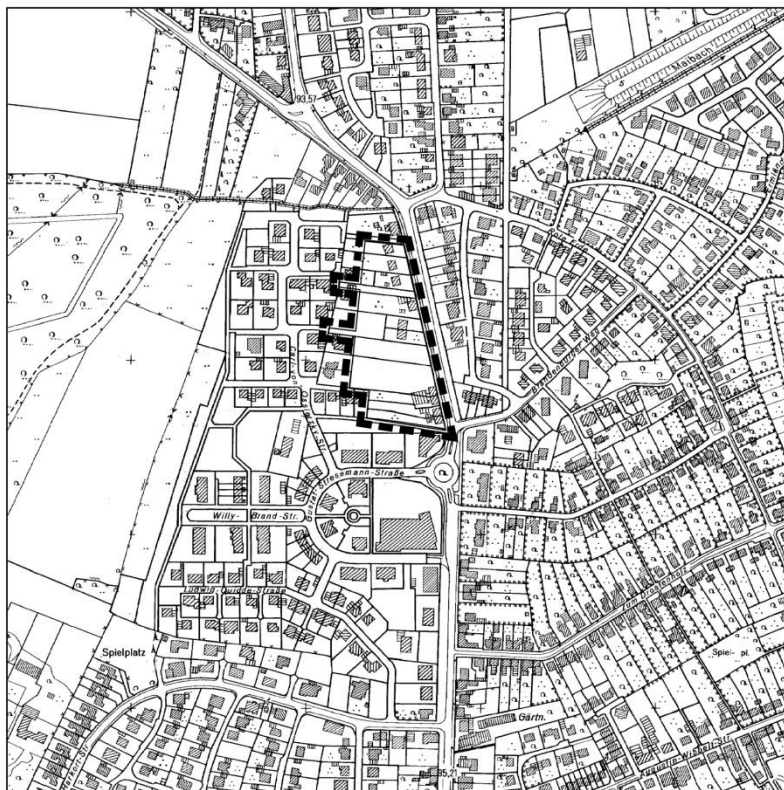


Abb.: Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 136 (ohne Maßstab)

### 3. Verfahren

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und deren festgesetzte Grundfläche nicht die Größe von 20.000 qm überschreitet, können nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Auf die frühzeitige Beteiligung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

Der Rat der Stadt Oelde hat am 09.07.2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ beschlossen.

## **4. Planungsgrundlagen**

### **4.1 Regionalplan**

Der LEP NRW (08.02.2017) ordnet die Stadt Oelde als Mittelzentrum in die zentralörtliche Gliederung ein. Das Plangebiet wird im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland (16.12.13) – als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (genehmigt mit Verfügung vom 30.12.1999) als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich.

### **4.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind bisher in wesentlichen Teilen nicht planungsrechtlich gesichert.

Östlich der Warendorfer Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngelände Danziger Straße“ (1977). Er setzt ebenso ein Allgemeines Wohngebiet fest wie der Bebauungsplan Nr. 58 „Zum Benningloh“, der westlich und südlich des Plangebietes liegt (1996).

Im Bereich der westlichen Belastungsflächen (GFL) ersetzt der Bebauungsplan Nr. 136 „Warendorfer Straße Nord“ in Teilen den Bebauungsplan Nr. 58 „Zum Benningloh“.

### **4.4 Landschaftsplan**

Seit dem 05.10.2012 befindet sich der Landschaftsplan Oelde in Aufstellung.

## **5. Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

### **5.1 Städtebauliche Strukturen**

Die Fläche des Plangebietes ist zurzeit überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Nur im Süden befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb. Auf großen Gartengrundstücken stehen relativ kleine Einfamilienhäuser. Teilweise sind die Parzellen unbebaute Rasenflächen.

Die bestehende Wohnbebauung westlich der Warendorfer Straße ist ein- bis zweigeschossig, in der Regel mit Satteldach. Die Umgebung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige und im Osten durch zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldach geprägt.

Landschaftsprägende Bäume befanden sich entlang der Warendorfer Straße, nicht aber im Plangebiet. Mit der Umgestaltung der Warendorfer Straße wird die westliche Straßenbaumreihe entfallen.

Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes der Maibach von West nach Ost.

Die Fläche des Plangebietes ist weitestgehend eben (Geländeniveau in Umgebung 92 – 94 über NHN).

## **5.2 Verkehrliche Situation, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird von der Warendorfer Straße (L793) erschlossen. Nach Süden erreicht man über die Warendorfer Straße bzw. die Straße In der Geist in ca. 4 km die Autobahn A2. Im Norden, in Richtung Herzebrock-Clarholz, befindet man sich in ca. 1,2 km außerhalb der Ortschaft.

Die L 793 ist mit 12.400 Kfz / Tag die Hauptverkehrsachse in Nord / Süd Richtung für den überörtlichen und innerstädtischen Verkehr der Stadt Oelde. Der Abschnitt östlich des Plangebietes gehört zum 1. Bauabschnitt der Maßnahme ‚Sanierung und Ausbau der Warendorfer Straße‘. Im Zuge des Vollausbaus auf diesem Abschnitt wird auf der Westseite ein neuer getrennter Geh- und Radweg angelegt.

Oelde liegt an der DB-Hauptverkehrsstrecke „Ruhrgebiet-Hamm-Bielefeld-Hannover-Berlin“ und ist Haltepunkt für Regionalbahnen (RB 69, 79) und Regionalexpresszüge (RE 6). Der Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt vom Plangebiet.

Die Haltestelle des ÖPNV für die Linien 374, 375 liegt auf der Warendorfer Straße. Die Linie 374 führt nach Norden Richtung Clarholz und nach Süden Richtung Gymnasium. Über diese Linien erfolgt die Anbindung an das umgebende Nah- und Fernverkehrsnetz.

Im Straßenraum der Warendorfer Straße liegen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen. Die durch die Neubebauung erforderlichen Leitungstrassen werden im Zuge der Neuerschließung mit geplant.

## **5.3 Infrastruktur**

Das nördliche Stadtgebiet verfügt über eine gut ausgebaute Lebensmittel-Nahversorgung, die überwiegend im Mischgebiet zwischen Warendorfer Straße und Am Sundern angeordnet ist. Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist somit sichergestellt.

Im Nahbereich stehen zurzeit zwei Kindertageseinrichtungen (St. Hedwig, Hedwigstraße, St. Joseph, Wibbeltstraße) zur Verfügung.

Mit zwei Grundschulen im Nahbereich (Von-Ketteler-Schule, Edith-Stein-Grundschule), einem Gymnasium (Thomas-Morus-Gymnasium) und einer Gesamtschule südlich der Bahnlinie ist für ein ausreichendes Schulangebot gesorgt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen demographischen Entwicklung wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Kapazitäten auch für die neuen Wohnbauflächen ausreichend sind.

#### **5.4 Kampfmittelrückstände**

Gemäß Luftbildauswertung befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Kampfmittelverdachtsfläche. Es ist von einer mittleren Bombardierung im südöstlichen Plangebiet auszugehen. Die zu bebauenden Flächen und Baugruben werden kurzfristig sondiert und die erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung unter Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung durchgeführt.

Daher wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet befindet sich ein Bereich mit Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet). Da Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden können, ist Folgendes zu beachten: Im gekennzeichneten Bereich sind vor Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst Sondierungen durchzuführen. Hierzu ist der Kontakt mit der Stadt Oelde (FD Ordnungswesen, Standesamt, Ratsstiege 1 59302 Oelde, Tel.: 02522-72 0) aufzunehmen. Daneben gilt: Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **6. Planinhalt**

#### **6.1 Zukünftiges Bebauungskonzept**

Das Konzept sieht für die Zukunft eine lockere zweigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und auch Reihenhäusern entlang der Warendorfer Straße vor. Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte entsteht eine treppenförmige, nicht zur Straße parallel verlaufende Raumkante. Die Gebäude besitzen, abgesehen vom südöstlichen Bereich des Plangebietes, einen großzügigen Abstand von ca. mindestens 14 m zur Straße. Unter Berücksichtigung des durch die Vorgartensatzung der Stadt Oelde vorgegebenen 3 m breiten begrünten Vorgartens wird die Fläche zwischen Gebäude und Straße für die erforderlichen privaten Stellplätze genutzt.

Insgesamt können etwa 51 Wohneinheiten (WE) entstehen: 40 WE in Mehrfamilienhäusern, 5 WE in Reihenhäusern und im rückwärtigen Bereich 6 Einfamilienhäuser.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht wird ein monofunktional strukturiertes Wohngebiet nicht angestrebt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, sollen planungsrechtlich zugelassen werden.

Einige der ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in dieses kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind.

Es wird Folgendes festgesetzt:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 4) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Im südlichen Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 647 zurzeit ein holzverarbeitender Betrieb (Sägewerk). Bis zu einer aus Emissionsschutzgründen beabsichtigten Verlagerung des Betriebes kann das südliche Plangebiet, die Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4, nicht bebaut werden. Wird der Betrieb nicht aufgegeben, ist die aufschiebend bedingte Nutzung weiter unzulässig. Unabhängig hiervon sind die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 im Norden eigenständig bebaubar. Vgl. hierzu Ziffer 8.1. Es wird folgende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen:

Die Neubebauung der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3, WA 4) ist bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung „Sägewerk“ (Flurstück 647) gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Trauf- bzw. Gebäude-, Firsthöhe bestimmt. Mit den festgesetzten Werten ist zum einen eine hinreichend definierte Vorgabe festgesetzt. Zum anderen wird hierdurch den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten für ihr Bauvorhaben ermöglicht.

Für die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 3 (WA 1, WA 3) an der Warendorfer Straße ist eine zwingende zweigeschossige Bebauung in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 gemäß den Obergrenzen des § 17 BauNVO ermöglichen eine gute Ausnutzbarkeit für die geplante Nutzung. Für die Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2, WA



4) wird eine maximale Zweigeschossigkeit, als Übergang zur bestehenden niedrigeren Bebauung im Bereich der Carl-von-Ossietzky-Straße festgesetzt.

Über die Festsetzung der Vollgeschosse ist die Höhenentwicklung der Baukörper nur bedingt regelbar, weshalb zusätzlich Festsetzungen zur Trauf-, First- und Gebäudehöhe in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bestimmung dieser Maße orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur und der Zielsetzung einer landschaftsverträglichen Einbindung in die Umgebung.

Zur solaren Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig.

Zum Maß der Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,8 m nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

Für die Wohngebäude in WA 1 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 100,00 m über NHN und die maximale Gebäudehöhe mit max. 103,50 m über NHN begrenzt.

Für die Wohngebäude in WA 2 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 99,00 m über NHN und die maximale Firsthöhe mit max. 104,50 m über NHN begrenzt.

Für die Wohngebäude in WA 3 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 100,50 m über NHN und die maximale Gebäudehöhe mit max. 104,00 m über NHN begrenzt.

Für die Wohngebäude in WA 4 werden die maximale Traufhöhe mit maximal 99,50 m über NHN und die maximale Firsthöhe mit max. 105,00 m über NHN begrenzt.

Die maximal zulässige Traufhöhe wird definiert durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert durch den Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen wird zur Begrenzung der Wohndichte im WA 2 und WA 4 begrenzt. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten 2 und 4 (WA 2, WA 4) sind je Wohngebäude als Einfamilienhaus und als Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die überbaubare Grundstücksfläche wird offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so großzügig gehalten, dass sowohl für die Wohnbebauung eine flexible Grundstücksaufteilung als auch größere Baukörper entlang der Warendorfer Straße möglich sind. Außerdem sind diese aufgrund des Lärmpegelbereichs V entsprechend von der Straße abgerückt worden. Lediglich im süd-östlichen Bereich des Plangebiets ragen die Baufelder in diesen Bereich rein, um der Bestandsbebauung in angemessenem Maße Rechnung tragen zu können.

### **6.3 Gestalterische Festsetzungen**

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität des geplanten Wohnquartiers werden örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW festgesetzt.

#### **Dachneigung / Dachform:**

Dachneigung und Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

#### **Sockelhöhe:**

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

#### **Zahl der Vollgeschosse:**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1, WA 3) ist ein drittes Geschoss nicht als Vollgeschoss zulässig. Das dritte Geschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse allseitig um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

#### **Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerchgiebel:**

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

#### **Dacheindeckung:**

Für die Dachgestaltung geeigneter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

**Doppelhäuser / Reihenhäuser:**

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

**Fassadengestaltung:**

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

Sichtmauerwerk unter Verwendung roter bis rotbrauner, rot-blau-bunter und rot-braun-blau-bunter Vormauerziegel. Analog zu der Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Putzfassaden dürfen auch weiße, hellbeige bis hellgraue Pastelltöne für die Vormauerziegel verwendet werden.

Putzfassaden in hellen Farbtönen (weiße, hellbeige bis hellgraue Pastelltöne)

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

**Garagen / Carports / Nebenanlagen:**

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen, hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind.

**Grundstückseinfriedungen:**

Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste)

**Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern:**

Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Diese sind so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

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

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

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

#### **6.4 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche der Warendorfer Straße liegt außerhalb des Planbereichs. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung wird als Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche gesichert. Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Versorgungsträger sowie der Stadt Oelde zu belasten.

Zusätzlich wird folgender Hinweis gegeben:

Alle Belastungsflächen (GFL) müssen im Oberbau gemäß RStO 12 und dem zu erwartenden Verkehr (Belastungsklasse Bk0,3/Bk1,0 für Wohnstraßen ES V) hergestellt werden.

#### **6.5 Stellplätze**

Die erforderlichen privaten Stellplätze für das jeweilige Vorhaben sind auf den jeweiligen Grundstücken anzulegen. Die Stellplätze und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebiet 1 und 3 (WA 1, WA 3) nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Der überwiegende Teil der privaten Stellplätze der Gebäude westlich Warendorfer Straße wird dementsprechend zwischen der Warendorfer Straße und den überbaubaren Flächen westlich der Warendorfer Straße liegen.

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Stellplätze, Fahrradabstellplätze, Carports und deren Zufahrten, Zuwegungen sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind in WA 1 und WA 3 nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

## 6.6 Grünordnerische Zielsetzung

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen oder die Anpflanzungen von Hecken ergänzend festgesetzt bzw. empfohlen.

Zu Grundstückseinfriedungen siehe 6.3 Gestalterische Festsetzung

Die Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 a BauGB sehen im Einzelnen wie folgt aus:

Für alle **Pflanzgebote** gilt in gleicher Weise:

Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Baum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 14 - 16 cm) auf dem Grundstück – in den Bereichen WA 1 und WA 3 im Bereich des Vorgartens oder der Stellplatzanlage - zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 2 und 3). In der Vorgartenzone dürfen diese ausnahmsweise auch mit dem Qualitätsmerkmal „Busch“ gepflanzt werden. Die offene Bodenfläche ist hier dauerhaft zu begrünen.

Ferner werden folgende Hinweise zur Konkretisierung der Planung aufgenommen:

### **Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten ist.

### **Artenschutz**

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (erstellt durch Landschaftsökologie & Umweltplanung, M. Wittenborg, Hamm 16.12.2018) beschriebenen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen (S. 14) wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere die Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigung zwischen dem 01.10. und dem 01.03.) und die Ökologische Baubegleitung. Zur sach- und fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung gemäß Vorgabe des BNatSchG bei Sanierung oder Abbruch der Gebäude durchzuführen.

### **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten.

### **Verbesserung des Stadtklimas**

Zur klimagerechten Gestaltung der Nachverdichtung werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Anlegen von Dach- und Fassadenbegrünung,
- Nutzung von hellen Fassaden- und Dachmaterialien, die zur Erhöhung des Albedo-Effektes führen,
- Höchstmöglicher Einsatz von Erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeversorgung, auch in Hinblick auf E-Mobilität,
- Anlegen naturnaher Regenwasserzweischenspeicherung und Versickerungsanlagen (Rigolen, Speicherbecken),
- Errichtung von Zisternen (dezentrale Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken),
- Anlage ausreichend gut zugänglicher und sicherer Stellplätze für Fahrräder und E-Bikes, insbesondere für Mehrfamilienhäuser,
- Reduzierung der versiegelten Flächen,
- Verwendung heller und wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
- Multifunktionale Flächennutzung mit niedrigen bzw. ohne Schadenspotenzial bei Überflutungen (Retentionsflächen),
- Schaffung und Erhalt von Grünflächen und Wegeverbindungen in Richtung Süden.

## **7. Naturhaushalt / Umweltschutz**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei der Wahl eines Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt die Pflicht zur Erstellung eines formellen Umweltberichts. Es sind jedoch grundsätzlich gemäß § 1 Absatz 6, Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Siehe hierzu Ziffer 7.3.

## 7.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG) findet keine Anwendung, da Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis max. 20.000 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Auch die Notwendigkeit zur Eingriffsbilanzierung und zur Kompensation von Eingriffsfolgen entfällt bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB.

## 7.3 Schutzgüter

### Mensch

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

### Fläche

Die Stadt Oelde ist grundsätzlich bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen, die neu versiegelt werden, zu begrenzen. Mit der vorgesehenen Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb der bebauten Siedlungsflächen einer Überbauung zugeführt werden. Insofern wird das Schutzgut Fläche beeinträchtigt. Durch die Festlegung der GRZ auf 0,4 wird der damit verbundene Eingriff in den Boden für vertretbar gehalten. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer flächenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

### Boden

Als Baugrund ist das Plangebiet aufgrund der vermuteten Bodenverhältnisse grundsätzlich geeignet. Es liegen keine Hinweise auf umweltbelastende Schadstoffe oder Verunreinigungen des Untergrundes vor.

Im Bestand sind etwa 1.990 m<sup>2</sup> Fläche überbaut. Mit den geplanten Nutzungen findet auf ca. 6.028 m<sup>2</sup>, jeweils zuzüglich der Flächen für Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen, dauerhafte Flächeninanspruchnahme statt. Die verbleibenden Flächen werden als private Gartenflächen hergestellt. Insgesamt entspricht das einer lockeren Bebauung am Siedlungsrand. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um bereits als Wohnbaulandflächen genutzte Flächen.

### Wasser

Das Schutzgut Wasser ist im Untersuchungsraum als Grundwasser vorhanden. Der Grundwasserspiegel wurde (in der Umgebung / PB 131) in einer geringen Tiefe zwischen 0,7 m und 2,5 m unter Gelände festgestellt. Die Böden weisen bzgl. der Sickerfähigkeit eine geringe Durchlässigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate und die Verschmutzungsempfindlichkeit werden als gering eingestuft.

Oberflächengewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

**Klima, Luft, Lärm**

Die Plangebietsfläche stellt, bedingt durch die bestehende und geplante Nutzung eine gering durchlüftete Fläche dar. Sie besitzt zudem ein geringes Kaltluftbildungspotential. Die Bedeutung des Lokalklimas wird aus diesem Grunde als mittel bis gering eingestuft. Lufthygienische Daten bzw. Schadstoffdaten liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit der Warendorfer Straße und der gewerblichen Nutzung (Holzverarbeitung) wirken Emissionen auf das Plangebiet ein.

Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

**Biotop**

Die Stadt Oelde wird der Münsterländer Parklandschaft mit zahlreichen Heckenstrukturen zugeordnet. Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von der Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab. Der Untersuchungsraum ist, bedingt durch die Nutzungen relativ strukturarm (Hainbuchenhecke, Ziergärten, vegetationslose Flächen), es sind keine besonders wertvollen Biotop verzeichnet. Es handelt sich um ein geschlossenes Siedlungsgebiet.

Es sind keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile, keine schutzwürdigen Biotop betroffen. Durch die geringe Vielfalt der Strukturen ist die Bedeutung des Untersuchungsraumes aus ökologischer Sicht als gering zu bewerten.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

**Orts- und Landschaftsbild**

Die Bedeutung der Erholungsnutzung ist bedingt durch die verschiedenen Nutzungen (Wohngebäude, gewerbliche Nutzung) als gering zu bewerten. Er bietet keine Flächen zur Freizeitgestaltung und zum Freizeiterleben in der freien Natur. Sichtbeziehungen in die freie Landschaft bestehen nicht bzw. vorhandene Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Die Nachverdichtung übt keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

Die geplante Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsfläche und die damit verbundenen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt sind als unerheblich anzusehen, da die Naturschutzpotentiale bereits stark vorbelastet und verändert sind. Im Hinblick auf die Ziele der Stadtentwicklung und der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Oelde wird einer Bebauung / Nachverdichtung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.



## 7.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG und der entsprechenden Anpassung des Landschaftsgesetzes NRW sind für das geplante Vorhaben auch artenschutzrechtliche Aspekte zu beachten.

Im Rahmen der „Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Warendorfer Straße Nord“ in Oelde“ (Verf. Wittenberg, Hamm, 15. Dezember 2018) wurden das mögliche Vorkommen und die Betroffenheit planungsrelevanter Arten analysiert.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten konnten durch die bei der Begehung (31.08.2018) und Potentialanalyse gewonnenen Erkenntnisse für die Wohnhäuser und die Gärten sicher ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind und keine Spuren oder sonstige Hinweise auf Vorkommen (Nistplätze etc.) gefunden werden konnten. Lediglich die alte Scheune könnte Bruthabitate anbieten, wobei das Potential hier durch die Störungen durch die intensive gewerbliche Nutzung minimiert wird.

Eine Nutzung als Nahrungshabitat kann nicht für alle Arten ausgeschlossen werden. Diese Nutzung fällt nicht unter den gesetzlichen Schutz nach § 44 BNatSchG wenn keine essentiellen Funktionen entfallen. Das kann für den Planbereich ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich von nicht planungsrelevanten Arten als Lebensraum genutzt wird. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die in den Gärten oder am Gebäude brüten könnten, bedingen keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1.

Für die Gruppe der Fledermäuse (Hausfledermäuse) ist für einzelne Gebäude die Nutzung von Spaltenverstecken / Quartieren an der Außenfassade der Gebäude oder ggf. in den Dachböden nicht absolut sicher auszuschließen. Generell ist daher bei Abriss der Gebäude der Verlust potentieller Quartiere an einzelnen Gebäuden möglich. Die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch andere Gebäude im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Es liegen insgesamt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Plangebiet eine planungsrelevante Art vorkommen könnte, deren Vorkommen die dauerhafte Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnte. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte und einer möglichen Tötung planungsrelevanter sowie nicht planungsrelevanter Arten, sind dann erforderlichenfalls u.a. folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzusetzen, falls Arten betroffen sein könnten:

- Bauzeitenregelung
- Ökologische Baubegleitung
- Schaffung von Ersatzquartieren.

Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind ebenso wie für Sanierungs- und Abrissvorhaben im Einzelfall die betroffenen Gebäude genauer auf Vorkommen planungsrelevanter Arten (insbesondere Fledermäuse) zu untersuchen.

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

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (erstellt durch Landschaftsökologie & Umweltplanung, M. Wittenborg, Hamm 16.12.2018) beschriebenen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen (S. 14) wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere die Bauzeitenregelung (Gehölzbeseitigung zwischen dem 01.10. und dem 01.03.) und die Ökologische Baubegleitung. Zur sach- und fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung bei Sanierung oder Abbruch der Gebäude durchzuführen.

## **8. Immissionsschutz**

### **8.1 Lärmimmissionen**

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die im Umfeld befindlichen Emissionsquellen (Gewerbe / Verkehr) zu prüfen. Hierzu wurde ein Gutachten (Schallimmissionsgutachten (Gewerbe, Verkehr) zum B-Plan Nr. 136, Verf.: Uppenkamp und Partner, Ahaus 29.01.2019) erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

#### **Gewerbelärm**

Derzeit im Plangebiet ansässig ist ein Holzverarbeitender Betrieb auf dem Flurstück 647. Mit der geplanten Umnutzung des Plangebietes werden zukünftig schutzbedürftige Wohnnutzungen an den Gewerbebetrieb heranrücken. Es ist daher der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm aus dem Sägewerk (tagsüber) zu beurteilen. Die schalltechnische Beurteilung (Berücksichtigung von betrieblichen Besonderheiten, von Empfindlichkeiten aufgrund der Tageszeit, Gemengelage, betriebsbedingte Verkehrsgeräusche) zeigt, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht uneingeschränkt möglich ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 werden in größeren Teilbereichen des Plangebietes deutlich überschritten. Die Überschreitungen in einer Höhe von 7,5 m über GOK (2. OG bzw. DG) reichen zum Beispiel in nördlicher Richtung bis in eine Tiefe von bis zu 46 m in das Plangebiet hinein (Überschreitungen maximal 8 dB der Orientierungswerte der DIN 18005). Auch die Orientierungswerte für Mischgebiete werden in Teilbereichen überschritten (in nördlicher Richtung bis in eine Tiefe von etwa 28 m).

Um ein konfliktfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen umzusetzen, werden Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich gemäß TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Gemäß Gutachten könnte durch die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,0 m sowohl auf dem nördlich als auch südlich an den Betrieb angrenzenden Grundstück der Nahbereich im Plangebiet so abgeschirmt werden, dass die Einhaltung der Orientierungswerte in Erdgeschosshöhe (2,5 m über GOK) sichergestellt ist. Die Schallschutzwand nördlich des Sägewerks würde sich auf eine Länge von 80 m, ausgehend von der Grenze zur Warendorfer Straße und die südlich des Betriebes geplante Wand auf einer Länge von rund 50 m, ausgehend von der westlichen Grenze des Plangebietes bemessen. Beide Lärmschutzwände wären in einem Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze des Sägewerks zu errichten.

Sofern zusätzlich zur nördlichen und südlichen Lärmschutzwand eine ebenfalls 4,0 m hohe Wand an der westlichen Grenze des Betriebsgrundstücks geplant wäre, um weitere Wohnnutzungen im südwestlichen Plangebiet zu ermöglichen, könnte die nördliche Wand an ihrem westlichen Ende um 10 m gekürzt werden. Die westliche Lärmschutzwand wäre in diesem Fall in einer Länge von 40 m zu errichten.

In einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom 09.04.2019 wurden alternative Lärmschutzmaßnahmen überprüft; bei einer Festsetzung einer Lärmschutzwand (Höhe jeweils 4 m über Geländekante) direkt auf den Flurstücksgrenzen und im Westen auf der westlichen Grenze der derzeitigen Betriebsfläche ergäbe sich eine geringfügige Minderung der Immissionen innerhalb des Plangebietes in allen betrachteten Geschosshöhen. Die Isophonen verlagern sich im nördlichen, westlichen und südwestlichen Plangebiet um etwa 2 bis maximal 3 m in Richtung der Schallemissionsquellen des Betriebs. Bis zu dem Zeitpunkt, an dem die gewerbliche Nutzung entfällt, könnte der Neubau von Wohngebäuden in einem größeren Bereich um den Gewerbebetrieb herum ohne und auch mit Schallschutzwänden nur eingeschossig bebaut werden. Eine eingeschossige Bebauung ist wegen der geringen Ausnutzung des Schutzgutes Fläche und der dann fehlenden Raumkante zur Warendorfer Straße nicht sinnvoll. Weiter ist eine komplette Einhausung des Flurstücks 647 in einer Höhe von 4 m aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

Eine Bebauung ohne aktiven Lärmschutz bzgl. des Gewerbelärms ist nach den Ergebnissen des Gutachtens immissionsschutzrechtlich uneingeschränkt nur ab den südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 150 und 670 nach Norden möglich. Aus diesem Grund werden die Wohnbauflächen im Plangebiet wie folgt gegliedert: die Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 befinden sich im Norden des Plangebietes einschließlich der Flurstücke 150 und 670; die Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3, WA 4) im Süden, in direkter Nachbarschaft des gewerblichen Betriebes, sind bis zur Aufgabe der derzeitigen Nutzung unzulässig. Der Bestandsschutz des Betriebes bleibt davon unberührt.

ist die bedingte Festsetzung

Folgende bedingte Festsetzung wird zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1, Abs. 6 und Abs. 7 BauGB) getroffen:

Die Neubebauung der Allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 (WA 3, WA 4) ist bis zur Aufgabe der gewerblichen Nutzung „Sägewerk“ (Flurstück 647) gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unzulässig.

### **Verkehrslärm**

Es ist der derzeit auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm von der unmittelbar angrenzenden Warendorfer Straße zu ermitteln. Den Berechnungen werden Verkehrsdaten aus der 2017 erfolgten Verkehrsuntersuchung „Benningloh II“ mit der Hochrechnung auf das Jahr 2030 zugrundegelegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 für Allgemeine Wohngebiete werden bei freier Schallausbreitung im Tageszeitraum fast im gesamten Plangebiet überschritten. Lediglich im südwestlichen Bereich werden die Orientierungswerte zur Tageszeit teilweise eingehalten. Im Nachtzeitraum werden sie im gesamten Plangebiet überschritten. Dabei sind im Tageszeitraum Überschreitungen um bis zu 13 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 16 dB im Nahbereich der Warendorfer Straße zu erwarten.

Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Tages- und Nachtzeitraum in einem Großteil des Plangebietes überschritten. Hierbei sind Überschreitungen um bis zu 9 dB im Tageszeitraum und 12 dB im Nachtzeitraum zu erwarten.

Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tagsüber 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A), deren Überschreitungen auf einen städtebaulichen Missstand hinweisen, wird zur Nachtzeit auf der östlichen Grenze des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Warendorfer Straße erreicht. Hiervon ist die Planung nicht berührt.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Im Allgemeinen ist der aktive Lärmschutz an der Emissionsquelle dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Warendorfer Straße ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Da sich die Menschen zur Nachtzeit überwiegend im Innenraum aufhalten, kann der Immissionsschutz durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung in Kombination mit Lärmschutzfenstern und integrierten Lüftungseinrichtungen erreicht werden. Es wird empfohlen, zumindest für zum Schlafen genutzte Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Festsetzung lautet wie folgt:

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes an zur Warendorfer Straße ausgerichteten Seiten zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten, wenn dort höhere Außen-geräuschpegel als  $L_{m=45}$  dB(A) (DIN 18005-1Bbl. 1) / 50 dB(A) (VDI 2719) vorliegen (vgl. hierzu Anlagen zum Schallimmissionsgutachten).

Als weitere passive Schallschutzmaßnahmen für die bauliche Errichtung von Räumen werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung der Lärmpegelbereiche vorzusehen. Es wird auf die Tabelle 7 der DIN 4109-1 verwiesen.

Zur Bestimmung des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Planungsprozess wird folgende Tabelle ergänzt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### Außenwohnbereich

Grundsätzlich sollte in Abhängigkeit der Bauweise die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Außenbereichen (Terrasse / Balkone) sichergestellt sein. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete werden zur Tageszeit im Bereich der Freiflächen / Außenwohnbereiche in einem Teilbereich des Plangebietes überschritten. In einer Höhe von 1,6 m über GOK (Terrassenbereiche) reichen die Überschreitungen der Mischgebietswerte bis in eine Tiefe von 20 m, ausgehend von der Warendorfer Straße. Für die Balkone / Dachterrassen in einer Höhe von 5,6 m über GOK müssen Überschreitungen der Mischgebietswerte bis in einer Tiefe von 27 m bis 31 m und in einer Höhe von 8,4 m über GOK bis in eine Tiefe von 32 m bis 36 m in das Plangebiet hinein berücksichtigt werden. Im Tageszeitraum bedeutet das, dass lediglich an der zur Warendorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten innerhalb der genannten Areale Terrassen und/oder Balkone vorzusehen sind. Im Übrigen Plangebiet werden die Mischgebietswerte eingehalten. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 3 (WA 1, WA 3) sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen, Loggien) nur auf der der Warendorfer Straße abgewandten Seite (Westfassade) zulässig.

## 9. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

### 9.1 Allgemeine Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt.

Die Abfallbehälter der Grundstücke an der Warendorfer Straße sind an den Abholtagen auf den Gehweg an der Warendorfer Straße zu stellen. Die Abfallbehälter der westlichen rückwärtigen Grundstücke sind zur Carl-von-Ossietzky-Straße zu fahren.

Die Versorgung mit Gas und Wasser erfolgt für die hinteren Grundstücke über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Warendorfer Straße aus.

Die **Löschwasserversorgung** wird durch das Wasserversorgungsnetz der Wasserversorgung Beckum sichergestellt. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung Ein- und Mehrfamilienhäuser ist von einer „mittleren“ Gefahr der Brandausbreitung auszugehen, so dass ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzuhalten ist.

Für den Fall, dass Geothermie-Anlagen installiert werden sollen ergibt sich folgender Hinweis:

#### **Geothermie-Anlagen**

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

### 9.2 Entwässerung des Plangebiets

Das auf befestigten privaten Flächen anfallende **Niederschlagswasser** ist gemäß Landeswassergesetz (§ 44 LWG) nach den anerkannten Regeln der Technik und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und bei Bedarf auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen. Eine Versickerung des Regenwassers in kleinen Mengen ist nur auf Wegen und Stellplatzflächen möglich. Hierzu ergibt sich folgender Hinweis:

#### **Regelung des Wasserabflusses von Oberflächenwasser**

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer,

Terrassen u.a.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

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

#### **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen**

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

Eine Entwässerung von Kellern ist nur durch Hebe(Pump)anlagen möglich.

In der Warendorfer Straße liegt ein Mischwasserkanal. Das häusliche Abwasser und das Niederschlagswasser werden über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Bedingt durch die schlechte Bausubstanz muss der Kanal im Zuge der Sanierung der Warendorfer Straße erneuert werden. Es erfolgt eine den hydraulischen Berechnungen entsprechende Vergrößerung des Kanals.

Die Ableitung der Abwässer der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über die Carl-von-Ossietzky-Straße.

## **10. Bodenordnung**

Das Plangebiet befindet sich zurzeit im Eigentum mehrerer privater Eigentümer. Der sich aus den Planfestsetzungen ergebende Regelungsbedarf bezüglich der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse bzw. der Schaffung bebaubarer Grundstücke erfolgt auf privatrechtlicher Basis durch An- und Verkauf. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind insofern nicht erforderlich.

## 11. Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischem Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig sind.

## 12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.275 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche WA 1 - 4	ca. 6.028 m <sup>2</sup>
WA 1 (1.500 m <sup>2</sup> )	
WA 2 ( 460 m <sup>2</sup> )	
WA 3 (2.740 m <sup>2</sup> )	
WA 4 (1.328 m <sup>2</sup> )	
<b>Größe des Plangebiets</b>	<b>ca. 16.275 m<sup>2</sup></b>

Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

**pp a|s** pesch partner architekten stadtplaner GmbH  
Dortmund | Stuttgart

## Gutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 136 – Warendorfer Straße Nord – Oelde, Verf.: Landschaftsökologie & Umweltplanung, M. Wittenborg, Hamm 18.01.2019
- Schallimmissionsgutachten (Gewerbe, Verkehr) zum B-Plan Nr. 136, Verf.: Up-penkamp und Partner, Ahaus 29.01.2019, Ergänzende Schriftliche Stellungnahme zur „Neuberechnung Gewerbelärm bei Schallschutzwänden auf den Grundstücksgrenzen“ vom 09.04.2019