



SITZUNGSVORLAGE
B 2020/610/4560

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 18.05.2020

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	18.06.2020
Rat	Entscheidung	22.06.2020

Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse,, der Stadt Oelde

A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr empfiehlt dem Rat die im Sachverhalt dargestellten Einzelbeschlüsse zu fassen.

Der Rat zieht die Entscheidung gem. § 1 Abs. 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Oelde an sich.

Der Rat fasst die im Sachverhalt dargestellten Einzelbeschlüsse.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 16.12.2019 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ aufzustellen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird, wird in diesem Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Um gleichwohl eine ausreichende Information der Anwohner und interessierten Bürger sicher zu stellen, ist in der o.g. Sitzung zudem die Durchführung einer Bürgerversammlung beschlossen worden. In Ergänzung hierzu wurden bereits auch relevante Behörden beteiligt, um deren Belange frühzeitig berücksichtigen zu können.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine in weiten Teilen bereits bebaute Fläche nordwestlich des Einmündungsbereiches der Straße „Schmale Gasse“ in die „Bultstraße“ überplant werden. Die vorhandenen Baukörper sollen abgerissen und durch drei Wohnbaukörper mit jeweils neun Wohneinheiten ersetzt werden, da eine Sanierung der Bestandsgebäude nicht mehr wirtschaftlich ist. Geplant sind max. dreigeschossige Baukörper mit geneigten Dachflächen. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Die Neubauten sollen in Bauabschnitten die Bestandsgebäude ersetzen: Zunächst soll das bereits abgebrochene Gebäude Bultstraße 4 u. 6 im Nordosten des Plangebietes durch einen Neubau ersetzt werden. Die Stellplätze sind im Westen des Plangebietes vorgesehen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsstraßennetz erfolgt über die „Schmale Gasse“ sowie die „Bultstraße“.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche Änderungen erfahren:

- Konkretisierung der Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Gebäudehöhe).
- Festsetzung der max. zulässigen Anzahl an Wohneinheiten sowie Konkretisierung der Aussagen zu Stellplätzen und Nebenanlagen.
- Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Dachbegrünung von Nebenanlagen, Anpflanzung von Heckenanlagen, Gestaltung der Stellplätze mit Rasengittersteinen, Anschluss von Schottergärten).
- Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen (u.a. Fassadengestaltung, Dachaufbauten).
- Formulierung von verschiedenen Hinweisen auf der Planzeichnung.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,26 ha und liegt nordwestlich des Kreuzungsbereiches „Bultstraße/Schmale Gasse“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 161 tlw. und 173 (Flur 7) und ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (Anlage 1).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde ist nicht erforderlich, da dieser Bereich in weiten Teilen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Auch die Ausweisung des nördlichen Plangebietes als Gemischte Baufläche ist konform mit dem vorgestellten Vorhaben.

A) Entscheidungen zur vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

A1) Entscheidungen über die Anregungen der Öffentlichkeit

Die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 14.01.2020 bis 31.01.2020. Darüber hinaus hat am 14.01.2020 um 17.30 Uhr im Rathaus der Stadt Oelde – Großer Ratssaal – eine Bürgerversammlung stattgefunden. Einzelheiten hierzu sind aus der nachfolgenden Niederschrift ersichtlich.

Über die im Rahmen der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen, Hinweise etc. hinaus sind aus der Öffentlichkeit keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

1.) Niederschrift

über die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 13(2) BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 "Schmale Gasse" der Stadt Oelde

Termin	Dienstag, 14. Januar 2020
Ort	Großer Ratssaal – Ratsstiege 1, 59302 Oelde
Beginn:	17.35 Uhr
Ende:	18.20 Uhr

Anwesende: von der Verwaltung:
 Herr Leson, Stadt Oelde, Stadtbaurat
 Herr Brandner, Stadt Oelde, FD Planung und Stadtentwicklung

als Gäste:
 Herr Steinhüser, Bauverein Oelde
 Herr Heiringhoff, Heiringhoff Architektur
 Herr Tischmann, Büro Tischmann Loh
 Herr Horvat, Büro Tischmann Loh

sowie 4 Bürger

Einleitend erläutert Herr Steinhüser mittels Beamerpräsentation die Bestandssituation, den derzeitigen Gebäudebestand, das Gebäudealter und die Entscheidung, dass eine Sanierung der Bestandsgebäude aufgrund mehrerer Gründe u. a. des Gebäudezustands und der Wohnungszuschnitte nicht mehr wirtschaftlich sei. Der zukünftige Abriss und bestandsersetzende Neubau soll in mehreren Bauabschnitten vollzogen werden. Die Mieter wurden u. a. im Rahmen von Mieterversammlungen im Vorfeld über das Vorhaben informiert und es wird Ihnen eine sozialverträgliche Entmietung mit Bereitstellung von Ersatzwohnungen während der Bauphase und dem Angebot an den zukünftigen Wohnungen gewährleistet.

Herr Heiringhoff erläutert mittels Fortsetzung der Beamerpräsentation die Planung, Baustruktur und Anordnung der geplanten Gebäude. Das Vorhaben des Bauvereins sieht variierende Wohnungsgrößen für verschiedene Ansprüche vor. Diese sind tlw. barrierefrei sowie seniorengerecht geplant und verfügen über Balkone oder Gärten. Zudem sei es vorgesehen Stellplätze und einen Fahrradschuppen im rückwärtigen Grundstücksbereich zu realisieren. In Anlehnung an das bestehende Gebäude „Schmale Gasse 8/ Bultstraße 15 sieht die zukünftige Bebauung auch helle Fassaden und ein anthrazitfarbenes Mansarddach vor. Es sei vorgesehen 27 Wohneinheiten mit flexiblen Wohnungsgrößen je nach Bedarf zu realisieren.

Herr Leson erläutert kurz den Zeitablauf mit Bezug auf den Ratsbeschluss und die Bürgerversammlung und leitet anschließend zu Herr Tischmann über.

Herr Tischmann schildert das bisherige Planungsrecht nach § 34 BauGB und erläutert die Entscheidung für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das mehrere Grundstücke umfassende Projekt. Anhand der Gegenüberstellung eines BauGB-Regelverfahrens und dem Verfahren nach § 13a BauGB erläutert Herr Tischmann den Verfahrensablauf mit u. a. den Beteiligungsmöglichkeiten, der Abwägung, der Beschlussfassung und dem Aufbau des zweistufigen Verfahrens. In diesem Zusammenhang verweist Herr Tischmann auf die Möglichkeit der Stellungnahme bis Ende Januar und auf die Erfassung der im Rahmen der Bürgerversammlung gestellten und beantworteten Fragen im Ergebnisprotokoll.

Anhand der Präsentation zeigt Herr Tischmann die Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan auf und schildert die Ziele der „Sicherung und Weiterentwicklung von sozialverträglichen Wohnraums“, der „Innenentwicklung, Neuordnung und Nachverdichtung im Bestand“, des „Einfügens in bestehende städtebauliche Strukturen“ und die angestrebte „nachbarschaftlich vertretbare Neustrukturierung“. Anhand der Darstellung des Vorentwurfs erläutert Herr Tischmann den Inhalt des Bebauungsplans mit u. a. den Festsetzungen der Baugrenzen, eines Allgemeinen Wohngebiets, der Stellplatzanlagen, zur Geschosigkeit sowie der festzusetzenden Höhenbeschränkungen (Trauf- und Gesamthöhe). Es wird zudem angemerkt, dass zum Entwurf weitere Festsetzungen mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden und eine umfassende Begründung erstellt wird.

Herr Leson leitet daraufhin mit der Bitte um Beteiligung zu den Fragen und Anregungen der Bürger über.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürger	Antworten von den Herren Leson, Steinhüser, Heiringhoff, und Tischmann
<p>Es wird auf die Parkraumsituation mit bestehender Parkraumnot im Zusammenspiel mit der geringen Breite der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße hingewiesen. In diesem Zusammenhang wirkt die Anzahl der Stellplätze, welche gemäß der derzeitigen Planung angestrebt werden, als nicht ausreichend und nicht dem städtischen Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit entsprechend. Mit Blick auf die an-</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Wohnungen, beispielsweise die Erdgeschosswohnungen, als Seniorenwohnungen angeboten werden und hierfür ggf. ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohnung angenommen wird. Der Stellplatzschlüssel von 1,3 Stellplätzen pro Wohnung ist generell richtig, jedoch kann je nach Größe der Wohnung auch ein anderer Stellplatz-</p>

<p>gestrebten und derzeit bestehenden Wohneinheiten im Plangebiet wird die Parksituation kritisch hinterfragt. Es wird angeregt pro Wohnung zwei Stellplätze einzuplanen.</p>	<p>bedarf bei der Bauordnung und später bei der Baugenehmigung angenommen werden. Die Erfahrungen aus anderen Projekten zeigen ebenfalls Fälle, in denen nicht alle Stellplätze belegt sind. Im Falle von Seniorenwohnungen liegt der tatsächlich benötigte Stellplatzbedarf oft unter 1,0 Stellplätze pro Wohnung.</p>
<p>Es wird angemerkt, dass das grundsätzliche Parkplatzproblem durch die Planung von mehr Wohneinheiten als bisherige Bestandswohnungen noch verschärft wird. Es wird explizit auf den Parkraum in der Straße Schmale Gasse verwiesen.</p>	
<p>Es wird auf einen ehemaligen Gewerbebetrieb im angrenzenden Gebäude Bultstraße 9 hingewiesen. Die heutige Einfahrt zwischen diesem Gebäude und dem Bestandsgebäude Bultstraße 11 ist ca. 3,5 m breit und dient als Einfahrt für die Garage von einer Person. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Durchfahrt für ca. 30 im rückwärtigen Bereich parkende PKWs die Durchfahrt 6 m breit sein müsste. Die in der Planung festgesetzten 4,5 m seien somit nicht ausreichend.</p> <p>Es wird auf die Brandschutzmauer auf der Grundstücksgrenze zum Gebäude Bultstraße 9 und in der Vergangenheit errichtete Wohnungen in dem ehemaligen Gebäude des Malerbetriebs verwiesen.</p>	<p>Die geplante Durchfahrt ist als Einbahnstraße mit nur Ausgangsverkehr aus dem rückwärtigen Bereich des Plangebiets geplant. Es entsteht kein Gegenverkehr, sodass die Straße auch schmaler sein kann. Eine Festsetzung von mindestens 6 m für eine Zufahrt ohne Begegnungsverkehr ist nicht bekannt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Aspekt im Zuge der Baugenehmigung seitens der Bauordnung nochmal geprüft wird.</p>
<p>Es wird gefragt, warum die Terrassen und die Balkone genau nebeneinander geplant worden sind.</p>	<p>Es wird erläutert, dass die Gebäude durch die Anordnung der Balkone in der Mitte weniger massiv wirken sollen. Außerdem sind die Balkone und Terrassen hierdurch deutlich geschützter.</p>
<p>Es wird gefragt ob in Zukunft auch Sozialwohnungen im Plangebiet geplant sind?</p>	<p>Es wird erläutert, dass keine Sozialwohnungen angeboten werden, es sollen jedoch einige Wohnungen günstiger vermietet werden. Diese Wohnungen werden analog der „Oelder Mietpreisbremse“ vermietet. Diese besagt, dass die Wohnungen für einen Zeitraum von 8 Jahren zu einem Mietpreis von maximal 6,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden müssen. Die Miete für die frei verfügbaren Wohnungen soll im Bereich zwischen 7,50 Euro und 8,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Dies ist jedoch abhängig von den weiteren Baukosten.</p> <p>Die „Oelder Mietpreisbremse“ als politischer Beschluss sieht bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor, dass mindestens 20% bis 30% der Wohnungen zu dem erläuterten Mietpreis angeboten werden. Ein Nachweis gegenüber der Stadt ist verpflichtend.</p>
<p>Es wird gefragt, ob die derzeitigen Mieter wieder in die neuen Wohnungen einziehen können und wie groß der Unterschied bei den Mietpreisen ist.</p>	<p>Die derzeitigen Mietpreise hängen von dem Modernisierungsstand der einzelnen Wohnungen ab. Die derzeitigen Mieten im Bestand liegen zwischen 3,50 Euro und rund 5,00 Euro pro Quadratmeter. Die geringen Mietpreise gehen aber auch auf Vereinbarungen zurück, in denen die Mieter in der Vergangenheit selbst Renovierungen etc. übernommen haben.</p>

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden schließt Herr Leson um 18.20 Uhr die Veranstaltung und verweist in diesem Zusammenhang noch auf die Möglichkeit der Stellungnahme in den nächsten Wochen

und diesbezüglich auf den Ansprechpartner der Verwaltung Herr Brandner.

André Leson
Stadt Oelde,
Stadtbaurat

Mirko Horvat
Schriftführer
Planungsbüro Tischmann-Loh

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die meisten Fragen im Rahmen der Versammlung beantwortet werden konnten. Nachfolgende Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. unterliegen noch der Abwägung:

Beschluss:

Die Fragen und Anregungen aus der Bürgerversammlung werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Fragen i. W. im Rahmen der Versammlung bereits beantwortet werden konnten.

Die nachfolgenden Fragen/Anregungen aus der Versammlung blieben unbeantwortet bzw. sind in Folge der Abwägung zu prüfen:

Breite der Ein- und Ausfahrt

Nach interner Prüfung durch die Verwaltung müssen die Fahrbahnbreiten in den Bereichen der geplanten Ausfahrt (Bultstraße) und Zufahrt (Schmale Gasse) zu den Grundstücken aus brand-schutztechnischen Gründen mindestens 5 m betragen. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 wird die Fahrbahnbreite in den Bereichen der Zu- und Ausfahrt entsprechend auf 5 m angepasst. Zudem sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randbereichen (Zu- und Ausfahrtsbereiche) zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sowie den angrenzenden Flurstücken 172 und 680 (Gemarkung Oelde, Flur 7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Weiterer Handlungsbedarf ergibt sich auf Bebauungsplanebene nicht.

Zusammenfassend soll das Planverfahren unter Berücksichtigung der aufgenommenen Punkte fortgesetzt werden.

A2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Die freiwillige, vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 14.01.2020 bis 31.01.2020. Dabei wurden bisher nur jene Stellen um Stellungnahme gebeten, deren Belange durch die vorliegende Planung vorrangig berührt sind. Eine umfassende Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB im weiteren Planverfahren.

1.) Stellungnahme der LWL-Archäologie für Westfalen vom 24.01.2020

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien aus der Oberkreide angetroffen werden können, wird gebeten, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betreffend archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Beschluss:

Der Hinweis und die Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen werden zur Kenntnis genommen und zur umfassenden Information in die Entwurfsunterlagen mit aufgenommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

2.) Stellungnahme der Wasserversorgung Beckum GmbH vom 31.01.2020 und 14.02.2020

Es wird mitgeteilt, dass der Bereich erschlossen ist und entsprechend mit angepassten Neuanschlüssen weiter genutzt werden kann. Löschwasser kann am Kreisverkehr: Konrad-Adenauer Ring- Lindenstraße und in der Lindenstraße entnommen werden. Dies ist auch abhängig von den erforderlichen Mengen.

Auf Nachfrage, ob die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden vorgehalten werden kann, wird mitgeteilt, dass das Plangrundstück in dem Planquadrat mit 96 cbm/h über zwei Stunden an einem mittleren Verbrauchstag liegt. Es seien mindestens zwei bis drei Hydranten im Umkreis von 300 m, die die Menge in Summe erbringen können.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine hinreichende Menge Löschwasser im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die Begründung wird um die mitgeteilten Hinweise ergänzt. Die Brandschutzbelange gemäß den Anforderungen der BauO NRW werden angemessen berücksichtigt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

3.) Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 04.02.2020

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung (ASP) durch die zuständige Naturschutzbehörde wird mitgeteilt. Es wird bestätigt, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. 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 inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind folgende Nebenbestimmungen zu beachten. Das Entfernen von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Abbrüche von Gebäude dürfen nur zwischen Dezember und Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist ein Abbruch nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer fachlichen ökologischen Baubegleitung zulässig.

Beschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Die zu beachtenden Nebenbestimmungen zur zeitlichen Einschränkung von Abbrucharbeiten sowie der Beschneidung und der Entfernung von Gehölzen werden im Bebauungsplan als Hinweis mit aufgenommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein weitergehender Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

4.) Stellungnahme des Kreises Warendorf vom 06.02.2020

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Es wird mitgeteilt, dass im Kapitel 5.6 der Begründung zum Bebauungsplan keine Aussagen zur Niederschlagsentwässerung getroffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet einem sogenannten Mischwasserentwässerungsgebiet liegt in und Schmutz- sowie Niederschlagswasser gemeinsam entsorgt werden.

Untere Bodenschutzbehörde (Altlasten):

Es wird darauf hingewiesen, dass zu der Planung derzeit keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes der Altstandort Nr. 61186 befindet, der im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises geführt wird. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen metallbearbeitenden Betrieb. Eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung liegt für diesen Altstandort bislang nicht vor. Aus diesem Grund können mögliche Beeinflussungen / Beeinträchtigungen des Plangebietes durch den Altstandort derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Im Begründungsentwurf wird im Kapitel 3.5 „Altlasten und Kampfmittel“ auf den Altstandort und den hierzu noch bestehenden Klärungsbedarf hingewiesen.

Es wird klargestellt, dass zur Beurteilung möglicher Einflüsse des Altstandortes auf das Plangebiet eine historische Erkundung sowie u. U. auch Untersuchungen erforderlich werden. Einzelheiten zu den aus bodenschutzrechtlicher Sicht ggf. notwendigen Untersuchungen seien im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Kreis weist darauf hin, dass die Ergebnisse der historischen Erkundung und ggf. der Untersuchungen bis zur Einleitung des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorliegen und bewertet sein müssen, damit die Ergebnisse in den Planunterlagen berücksichtigt werden können.

Gesundheitsamt (Verkehrslärm):

Es wird auf eine der Umgebungslärmkarte des MULNV NRW zu entnehmende Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr hingewiesen, die deutlich über den Orientierungswerten des Beiblattes der DIN 18005 liegt.

Die in der Umgebungslärmkarte (nach EU-Umgebungslärmrichtlinie) dargestellten Pegelklassen Lden und Lnight ermöglichen keine konkrete Lärmpegelbereichsermittlung für die Feststellung eines konkreten Lärmschutzes, sie können aber für einen ersten orientierenden Vergleich mit bundesdeutschen Richt- und Grenzwerten zur Einschätzung der dort dargestellten Situation herangezogen werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ohne Kenntnis des Verkehrsaufkommens in den Wohnsammelstraßen „Schmale Gasse“ und „Bultstraße“ eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 nicht auszuschließen ist, insbesondere bei einer geplanten straßennahen Bebauung. Der Straßenverkehr könnte zu einer geringfügigen Erhöhung der Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr beitragen.

Daraus resultierend wird die Feststellung und Darlegung der Lärmvorbelastung im Bebauungsplan angeregt. Weiterhin soll u.a. mithilfe der Grundrissanordnung geprüft und abgeschätzt werden, ob ein ausreichender Schallschutz zu erwarten ist oder ob Schallschutz bereits über aktuelle Bauvorschriften im ausreichenden Maße zu erwarten ist. Im letzten Falle ist ein konkreter Nachweis nachgelagert im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es wird angeregt, wenn die Prüfung und Abschätzung keinen ausreichenden Schallschutz erwarten lässt, eine genauere Betrachtung der Lärmsituation mit der Ableitung von Abhilfe-/Schutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Ansonsten bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.

Untere Naturschutzbehörde:

Es wird mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans unter Beachtung der folgenden Anregungen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen:

- Nördlich des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ befindet sich der Bereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 2014 erfolgte zum Bebauungsplan Nr. 121 aufgrund der Größe und Strukturierung eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II mit Kartierung. Im Ergebnis konnten vier Fledermausarten festgestellt werden. Quartiere konnten nicht nachgewiesen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der Bestandsgebäude nur in der Zeit von Dezember bis Februar erfolgen darf. Ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig.
- Um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird empfohlen, an den neuen Gebäudebestand an geeigneter Stelle Fassadenquartiere anzubringen (ca. 5 Stück).
- Mit Bezug auf die Begründung wird auf die Zulässigkeit von Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit verwiesen.
- Es wird angeregt, die Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkungen für Abriss/ potenzielle Gehölzrodungen und die Ersatzquartiere) als Hinweis im Bebauungsplan mit aufzunehmen und den Nachweis im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:

Die Hinweise zur Niederschlagsentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Bestandsleitungen. Eine Sanierung des Kanals im Zuge des Vollausbaus der Straße und Gehwege ist projektiert und soll im Jahr 2022 ausgeführt werden. Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Oelde bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung gegen das Vorhaben. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Untere Bodenschutzbehörde (Altlasten):

Die Hinweise und Anregungen auf den Altstandort Nr. 61186 innerhalb des Plangebiets, hinsichtlich der noch ausstehenden bodenschutzrechtlichen Bewertung für diesen Altstandort sowie auf potenzielle Beeinflussungen und/oder Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort werden zur Kenntnis genommen. Die nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte historische Untersuchung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf hat keine Beeinflussungen und/oder Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort ergeben. Im Ergebnis wird der Kreis Warendorf die Fläche nicht weiter als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises führen.

Gesundheitsamt (Verkehrslärm):

Die Hinweise auf die Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr und eine eventuelle Erhöhung dieser Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur Darlegung der Lärmbelastung im Bebauungsplan, zur Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation wird gefolgt.

Die Stadt Oelde geht davon aus, dass durch die in der Begründung dargelegte Lärmbelastung, durch die Abschätzung und Betrachtung des Schallschutzes sowie der Lärmsituation die Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes angemessen im Rahmen der Bauleitplanung sowie hierauf aufbauend durch ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierende schalltechnische Maßnahmen berücksichtigt werden können. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann hierdurch an dem vorgeprägten, innerstädtischen Standort im Bauleitplanverfahren angemessen und ausreichend entsprochen werden. Die Nutzung der im Sied-

lungsverbund liegenden und bislang schon zu Wohnzwecken beanspruchten Fläche ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes auch zukünftig vertretbar.

Untere Naturschutzbehörde:

Der Hinweis auf im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“ im Jahr 2014 kartierte vier Fledermausarten wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen zur Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich Bauzeitenbeschränkungen für Abbrucharbeiten und zeitlicher Beschränkung von potenziellen Gehölzrodungen wird gefolgt.

Der Empfehlung zur Errichtung von Fassadenquartiere, um den möglicherweise bevorstehenden Verlust von potenziellen Fledermausquartieren entgegen zu wirken, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt. Abstimmungen zur Errichtung von Fledermausquartieren sollen außerhalb des Verfahrens mit dem Vorhabenträger und der Verwaltung erfolgen.

Auf Ebene des Bebauungsplans ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde - einschließlich Begründung - ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage(n)

Anlage 1: Geltungsbereich, Entwurf

Anlage 2: Planzeichnung, Entwurf

Anlage 3: Begründung, Entwurf