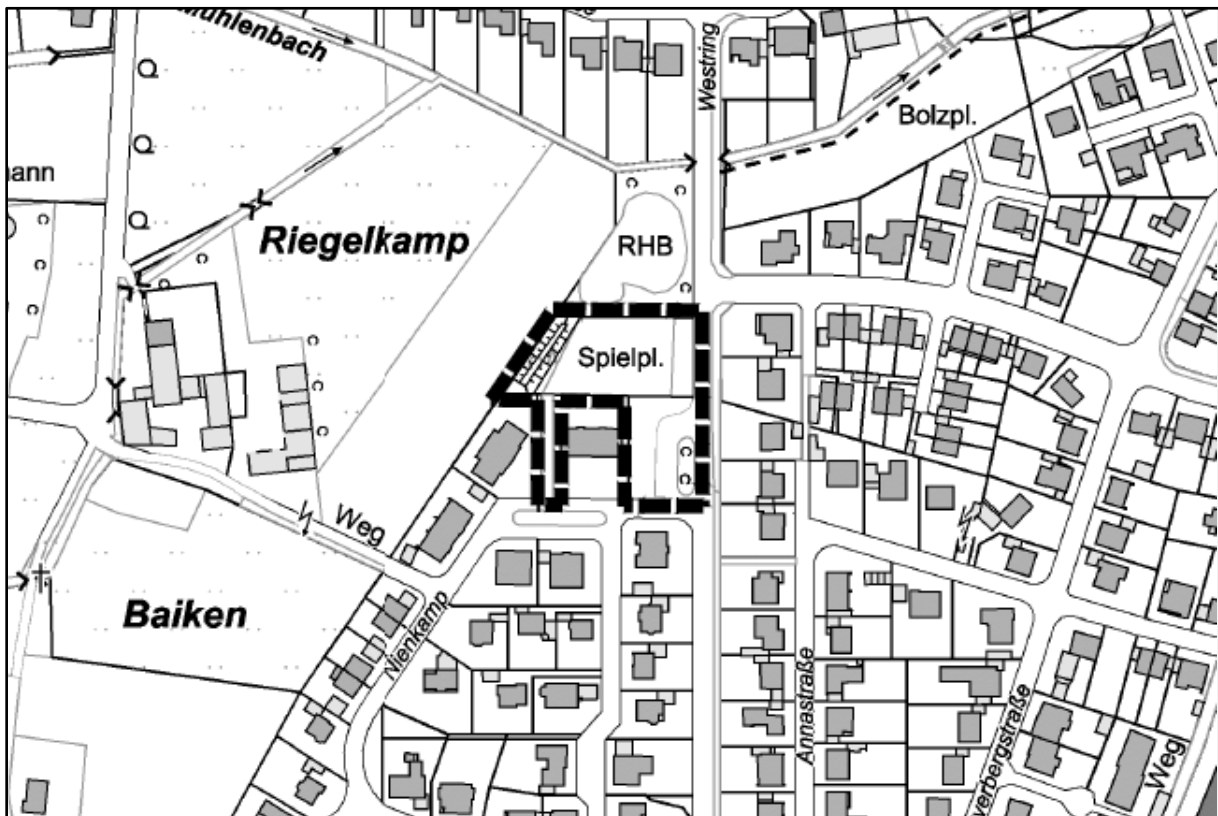


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“

Ortsteil: Oelde

Plangebiet: westlich des Weststrings sowie nördlich der Straße Nienkamp



Übersichtsplan (Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung -Version 2.0 Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2019))

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

29.05.2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel.: 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung	4
5.2	Flächennutzungsplan.....	4
6	Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.4	Erschließung / Verkehrsflächen	9
7.5	Nebenanlagen / Private Stellplätze	9
7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.7	Grünordnung	10
7.8	Örtliche Bauvorschriften.....	10
8	Belange der Ver- und Entsorgung	11
9	Belange des Klimaschutzes	12
10	Belange der Umwelt	13
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	13
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
10.3	Artenschutz.....	15
11	Auswirkungen der Planung	17
11.1	Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 56 „Nienkamp“	17
11.2	Immissionsschutz	17
11.3	Belange des Boden- / Gewässerschutzes	21
11.4	Belange des Denkmalschutzes.....	21
11.5	Altlasten.....	21
11.6	Kampfmittel.....	21
11.7	Schutzstreifen Gasleitung	22
11.8	Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan Münsterland, Auszug ohne Maßstab	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, ohne Maßstab	5
Abbildung 3: Vorhaben, Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Gosda, ohne Maßstab	6

Anlagen

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde

Anlage 2: Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“, RP Schalltechnik, Osnabrück, April 2020

Anlage 3: Immissionsschutz-Gutachten, Gruchsimmisionsprognose zum Bauvorhaben „Neubau von 4 MFH“ am Westring in Oelde, Uppenkamp und Partner, Ahaus, Oktober 2019

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan – Nienkamp- Oelde, Landschaftsökologie & Umweltplanung, Diplom-Geograph / Landschaftsökologe Michael Wittenborg, Hamm, Mai 2020

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“

Ortsteil: Oelde
Plangebiet: westlich des Westrings sowie nördlich der Straße Nienkamp

Verfahrensstand: **Entwurf**
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Anlass und Ziele der Planung

In Oelde ist eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, wobei vor allem ein hoher Bedarf an kostengünstigem Wohnraum zu erkennen ist. Um dieser Nachfrage nachzukommen, ist es notwendig neue Angebote zu schaffen. Dementsprechend werden geeignete Standorte benötigt, die kurz- bis mittelfristig dafür zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet umfasst zur Zeit einen Wendehammer mit Containerstellplatz für Wertstoffrecycling sowie einen Kinderspielplatz. Die jetzigen Nutzungen des Plangebietes können innerhalb des Umfeldes verlegt werden, sodass das Gebiet für die Schaffung neuen Wohnraums genutzt werden kann.

In diesem Zuge soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen, welches für die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern genutzt werden kann. Dabei sollen ebenfalls Angebote für den sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Bereits 2016 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ für das Plangebiet gefasst, da sich seit 2015 der Bedarf an Wohnraum noch einmal durch den Flüchtlingszuzug verstärkt hatte und das Gebiet bereits damals als geeigneter Standort angesehen wurde. Damals sollte es zunächst für die Unterbringung von Flüchtlingen dienen und die Wohnungen nach Rückgang des Bedarfes zur Flüchtlingsunterbringung in reguläre Sozialwohnungen umgewandelt werden. Eine tatsächliche Umsetzung der Planungen für das Gebiet erfolgte allerdings nicht.

Das Plangebiet besitzt ein Flächenpotenzial sowohl für die Schaffung neuen, kostengünstigen Wohnraumes als auch für die Innenentwicklung und Nachverdichtung von Oelde. Das Gebiet mit innerstädtischer Lage ist insgesamt ca. 4.400 m² groß und bislang nicht wohnbaulich nutzbar. Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) ist eine bauliche Eingliederung der Fläche mit dem Ziel der Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach Ausführungen des § 1 (5) BauGB sinnvoll.

Die jetzigen Nutzungen des Plangebietes können dabei innerhalb des Umfeldes verlagert werden. Die Fläche bietet optimale Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum, was hinsichtlich der Rentabilität von sozialem Wohnungsbau ein bedeutendes Kriterium ist. Außerdem kann durch die Nutzung der Fläche die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert werden, wodurch technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden können.

2 Verfahren

Am 25.04.2016 wurde durch den Rat der Stadt Oelde gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, das Verfahren zur 1. die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ einzuleiten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20.000 m² (Änderungsbereich insgesamt: 4.400 m²).
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in Oelde westlich des Westrings sowie nördlich der Straße Nienkamp und umfasst dabei vollständig das Flurstück 270 und nahezu vollständig das Flurstück 271 sowie teilweise das Flurstück 368 der Flur 129, Gemarkung Oelde. Der Änderungsbereich umfasst dabei eine Größe von knapp 0,44 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 269 der Flur 129;
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 339 (Westring) der Flur 13;
Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 273, 368, 272 der Flur 129 sowie eine Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 368 der Flur 129 in Richtung Osten bis zu der westlichen Grenze des Flurstückes 339 (Westring) der Flur 13;
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 272 der Flur 129 sowie die östliche Grenze des Flurstückes 228 der Flur 130.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines Wohngebietes im Südwesten von Oelde. Städtebaulich gesehen ist das Gebiet bereits gut eingebunden. Nördlich des Plangebietes verläuft der Rathausbach, der von einem Grünstreifen begleitet wird. Zwischen Rathausbach und Plangebiet befindet sich ein bereits in Nutzung befindliches Regenrückhaltebecken. Westlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während östlich und südlich Wohnbebauung an das Plangebiet anschließt. Auch nördlich des Rathausbaches schließt weitere Wohnbebauung an.

Die Grundschule „Overbergschule“ befindet sich in knapp 330 m Entfernung. Direkt daran angrenzend befinden sich der Kindergarten „St. Marien“ und der Evangelische Wichern-Kindergarten. In Entfernungen zwischen 1,0 km und 1,7 km in östlicher Richtung befinden sich eine Förderschule, ein Gymnasium, eine Gesamtschule sowie eine weitere Grundschule.

Nahversorger sind in ca. 970 m (Netto) und 1,0 km (Marktkauf Oelde) Entfernung vorzufinden.

Weitere Nahversorger und infrastrukturelle Einrichtungen sind im Zentrum von Oelde vorzufinden, welches knapp 1,3 km vom Plangebiet entfernt ist.

Das Plangebiet an sich ist bislang im Süden mit einem Wendehammer mit einem Containerstellplatz für Wertstoffrecycling ausgestattet, während sich im nördlichen Bereich ein Kinderspielplatz befindet. Getrennt sind die Nutzungen voneinander sowie von dem Umfeld durch dichte Hecken und junge Bäume.

Das Plangebiet wie auch das südlich angrenzende Wohngebiet und eine nördlich angrenzende Fläche befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“.

Die nördlich angrenzende Fläche ist dabei als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das Plangebiet ist in dem Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Für den nördlichen Bereich gilt dabei die Zweckbestimmung Spielplatz. Für den Bereich, in dem sich die Container befinden wurde eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Wertstoffsammelplatz festgesetzt. In dem Plangebiet wurden anzupflanzende Bäume und Sträucher gekennzeichnet, die den Spielplatz, wie den Containerstellplatz umgeben.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes, welcher sich südlich des Plangebietes erstreckt, ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Überwiegend ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt worden, lediglich in einem Teilbereich im Süden darf die GRZ maximal 0,25 betragen. In dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich gilt, dass die GFZ maximal 0,5 betragen darf. Weiter südlich gibt es abweichende Festsetzungen von einer maximalen GFZ von 0,3 bzw. 0,25. Dementsprechend dürfen in dem Bereich, südlich angrenzend an das Plangebiet, die Gebäude in maximal zweigeschossiger Bauweise errichtet werden, während weiter südlich maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. In dem direkt angrenzenden Bereich gibt es eine Beschränkung auf 8 bzw. 6 Wohneinheiten pro Gebäude.

Hier wurden dementsprechend freistehende Mehrfamilienhäuser errichtet. Weiter südlich hingegen findet man überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser, vereinzelt auch Reihenhäuser. Insgesamt ist eine aufgelockerte und offene Bauweise vorzufinden, welches auch auf die Festsetzung einer offenen Bauweise für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ zurückzuführen ist.

Nahezu alle Gebäude im Umfeld des Plangebietes wurden mit geneigtem Dach errichtet.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die Planung entspricht somit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

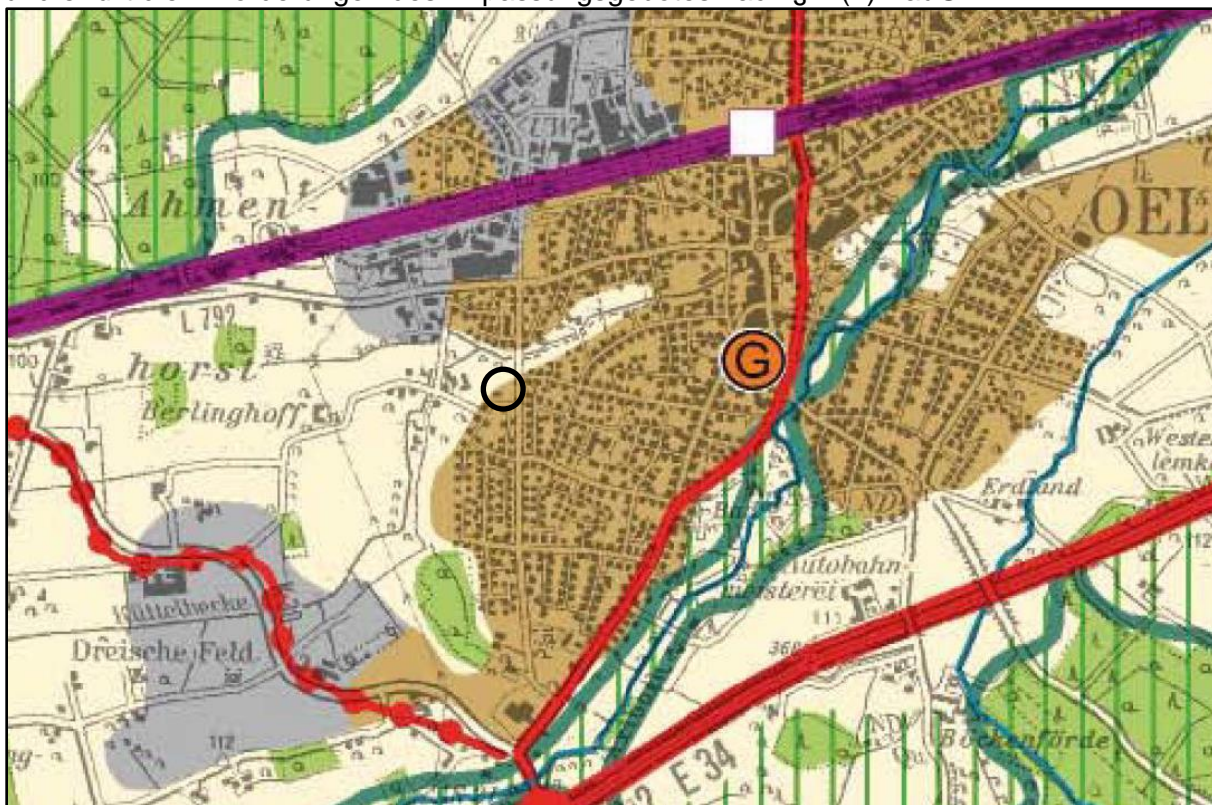


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland, Auszug ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Wohnbaufläche dargestellt, während für den nördlichen Bereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt wird, sodass der Bebauungsplan nicht ohne Weiteres aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13a (2) Ziffer 2 BauGB jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dadurch jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Diese Voraussetzung wird erfüllt, da sich das Plangebiet, welches als Wohngebiet entwickelt werden soll, bereits in einem wohngenutzten Umfeld befindet. Die Entwicklung steht somit im Nutzungszusammenhang mit den umliegenden Flächen. Dabei sorgt das Vorhaben zusätzlich für eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsraumes. Des Weiteren ist festzuhalten,

dass die bisherige Nutzung des Plangebietes, der Spielplatz, nicht gänzlich verloren geht, da eine Umsiedlung in die benachbarte Grünfläche geplant ist.

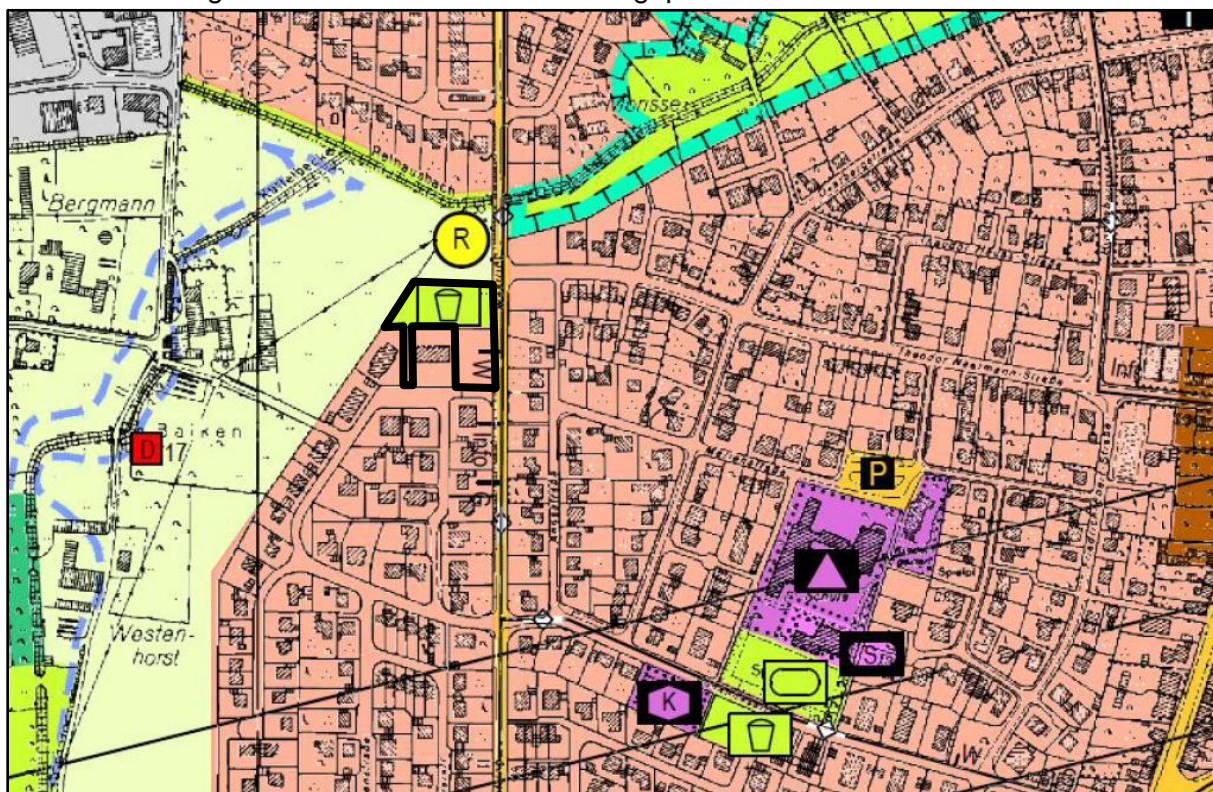


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, Auszug ohne Maßstab

Daher soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (Änderung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu Wohnbaufläche).

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB kann somit entsprochen werden.

6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Mit der Bebauungsplanänderung ist eine planungsrechtliche Neuordnung der Flurstücke 270 und 271, der Flur 129 beabsichtigt, wodurch eine angemessene Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven ermöglicht werden soll.

Der Bauleitplanung liegt dabei ein konkretes Vorhaben zugrunde.

Die Nutzungen des Plangebietes als Spielplatz und Containerstellplatz können innerhalb der näheren Umgebung verlegt werden, sodass mit der Umstrukturierung des Plangebietes kein Verlust einhergeht. Der Spielplatz soll dabei voraussichtlich in den nordöstlich des Plangebietes verlaufenden Grünstreifen entlang des Rathausbaches verlegt werden.

Vorgesehen ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern, bei denen drei zur Straße Westring ausgerichtet sind und ein weiteres sich hinterliegend im westlichen Plangebietsbereich befindet. Dementsprechend wird dieses Gebäude von dem Erschließungsstich, welcher von der Straße Nienkamp nördlich Richtung Plangebiet abgeht und zwischen den Flurstücken 273 und 272 verläuft, erschlossen. Die weiteren drei Gebäude werden vom Westring aus erschlossen. Insgesamt soll eine Dreiteilung des Plangebietes erfolgen, sodass sich das westliche und das südliche Mehrfamilienhaus jeweils auf einem Grundstück befinden und sich die beiden nordöstlichen Gebäude entlang des Westrings auf einem gemeinsamen Grundstück befinden. Diese beiden Mehrfamilienhäuser sollen frei finanziert werden, wäh-

rend das südliche Mehrfamilienhaus dem sozialen Wohnungsbau vorbehalten wird. Das westliche Mehrfamilienhaus wird durch einen anderen Investor als die weiteren drei Häuser errichtet.

Alle Gebäude sollen in zweigeschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss errichtet werden, sodass sich die Höhe der Gebäude an den südlich angrenzenden Bestand anpasst. Dabei sollen das westliche, das nordöstliche sowie das südliche Mehrfamilienhaus jeweils 8 Wohneinheiten beherbergen, das mittlere Mehrfamilienhaus hingegen soll mit 6 Wohneinheiten ausgestattet werden. Neben oberirdischen Stellplätzen soll für die beiden nordöstlichen Gebäude eine gemeinsame Tiefgarage errichtet werden, die für die Deckung des Stellplatzbedarfes für das entsprechende Grundstück dient. Neben PKW-Stellplätzen sollen auch Fahrradstellplätze errichtet werden.



Abbildung 3: Vorhaben, Dipl.-Ing. Heinz-Jürgen Gosda, ohne Maßstab

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ werden folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ für den restlichen Teil des Geltungsbereiches, sodass sich das Plangebiet in das Gesamtgefüge eingliedert.

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4(3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Die Anpassung des Nutzungskataloges für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund

- ihrer typischen baulichen Struktur,
- des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie
- des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionskonflikten)

nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl GRZ

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht der Vorhabenplanung und ermöglicht eine dem Nutzungszweck angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche. Die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für die Festsetzung einer GRZ in Allgemeinen Wohngebieten (maximal GRZ 0,4) wird damit eingehalten und ein für Allgemeine Wohngebiete typischer Versiegelungsgrad vorgegeben.

§ 19 (4) BauNVO regelt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage der in § 19 (4) Ziffern 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitung bis max. GRZ 0,7 zulässig sein. Diese Möglichkeit zur Überschreitung auf bis zu 0,7 soll eingeräumt werden, um auf dem Baugrundstück eine ausreichende Stellplatzanzahl (1,3 Stellplätze / Wohnung) bereitzustellen und so einen auf das Umfeld wirkenden Parkdruck vermeiden zu können. Um die Erhöhung der planungsrechtlich üblichen 50 %-Regel für die Überschreitung der GRZ zu kompensieren, werden Vorgaben zur naturnahen Gartengestaltung einschließlich einer Pflicht zur Begrünung von Tiefgaragenflächen sowie örtliche Bauvorschriften zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen gemacht.

Geschossflächenzahl GFZ

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird gem. § 17 BauNVO auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes für den südlich angrenzenden Bereich wird hierbei mehr Freiheit gewährt, wobei die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 weiterhin nicht ausgeschöpft wird, sodass eine nicht in das Umfeld passende, erdrückend wirkende Bebauung ausgeschlossen wird.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei beschränkt. Für den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, in dem ebenfalls Mehrfamilienhäuser realisiert worden sind, wurde die Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls auf maximal zwei beschränkt, sodass sich das Plangebiet damit dem angrenzenden baulichen Bestand anpasst.

Um die optische Eingliederung des Plangebietes in das städtebauliche Umfeld konkreter zu erzielen, werden auch Festsetzungen zu den maximalen Höhen getroffen, welche an den Höhen der benachbarten Gebäude orientiert sind und das städtebauliche Einfügen in die Umgebung damit begünstigen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss als zurückspringendes Geschoss (ehemals „Staffelgeschoss“) geplant. Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind daher die Traufhöhe sowie die Firsthöhe festsetzungsrelevant. Es werden folgenden Maximalwerte für die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt:

Traufhöhe (TH)	max. 9,50 m
Firsthöhe (FH)	max. 12,00 m

Diese Festsetzungen sind städtebaulich mit dem Umfeld des Geltungsbereiches verträglich, da die unmittelbar benachbarte Bebauung ähnliche Höhenentwicklungen aufweist.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante des Dachfirstes.

Die unteren Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind durch Interpolation der im Bebauungsplan dargestellten Kanaldeckelhöhen zu ermitteln. Für das östliche Baufenster gilt als unterer Bezugspunkt die interpolierte Höhe in der Straße Westring und für das westliche Baufenster die interpolierte Höhe innerhalb der festgesetzten "GFL"-Fläche. Der jeweils maßgebliche Bezugspunkt ist durch eine von der Mitte des jeweils geplanten Gebäudes ausgehenden, senkrecht zur Verkehrsfläche des Westrings (für das östliche Baufenster) bzw. zur "GFL"-Fläche (für das westliche Baufenster) verlaufenden geraden Linie zu ermitteln.

7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise vorgesehen, sodass die Eingliederung in die bestehende Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes sichergestellt wird. Dementsprechend wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur angestrebt.

Bei der Bebauungsplanänderung werden die zuvor nicht wohnbaulich genutzten Flurstücke mit Baufeldern ausgestattet, die die Realisierung des Vorhabens ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO von Baugrenzen vorgegeben. Die dem Westring zugewandten Baugrenzen halten einen Abstand von 8,20 m bzw. im südlichen Bereich von 9,00 m zur Parzelle des Westrings ein, da in diesem Bereich eine Bestandsgasleitung sowie ein Schmutzwasserkanal verlaufen. Der gewählte Abstand ermöglicht einen Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Bebauung und der Gasleitung und stellt damit einen Erhalt der Gasleitung sowie einen ausreichenden Abstand für die Bauausführung sicher. Weiterhin wird sichergestellt, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal nicht überbaut wird und somit erhalten werden kann. Sofern Geothermie-Leitungen auf dem Baugrundstück installiert werden sollen, sind die Abstände zu anderen Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

7.4 Erschließung / Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird heute bereits durch den Westring sowie einer Richtung Norden abgehenden Stichstraße von der Straße Nienkamp mit einem Querschnitt von 5,00 m erschlossen. Drei der geplanten Mehrfamilienhäuser sollen entlang des Westrings errichtet und dadurch erschlossen werden.

Ein weiteres Mehrfamilienhaus ist im Westen des Plangebietes geplant und kann demnach durch die Stichstraße Nienkamp erschlossen werden.

Um eine Verbindung der Straße Nienkamp mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebeckens zu schaffen, sodass eine Weiterleitung des Regenwassers aus dem Wohngebiet dorthin möglich ist, wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aber auch der Anlieger festgesetzt. Gleichzeitig wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Erschließung der Stellplatzflächen im westlichen Bereich des Plangebietes genutzt.

Die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beginnt am Abschluss der Stichstraße und führt diagonal östlich entlang der geplanten Bebauung im Westen des Plangebietes über das Grundstück zu der nördlich angrenzenden Fläche, die als Regenrückhaltebecken genutzt wird.

Des Weiteren wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um die Unterhaltung der dort verlaufenden Gasleitung sowie des Schmutzwasserkanals dauerhaft zu gewährleisten.

Dieselbe Fläche wird außerdem mit Gehrechten gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dabei ist innerhalb der festgesetzten Fläche ein mindestens 1,50 m breiter Fußweg anzulegen, der vom Nienkamp aus bis zum Zugang des nördlichsten Gebäudes verläuft. Somit kann ausreichend Sicherheit für die Fußgänger gewährleistet werden.

Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken sind ausschließlich im Bereich der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig und sollten dabei eine Breite von maximal 6,00 m nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass der Westring nicht durch zahlreiche Grundstückszufahrten in den Verkehrsabläufen beeinträchtigt wird, sondern die Leichtigkeit des Verkehrsflusses erhalten bleibt.

7.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Um den Stellplatzbedarf für die Wohnnutzung ausreichend decken zu können, sind Tiefgaragen ebenfalls innerhalb überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

Die Anzahl der für ein Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Oelde.

Für je 4 oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Den Hinweisen der Bebauungsplanänderung wird eine (nicht abschließende) Pflanzliste geeigneter Arten beigelegt.

Für die Deckung des Stellplatzbedarfes wird ein Stellplatzschlüssel von 1,3 pro Wohnung zugrunde gelegt. Dementsprechend werden für das westliche Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen 11 oberirdische Stellplätze errichtet, welche von der Straße Nienkamp zu erreichen sind. Für das südlich gelegene Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen werden ebenfalls 11 Stellplätze errichtet, welche südlich von der Straße Nienkamp erschlossen werden, während eine fußläufige Verbindung zum Westring geschaffen werden soll. Diese Stellplätze werden zum einen Teil oberirdisch und zum anderen Teil in einer Garage innerhalb des Gebäudes

realisiert. Für die beiden nördlich davon gelegenen Mehrfamilienhäuser sollen sowohl oberirdische Stellplätze als auch eine Tiefgarage errichtet werden. Dabei werden beide vom Westring aus erschlossen, die Zufahrt zu der Tiefgarage befindet sich zwischen den beiden Mehrfamilienhäusern. Dort sollen für die insgesamt 14 Wohnungen 15 der benötigten Stellplätze verortet werden. Oberirdisch sollen weitere 4 Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfes angelegt werden.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 8 Wohnungen beschränkt werden. Bei Gebäuden, welche durch eine gemeinsame Tiefgarage, jedoch nicht oberirdisch, miteinander verbunden sind, gilt die Beschränkung der Zahl der Wohnungen jeweils für die einzelnen Gebäude. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung stellt sicher, dass keine zu hohe Verdichtung aus der Bebauungsplanänderung resultiert. Dabei kann ebenfalls der Ziel- und Quellverkehr, der von dem Plangebiet ausgeht, auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

7.7 Grünordnung

Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 19 (4) BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 30% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Den Hinweisen der Bebauungsplanänderung wird eine (nicht abschließende) Pflanzliste geeigneter Arten beigelegt.

Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Material sind unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgeschlossen.

Die Vorgartensatzung der Stadt Oelde vom 22.02.1996 ist zu beachten.

Im Plangebiet sind Dachbegrünungen sowie Fassadenbegrünungen allgemein zulässig. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 10° sind dauerhaft flächendeckend und extensiv zu begrünen. Flächen für technische Einrichtungen und Beleuchtungszwecke sind von der Begrünung ausgenommen.

Dachflächen der Tiefgarage sind bei der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Sattel- sowie Walmdächer zulässig, da diese sowohl das Ortsbild als auch die Bebauungsstruktur im Umfeld des Gebietes prägen. Dabei beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 35°. Dies bietet ausreichend Spielraum für die Nutzung von Solarenergie oder die Begrünung der Dachflächen, wobei die Errichtung steil geneigter Dächer verhindert wird, da diese sich optisch nicht in die umgebende Bebauung eingliedern würden. Lediglich untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise auch mit anderen Dachneigungen zugelassen werden.

Die durch die Festsetzung zu der Dachneigung ermöglichte Nutzung von Solarenergie ist dabei auch ausdrücklich erwünscht. Um dabei eine gestalterisch ansprechende Einheitlichkeit der Solarnutzung zu erzielen, wird festgesetzt, dass bei Dachflächen mit einer Neigung ab 5° Solaranlagen parallel zur Dachhaut anzubringen sind. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende, Anlagen sind nicht zulässig.

Zugunsten einer maßhaltigen Dachgestaltung, zur Verhinderung eines unruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft, darf die Gesamtbreite von Dachaufbauten 1/3 der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang zur Gaube muss mindestens 1,50 m betragen.

Um Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sollen zusätzlich innenliegende Parkplätze nach Möglichkeit als Carport oder Garage mit begrünten Dächern oder Solardächern ausgeführt werden. Aufgeständerte Solaranlagen dürfen dabei die Oberkante der Attika um maximal 1,20 m überschreiten.

Um eine innerhalb des geplanten Quartiers abgestimmte gestalterische Wahrnehmung zu erzielen, wird zudem hinsichtlich der Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt, dass diese auf eine maximale Höhe von 3,00 m begrenzt werden und die jeweilige Gestaltung auf das zugehörige Hauptgebäude abgestimmt erfolgt.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß § 4 und § 14 BauO NRW eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02 eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten.

Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Laut Bodenkarte NRW BK50 ist der überwiegend im Plangebiet vorkommende Pseudogley-Braunerde-Boden für Versickerung ungeeignet.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt überwiegend im Trennsystem. Ausschließlich das mittlere Gebäude am Westring wird an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Westring angeschlossen, da für dieses Gebäude ein Anschluss an den öffentlichen Regen- und Schmutzwasserkanal nicht möglich ist.

Das südliche Grundstück (Ecke Nienkamp / Westring) wird dabei an den öffentlichen Regenwasserkanal, welcher südlich Richtung Nienkamp verläuft, angeschlossen. Das nördliche Grundstück am Westring sowie das westliche Grundstück werden an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, welcher in das nördlich des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken mündet, sodass das anfallende Regenwasser darüber in den Rathausbach eingeleitet werden kann.

Die Schmutzwasserentsorgung der Gebäude am Westring erfolgt über einen parallel zum Westring auf dem Grundstück verlaufenden öffentlichen Schmutzwasserkanal mit Anschluss

an den öffentlichen Mischwasserkanal im Westring. Das westliche Grundstück wird über einen herzustellenden Schacht auf dem Grundstück an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Bei dem Anschluss des privaten Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage ist die Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der Stadt Oelde vom 18.12.2018 in der aktuellen Fassung zu beachten.

Elektrizität / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelbehälter des westlichen Gebäudes sind am Abfuhrtag an die Straße Nienkamp zu bringen, da der Erschließungsstich, der zu dem Grundstück führt, nicht mit einem Abfallentsorgungsfahrzeug befahrbar ist.

Für die Gebäude entlang des Westrings ist entgegen der Vorgartensatzung der Stadt Oelde ein Stellplatz am Westring für die Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag vorgesehen, sodass diese dort durch den jeweiligen Abfallentsorger angefahren werden können. Die entsprechende Fläche wird im Bebauungsplan festgesetzt („Aw“). Es wird ergänzend hierzu geregelt, dass in einem 3,00 m breiten Streifen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Westrings ausschließlich das temporäre Aufstellen von Abfallbehältern am jeweiligen Abfuhrtag innerhalb der definierten Fläche zulässig ist. Dauerhafte Abfallsammelstellen sollen zugunsten einer hohen gestalterischen Qualität so eingegrünt werden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

9 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Stadtrand-Klima herrscht. Dort ist bereits eine kleinteilige Bebauung vorzufinden, welche durch die geplanten Maßnahmen auch in dem Plangebiet festgelegt wird. Daher wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet nicht großartig verändern. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen über das Plangebiet hinaus keinen Einfluss haben werden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die geltenden baulichen Standards z.B. des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umzusetzen, wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z.B. durch die Festsetzung von Versorgungsflächen) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden / möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.

Dem Klimaschutz wird unter Anderem durch Festsetzungen zu einer naturnahen Gestaltung der privaten Grundstücksflächen (siehe Kapitel 7.7 Grünordnung) Rechenschaft getragen. Dabei wird neben Festsetzungen zur intensiven Bepflanzung des Grundstückes auch die Möglichkeit zur Dachbegrünung als Klimaschutzmaßnahme durch entsprechende Festsetzungen ausgeschöpft.

Notwendige Versiegelungen, bedingt durch Stellplätze, werden durch Baumpflanzungen oder durch entsprechende Festsetzungen zu der Gestaltung der Stellplatzfläche (siehe 7.5 Nebenanlagen / Private Stellplätze) ausgeglichen.

Des Weiteren wird die Nutzung von Solarenergie ausdrücklich gewünscht und durch die festgesetzte Dachneigung ermöglicht, wobei weitere Festsetzungen zu der Dachgestaltung die Maßnahmen zum Klimaschutz weiter ergänzen (siehe 7.8 Örtliche Bauvorschriften). Somit wird der Klimaschutz durch entsprechende Festsetzungen und Möglichkeiten bei der Errichtung des Plangebietes vielseitig aufgegriffen und dieser Thematik in einem ausreichenden Maß Rechenschaft getragen.

10 Belange der Umwelt

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Mensch	Die innerstädtisch gelegene Fläche wird bislang als Kinderspielplatz und als Stellfläche für Recyclingcontainer genutzt.	Infolge der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Nutzungsart in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die derzeitigen Nutzungen entfallen nicht ersatzlos, sondern werden innerhalb von Oelde verlegt, um keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hervorzurufen. Der Spielplatz wird voraussichtlich auf eine Grünfläche am Rathausbach in lediglich knapp 80 m Entfernung verlegt. Darüber hinaus wird aktuell ein neuer Standort für die Recyclingcontainer gesucht.
Pflanzen und Tiere	Die Fläche weist vor allem in den Randbereichen Baumbestand auf. Das Plangebiet stellt kein Biotop für planungsrelevante Arten dar.	Die Planung löst unter Beachtung der in Kapitel 10.3 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotsbestände aus.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaftsraum keine Relevanz. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.

<p>Boden und Fläche</p>	<p>Das Plangebiet ist bislang im Wesentlichen als Grünfläche festgesetzt. Der Boden in dem Plangebiet besteht aus Gley sowie aus Pseudogley-Braunerde und ist nicht als schutzwürdig einzustufen.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Der Versiegelungsgrad wird dabei über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf ein für Allgemeine Wohngebiete übliches Maß beschränkt. Dieser Versiegelungsgrad kann als allgemein verträglich angesehen werden und entspricht der innerörtlichen Lage des Plangebietes. Die Planung entspricht den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann.</p>
<p>Gewässer / Grundwasser</p>	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es befinden sich keine Oberflächengewässer in dem Plangebiet.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.</p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der als Stadtrand-Klimatop einzuordnen ist.</p>	<p>Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da, wie angrenzend, eine kleinteilige Bebauung geplant ist, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.</p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.</p>	<p>Die Änderung hat keine Auswirkungen.</p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch den Diplom-Geographen / Landschaftsökologen Michael Wittenborg im März 2020 erstellt.

Zunächst fand im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung eine Begehung des Plangebietes statt, bei welcher die örtlichen Gegebenheiten erfasst sowie analysiert wurden.

Das überwiegend durch Wohnnutzung umgebene Gebiet umfasst im nördlichen Bereich einen Spielplatz sowie südlich angrenzend einen Wendehammer mit Containerstellplatz, wobei die Nutzungen voneinander sowie von dem Umfeld durch eine dichte Hecke aus Hartriegel, Hasel und Forsythien und auch jungen Bäumen (Ahorn, Stieleiche) getrennt sind. Am Rande des Spielplatzes befinden sich außerdem Eichen mit einem Brutshöhendurchmesser von etwa 25 cm.

Eine Abfrage des Fachinformationssystems des LANUV zur Ermittlung potentiell vorkommender planungsrelevanter Arten für die im Untersuchungsraum vorkommenden Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Alleen, Kleingehölze“ (Messtischblatt 4114, 4. Quadrant) ergab, dass potentiell 6 Fledermaus- sowie 24 Vogelarten in dem Plangebiet vorkommen können.

Potentialanalyse, Stufe I

Grundsätzlich lässt sich nur ein geringes Konfliktpotential vermuten, da die speziellen Habitatansprüche der planungsrelevanten (Vogel-)Arten, insbesondere als Bruthabitat, aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Größe des Plangebietes, aber auch aufgrund der anthropogenen Nutzung des Gebietes nicht erfüllt werden.

Eine Quartiersnutzung des Plangebietes durch die potentiell vorkommenden Fledermausarten kann ausgeschlossen werden, da weder Gebäude noch alter Baumbestand mit einem möglichen Quartierangebot im Planbereich vorzufinden sind.

Allerdings ist die Nutzung des Luftraums als Nahrungshabitat für einige Arten denkbar.

Auch für die meisten potentiell vorkommenden Vogelarten werden die Habitatansprüche nicht erfüllt. Es sind z. B. keine Brutmöglichkeiten / Horstbäume für Greifvögel, Spechte oder die genannten Nachtgreife zu finden. Ausgeschlossen werden können auch die aufgeführten, insgesamt eher seltenen Kleinvogelarten, da das einfach strukturierte Gebiet den Ansprüchen an die jeweils artspezifischen Bruthabitate nicht genügt.

Somit kann für die meisten Arten ein Brutvorkommen ausgeschlossen werden, allerdings kann auch für die Vogelarten die Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat nicht ausgeschlossen werden (z.B. Star, Schwalbenarten).

Unter den benannten planungsrelevanten Kleinvogelarten sind Bluthänfling und Girlitz zu nennen, die die dichten Heckenstrukturen am Rande des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen könnten.

Die Heckenstrukturen des Grundstücks werden mit hoher Wahrscheinlichkeit von nicht planungsrelevanten Arten als Bruthabitat genutzt.

Potentielle Betroffenheit und artenschutzrechtliche Bewertung

Ein Vorkommen einiger gebüschbewohnender Arten ist als sehr wahrscheinlich anzunehmen, was vor allem nicht planungsrelevante, aber auch einige planungsrelevante, Arten betrifft.

Diese gebüschbewohnenden Arten wären von einer möglichen Rodung der Gebüsch im Planbereich betroffen. Diese werden innerhalb des Planbereiches vermutlich weitgehend in Anspruch genommen, auf den Nachbargrundstücken allerdings nicht (Gärten im Süden, RRB im Norden). Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die betroffenen Arten bleibt somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Eine artenschutzrechtliche relevante Betroffenheit könnte insofern nur festgestellt werden, wenn die Arten während der Brutzeit gestört würden (Verstöße gegen das Tötungsverbot § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1). Daher werden hier Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verhinderung dieser artenschutzrechtlicher Konflikte formuliert.

Eine theoretische Nutzung als Nahrungshabitat für Vogelarten ist nicht auszuschließen. Der Luftraum über dem Vorhabensbereich stellt auch für Fledermäuse ein potentielles Nahrungshabitat dar. Eine mögliche Betroffenheit der Arten ist hieraus nicht abzuleiten.

Nahrungshabitats unterfallen nicht dem gesetzlichen Schutz, sofern sie nicht essentiell sind. Dies kann für alle planungsrelevanten Arten, die die Fläche (potentiell) nutzen könnten, wegen der großen Aktionsradien und der geringen Größe des Planbereiches ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, wurde als Vermeidungsmaßnahme für mögliche Eingriffe in die Heckenstrukturen, die das Grundstück umgeben, der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraum (01.10. bis 28.02.) als zulässiger Zeitraum für mögliche Rodungen festgelegt.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) muss die Inanspruchnahme von Gehölzen und Gebäuden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- / Rodungs- und Abbrucharbeiten dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Rahmen der Baugenehmigung können weitere Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen mit aufgenommen werden.

Die Fällarbeiten sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.

Bei den Europäischen Vogelarten sind die häufigeren und ubiquitären Arten von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG pauschal freigestellt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die vermutlich im Gebiet brüten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bedingen.

Somit können keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ begründen könnten.

11 Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 56 „Nienkamp“

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“. Sollte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 keine Rechtskraft erlangen, sich als unwirksam erweisen oder für nichtig erklärt werden, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Nienkamp“ wieder maßgeblich.

11.2 Immissionsschutz

Verkehr

Um eine Absicherung des Planvorhabens hinsichtlich des Schallschutzes zu erbringen, wurde ein Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) erstellt (RP Schalltechnik, Osnabrück, April 2020). Dabei wurde neben dem vom Westring ausgehende Verkehrslärm auch der erzeugte Lärm durch die nördlich des Gebietes verlaufende Bahnlinie Bielefeld-Hamm betrachtet.

Da für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist, sind als Beurteilungsgrundlage nach DIN18005 die folgenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 relevant:

Nachts (22:00 – 06:00 Uhr): 45 dB(A)

Tags (06:00 – 22:00 Uhr): 55 dB(A)

Berechnungsergebnisse

Das Ergebnis der Betrachtung zeigt, dass es nahezu im gesamten Plangebiet tagsüber zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Straßen- und Schienenverkehr kommt. Für den direkten Straßennahbereich werden Beurteilungspegel von ≥ 65 dB(A) prognostiziert.

Von der Überschreitung sind auch die geplanten Außenwohnbereiche (Terrasse/Balkon) betroffen. Wenn diese Überschreitungen nicht höher als der Immissionsgrenzwert (IGW) von 59 dB(A) der 16. BImSchV (Lärmvorsorge) im Allgemeinen Wohngebiet ist, können Außenwohnbereiche allerdings dennoch im Sinne gesunder Wohnverhältnisse zugelassen werden. An den Wohngebäuden entlang des Westrings wird der IGW ausschließlich an der Westseite unterschritten, was bedeutet, dass nur dort Außenwohnbereiche ohne weitere Auflagen zulässig sind. Ansonsten, bei Außenwohnbereichen an den anderen Fassaden, müssen bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zum Schutz der Balkone und Terrassen installiert werden, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)). Für das westliche Gebäude hingegen ergeben sich keine Einschränkungen.

Bei der Betrachtung der Lärmsituation zur Nachtzeit ergibt sich, dass auch dann die entsprechenden Orientierungswerte auf der gesamten Fläche überschritten werden, was überwiegend aus dem Betrieb der Bahnschiene resultiert.

Für den direkten Straßennahbereich werden Beurteilungspegel von ≥ 60 dB(A) prognostiziert.

Im Nachtzeitraum kommt den Außenwohnbereichen im Gegensatz zum Tageszeitraum keine besondere Bedeutung zu, da diese nachts nicht regelmäßig genutzt werden. Besonders relevant sind im Nachtzeitraum Wohn- und Schlafräume.

Abwägung und planerische Konfliktbewältigung

Angesichts der prognostizierten Lärmbelastung ist grundsätzlich zunächst zu konstatieren, dass der Geltungsbereich nicht ohne weiteres für die geplante Nutzung geeignet ist.

Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse i.S.d. § 1 (6) BauGB sichergestellt werden können.

Um das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen zu erfüllen, müsste die geplante Bebauung deutlich nach Westen von der anliegenden Verkehrsfläche bzw. nach Süden von der Bahnstrecke abrücken, was eine ineffiziente Flächennutzung zur Folge hätte und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Fläche entgegenstehen würde. Da die charakteristische straßenbegleitende Stellung der Gebäude nicht verändert werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zu der Straße bzw. Schiene / Lärmquellen nicht sinnvoll.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet demnach zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Zusätzlich ist ein Abrücken von dem Emissionsort aufgrund des angrenzenden Landschaftsraumes mit entsprechenden dort vorhandenen Emissionen nicht möglich. Durch ein solches Abrücken würde außerdem eine Zersiedelung, die es allgemein aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden gilt, gefördert werden.

Demnach sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, also bspw. eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall zur Abschirmung schutzbedürftiger Nutzungen von dem Westring als Immissionsort. Dies wird aus stadtgestalterischen Gründen jedoch abgelehnt, da die geplante Bebauung hinter einer straßenbegleitenden Wand / Wall verschwinden würde, was dem Ortsbild an der Stelle entgegenstehen und dieses erheblich beeinträchtigen würde.

Somit verbleiben passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung innerhalb der geplanten Gebäude.

Anhand der ermittelten Lärmbelastung können Lärmpegelbereiche ermittelt und festgesetzt werden, auf deren Grundlage die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden und sich auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper hinsichtlich der zu verwendenden Materialien bezieht. In dem Bebauungsplan werden für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche III - V festgesetzt.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche III - V.

Bei der Neuerrichtung, Sanierung sowie wesentlichen Um- und Anbauten von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]
III	61-65
IV	66-70
V	71-75

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen in den Fassaden vorzusehen.

Außenwohnbereiche sind an den Wohngebäuden entlang des Westringes an der westlichen Fassade ohne besondere Schutzmaßnahmen zulässig. Sollten Außenwohnbereiche an den übrigen Fassadenseiten vorgesehen werden, ist der Schutz der Außenwohnbereiche im Genehmigungsverfahren gesondert nachzuweisen.

Es ist somit festzustellen, dass die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete innerhalb des Plangebietes nicht ohne Weiteres sichergestellt werden können. Der planerische Abwägungsspielraum ermöglicht die Umsetzung der Vorhabenplanung dennoch, da die nach § 1 (6) Ziffer 1 BauGB gebotene Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist.

Bei der Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Schaffung eines innenstadtnahen Wohnstandortes. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der Lärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, in diesem Fall der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Ziffer 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Ziffer 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ziffer 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Ziffer 7)

eine Entscheidung bzgl. wohnbaulichen Entwicklung an diesem Standort getroffen worden.

Dabei spielen die planungsrechtlich vorgegebenen Kriterien eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für eine Wohnbebauung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung (Nachverdichtung) an gewachsenem Standort,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen vor dem Hintergrund der oben skizzierten Lärmsituation ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Für eine Wohnnutzung an dem Standort sprechen zudem speziell für Oelde die Möglichkeit mit der Planung eine städtebaulich eingebundene Nachverdichtung realisieren zu können. Zudem kann mit dem Vorhaben ein Beitrag zu einer bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung geschaffen werden, für die sich der Standort aufgrund der siedlungsstrukturellen Einbindung (ÖPNV-Anbindung, gute Versorgungsinfrastruktur) eignet.

Planungsalternativen im Sinne einer gewerblichen Entwicklung des Plangebietes (unkritisch im Sinne auf das Plangebiet einwirkender Immissionen) können an dem Standort jedoch nicht konfliktfrei betrieben werden, weil sie nutzungsstrukturell nicht in das städtebauliche Umfeld integriert werden können und diese Anordnung wieder anders geartete immissionsschutzrechtliche Schwierigkeiten an den umliegenden Wohnnutzungen herbeiführen würde.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB sicherzustellen. Da die projektierte Nutzungsart nutzungsstrukturell am besten in das städtebauliche Umfeld passt, wird im Rahmen der gebotenen Abwägung eine Entscheidung für eine Wohnnutzung an dem Standort getroffen.

Geruch

Da sich westlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vereinzelte Hofstellen befinden, wurde eine Geruchsmissionsprognose durch das Büro Uppenkamp und Partner (Ahaus, Oktober 2019) erstellt, um zu überprüfen, ob die Anforderungen der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) in dem Plangebiet eingehalten werden.

Die GIRL gibt verschiedene Immissionswerte (als relative Häufigkeiten) vor, die, unterschieden nach Gebietsausweisung, als zulässig erachtet werden.

Gebietsnutzung	Immissionswerte (IW)
Wohn- / Mischgebiete	0,10
Gewerbe- / Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Bei einer Überschreitung der Werte wird von einer erheblichen Belästigung und somit einer schädlichen Umwelteinwirkung gesprochen.

Bei der Untersuchung der Geruchsbelastung wurden der Rinderhaltungsbetrieb am Standort Westrickweg 17, in westlicher Richtung ca. 90 m von dem Plangebiet entfernt, sowie der Pferdehaltungsbetrieb am Standort Westrickweg 19, in südwestlicher Richtung ca. 260 m entfernt, betrachtet.

Für das Plangebiet wurden dabei Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 3% und 10% als Gesamtbelastung (Vorbelastung innerhalb des Gebietes und Zusatzbelastung durch die Emissionen der betrachteten Anlagen) ermittelt.

Dementsprechend kommt es in dem Plangebiet nicht zu einer Überschreitung des Immissionswertes von 10% gemäß GIRL für die Gebietsnutzung Wohn- Mischgebiete.

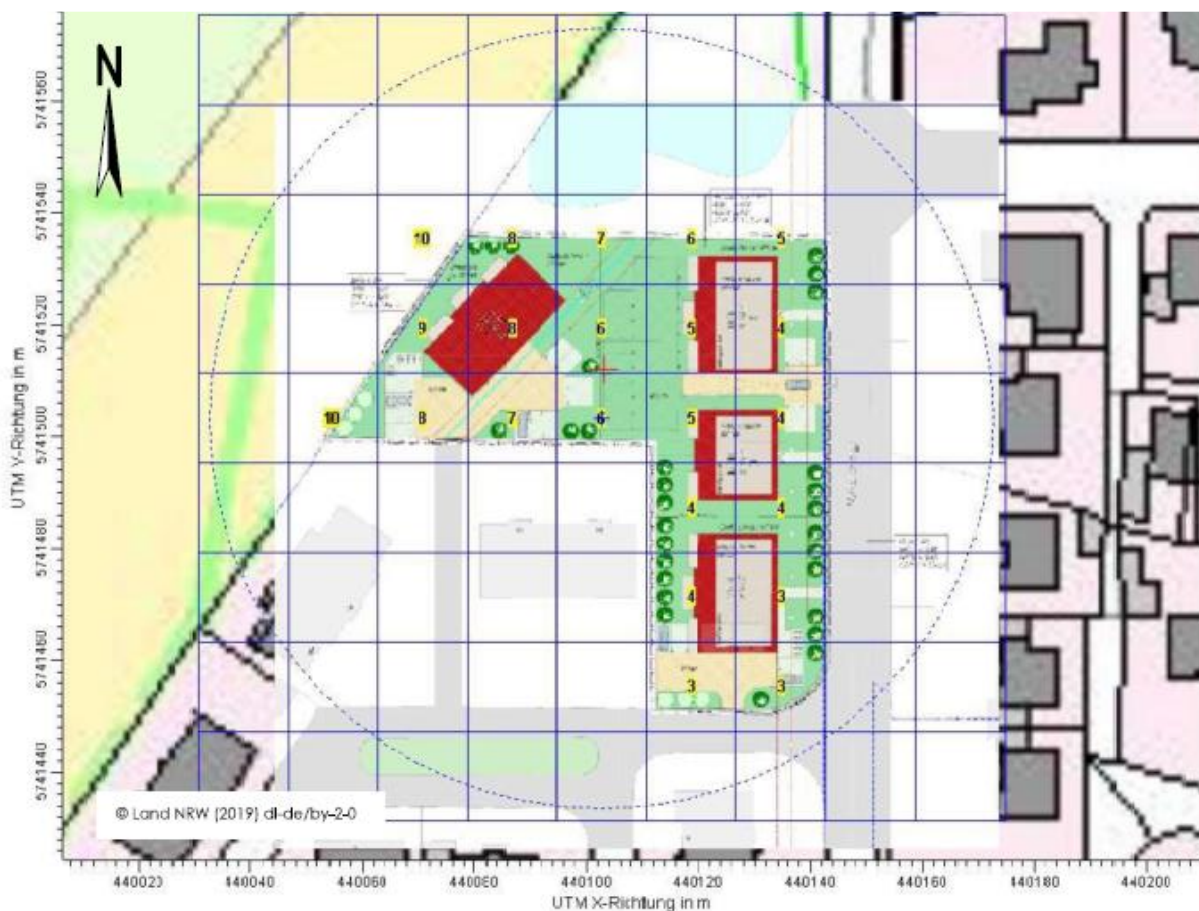


Abbildung 2: Gesamtbelastung IG_b im genehmigten Bestand der Tierhaltungen Westrickweg 17 und 19 in % der Jahresstunden, Seitenlänge: 16 m

Entwicklungsoptionen der betrachteten Betriebe wurden nicht in die Betrachtung einbezogen, da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine konkreten Anträge auf Erweiterung vorlagen. Mögliche, noch nicht beantragte Erweiterungen der relevanten Betriebe wurden in Absprache mit dem Kreis Warendorf nicht berücksichtigt. Bereits jetzt werden die Betriebe bereits durch bestehende Wohnnutzungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Da in dem Plangebiet keine erheblichen Belästigung bzw. schädliche Umwelteinwirkungen durch die benachbarten Tierhaltungsbetriebe hervorgerufen werden, sind keine Einschränkungen oder Schutzmaßnahmen notwendig.

11.3 Belange des Boden- / Gewässerschutzes

Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Entwicklung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen, wobei gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet wird (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichslage und somit ist eine Nachverdichtung dort zu unterstützen. Durch die innerörtliche Bebauung können die Inanspruchnahme un bebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Dies entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB.

Im Plangebiet sind als Bodentypen Gley und Pseudogley-Braunerde vorhanden, welche nicht als schutzwürdig einzustufen sind. Für Böden gilt gem. § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Bodenversiegelung in dem Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 auf das notwendige Maß begrenzt.

11.4 Belange des Denkmalschutzes

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

11.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlastenstandorte bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

Bei Erdarbeiten sind Auffälligkeiten im Boden zu beachten und zu melden. Ggf. festgestellte Verunreinigungen sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständiger Untere Bodenschutzbehörde sowie unter Aufsicht eines im Altlastenbereich erfahrenen Gutachters zu sanieren.

11.6 Kampfmittel

Bezüglich einer potenziellen Kampfmittelbeeinflussung des Plangebietes wurde vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (Bezirksregierung Arnsberg) eine Luftbildauswertung durchgeführt. Mit Schreiben vom 19.03.2020 teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass Teilflächen des Plangebietes einer Kampfmittelbeeinflussung unterliegen. Ein ehemaliger Stellungsbereich befindet sich innerhalb des Plangebietes an der südöstlichen Grenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Weitere ermittelte Stellungsbereiche befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind dennoch Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen notwendig. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Teilflächen des Plangebietes unterliegen einer Kampfmittelbeeinflussung (ehemalige Stellungsbereiche). Im Zusammenhang mit Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind daher Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich. Art und Umfang der Maßnahmen (z.B. Sondieren der Stellungsbereiche) sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe abzustimmen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen

11.7 Schutzstreifen Gasleitung

Im östlichen Plangebietsbereich verläuft parallel zum Westring eine Gasleitung, weshalb entsprechende Hinweise zum Schutz dieser Leitung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Entlang der Gasleitung ist ein 4,00 m breiter (2,00 m zu beiden Seiten) Schutzstreifen einzuhalten. Eine Überbauung des Schutzstreifens mit baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Es dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Gasleitung beeinträchtigen oder gefährden.

Grundsätzlich sind die gültigen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zum Umgang mit der Gasleitung zu beachten. Das Merkblatt 60.6 der Thyssengas GmbH (Versorgungsträger) gibt Auskunft über die Zulässigkeiten und Genehmigungspflichten innerhalb des Schutzstreifens. Bei Baumpflanzungen sind das DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie das Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu beachten. Ein Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse sollte dabei nicht unterschritten werden. Strauchwerk bis zu 2,00 m Höhe ist zulässig, sollte jedoch in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse möglich sind.

Die laut DVGW-Regelwerk geforderte Mindestüberdeckung von 1,0 m ist zwingend einzuhalten. Im Rahmen eines Oberbodenabtrages ist ein Erdpolster von mind. 0,5 m zu gewährleisten.

11.8 Flächenbilanz

Nutzung	Planung in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	4.190	94,26
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	900	davon 21
davon Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	921	davon 22
davon Flächen für Tiefgaragen	541	davon 13
davon Flächen für Abfallsammelbehälter	25	davon 0,6
Straßenverkehrsfläche	255	5,74
Gesamt:	4445	100

Bielefeld / Oelde, Mai 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -729822

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Anlage 1

