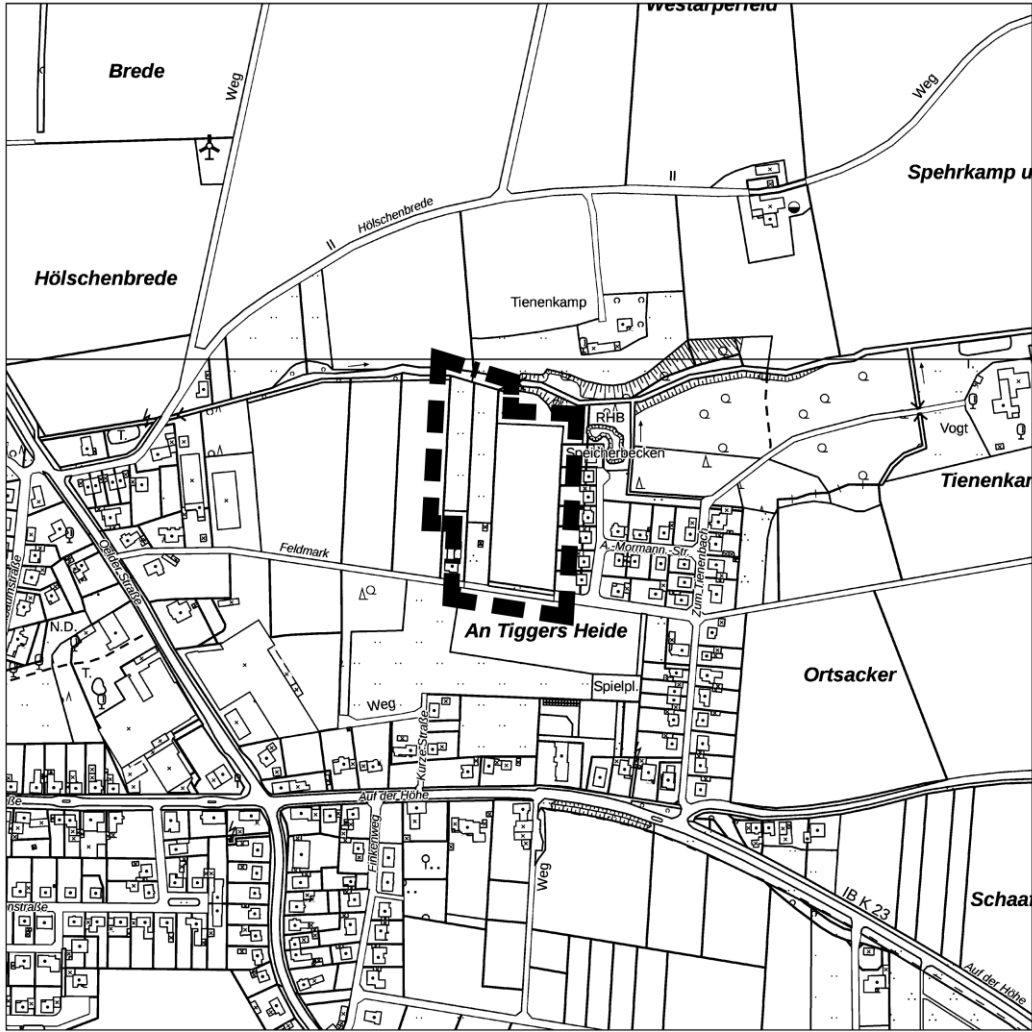


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 145
„Am Tienenbach II“
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

■■■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 "Am Tienenbach II" der Stadt Oelde



STADT OELDE
Die Bürgermeisterin

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	1
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	1
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	2
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen	3
4. Planinhalt und Festsetzungen	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt	12
6. Hinweise und Empfehlungen	13
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	16
9. Flächenbilanz	17
TEIL II UMWELTBERICHT	18

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Letztmalig wurde im Jahr 2004 mit dem Bebauungsplan Nr. 87 „Schulze-Sünninghausen“ Planungsrecht für ein Neubaugebiet in Sünninghausen geschaffen. Dort konnten 25 Wohnbaugrundstücke auf insgesamt etwa 2,3 ha Fläche vermarktet werden. Da nun keine weiteren Grundstücke mehr zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Stadt Oelde ein weiteres Wohngebiet in Sünninghausen zu entwickeln, da nach wie vor eine Nachfrage nach Grundstücken besteht. Zurzeit gibt es etwa 20 Interessenten, die von der Stadt Oelde ein Wohngrundstück in Sünninghausen erwerben möchten. Weiterhin liegen für das gesamte Stadtgebiet Oelde etwa 150 Interessenten vor, wobei Überschneidungen innerhalb der Ortsteile möglich sind. Um diesen Bauinteressenten eine zeitliche Perspektive hinsichtlich der Entwicklung eines neuen Baugebietes aufzeigen zu können, soll dieser Bebauungsplan zeitnah entwickelt werden.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird regelmäßig geprüft, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Blick auf den demographischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich erfolgen soll.

Mit aktuell 1242 Einwohnern (Stand 12.03.2019, eigene Erhebung) ist der Oelder Ortsteil Sünninghausen nicht als Siedlungsbereich im Regionalplan Münsterland festgelegt. „In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“ (2-4 Ziel des LEPs: Entwicklung der Ortsteile im Freiraum). Sowohl der durch den Landesentwicklungsplan (LEP) geforderte Eigenbedarf als auch eine ausreichende Infrastruktur liegen in Sünninghausen vor (vgl. Kapitel 3 „Flächennutzungsplan und andere Planungen“).

Aus dem Kommunalprofil der Stadt Oelde geht hervor, dass die Einwohnerzahlen seit etwa 30 Jahren ansteigen und sich dieser Trend auch künftig fortsetzen wird. Der Stadt Oelde wird bis 2025 ein Bevölkerungsanstieg von 2,1 % zugeschrieben. Insbesondere vor dem Hintergrund des Anstieges von Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher sich als deutschlandweiter Trend darstellt, ist auch bei geringem Bevölkerungsanstieg mit einem hohen Bedarfsanstieg an Wohnungen zu rechnen. Grund dafür ist, dass die Bevölkerung des Regierungsbezirks Münster insgesamt altern wird, woraus sich zunehmend mehr Einpersonenhaushalte entwickeln. Dieser Effekt wird unter anderem von veränderten Lebensstilen, beispielsweise der immer späteren Ehe- und Familiengründung verstärkt, durch die auch jüngere Menschen immer häufiger allein leben. Diese Entwicklungen sind ähnlich auch bei kleineren Ortsteilen wie Sünninghausen zu erwarten.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer maximal ein- bis zweigeschossigen Bebauung sowie die dazugehörigen Erschließungsanlagen. Darüber hinaus wird ein Regenrückhaltebecken für den anfallenden Niederschlag errichtet. Um einen ausreichenden Abstand zum „Tienenbach“ sicherstellen zu können, wird zudem ein Gewässerrandstreifen entlang des Baches festgesetzt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Sünninghausen und umfasst etwa 1,5 ha. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Straße „Feldmark“, die östliche grenzt an das bestehende Baugebiet „Am Tienenbach“ an. Nördlich des Plangebietes verläuft der Tienenbach und es grenzen zum Teil bestehende Ausgleichsflächen der Stadt Oelde an. Im Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Das Flurstück 142 des Flurstücks 303 der Gemarkung Oelde ist bereits Teil des Bebauungsplans Nr. 81 „Am Tienenbach“ und wird dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Dieses wird durch den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant.

Von dem Bebauungsplan Nr. 145 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 303	Flurstücke 41 tlw., 44, 45 tlw., 142 tlw., 504 tlw.
----------	---

2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das geplante Baugebiet ergänzt siedlungsräumlich das im nordöstlichen Bereich Sünninghausens vorhandene Wohngebiet. Infrastruktureinrichtungen wie ein Kindergarten, eine Senioreneinrichtung, ein Café, ein Nahversorger, ein Metzger sowie eine Gastwirtschaft sind maximal 1000 Meter entfernt und können fußläufig erreicht werden.

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, Ausgleichsflächen sowie der Tienenbach und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Geländenniveau liegt zwischen 133 und 136 m über NHN.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Großteil des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem ein Teil einer „öffentlichen oder privaten Grünfläche“ ohne weitere Zweckbestimmung. Ein weiterer Teil im Westen des Plangebietes ist als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 1,7 ha. Diese Flächen sollen künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

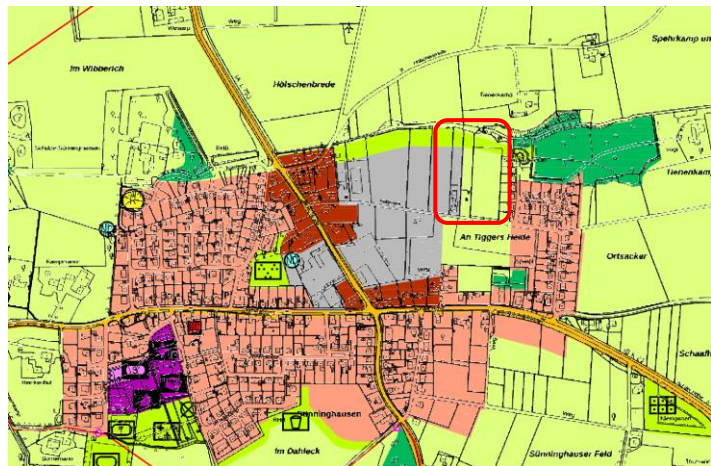


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde

Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Zustimmung einer Änderung des Flächennutzungsplanes seitens der Bezirksregierung Münster sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland sowie die Ziele des LEP NRW.

Nach diesem ist Sünninghausen mit aktuell 1242 Einwohnern (Stand 12.03.2019, eigene Erhebung) nicht als Siedlungsbereich festgelegt. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird (2-4 Ziel des LEPs: Entwicklung der Ortsteile im Freiraum).

Nach diesem ist Sünninghausen mit aktuell 1242 Einwohnern (Stand 12.03.2019, eigene Erhebung) nicht als Siedlungsbereich festgelegt. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird (2-4 Ziel des LEPs: Entwicklung der Ortsteile im Freiraum).

Diesem Ziel entsprechend wurde im Rahmen einer Wohnbedarfsermittlung für Sünninghausen (Stadt Oelde 2019) ein Eigenbedarf an Wohnbauflächen von vier Wohneinheiten pro Jahr nachgewiesen. Die fertiggestellten Wohnbauvorhaben bestätigen diesen Wert. So konnten in den vergangenen Jahren kontinuierlich Baugrundstücke der Bebauung zugeführt werden. Die Grundstücke des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets sind bereits vollständig vergeben.

Da in Sünninghausen erhebliche Reserveflächen vorhanden sind, soll eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen bedarfsgerecht nur über Tauschflächen in gleicher Größenordnung erfolgen. Diese Tauschfläche ist ebenfalls Gegenstand der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde. Die Bezirksregierung Münster bestätigte mit Schreiben vom 28.10.2019, dass die integrierte Lage der geplanten Wohnbauflächen sowie der geplante

Flächentausch der im Ziel 2-4 geforderten Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gerecht werden. Eine ausreichende Infrastruktur im Ortsteil, die mit der geplanten Siedlungsentwicklung kompatibel ist, sei ebenfalls nachgewiesen.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

In dem aktuellen Entwurfsstand des Landschaftsplans Oelde ist ein westlicher Teilbereich der Planfläche als „5.0.22 Wadersloher Grundmoräne“ bezeichnet. Die Nutzungsstruktur ist von einer vorwiegenden Einzelhofbebauung mit Ackerbaunutzung, vereinzelter Grünländer in Hofnähe, einem größeren Anteil an verschiedenen Waldflächen und einigen gliedernden Landschaftselementen und Obstbaumkulturen geprägt. Für den Bereich sind die Entwicklungsziele „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ und „Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Da das Plangebiet diesen Bereich nur in einem sehr geringen Umfang überplant und durch die Festsetzungen ein ausreichender Abstandstreifen zum Gewässer im Norden sichergestellt wird, wird die Beeinträchtigung dieses Festsetzungsbereiches des Landschaftsplans seitens der Stadt Oelde als unerheblich eingestuft. Nähere Begutachtungen werden im Umweltbericht thematisiert, welcher Bestandteil dieser Begründung ist. Landschafts- oder Naturschutzgebiete liegen im Umfeld des Plangebietes nicht vor.

Weitere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 1,5 ha, von denen etwa 0,3 ha auf „Straßenverkehrsflächen“, etwa 0,06 ha auf „Flächen für Maßnahmen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie etwa 0,03 ha auf „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen“ entfallen. Die übrigen rund 1,11 ha dienen als Bauflächen und sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Vorgesehen ist es, Baurecht für ca. 22 Baugrundstücke zu schaffen, wobei die dargestellte vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung keinen Rechtscharakter entfaltet und somit auch anders umgesetzt werden kann. Geplant ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, wobei auch Doppelhäuser grundsätzlich möglich sind. Die Erschließung erfolgt im südlichen Planbereich über eine Anbindung an die Straße „Feldmark“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, welche mit einer Wendeanlage am westlichen Plangebietsrand endet, sodass die Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. gewährleistet ist und gleichzeitig eine eventuelle perspektivische Er-

weiterung des Wohngebietes in westliche Richtung möglich wäre. Rückwärtige Baugrundstücke werden über untergeordnete Stichstraßen erschlossen.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1, WA 2 und WA 3) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und um im Baugebiet eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Daher gilt folgende Festsetzung:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung des Wohngebietes „Am Tienenbach“, an die das neue Baugebiet in westlicher Richtung anschließen wird, sind entlang der Bestandsgrundstücksreihe Gebäude mit einer offenen maximal eingeschossigen Bauweise mit Satteldächern zulässig. Diese Festsetzungen gelten ebenfalls auf den Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße, welche das Straßenbild ergänzend zum Bestand prägen werden sowie auf den Baugrundstücken im Norden, welche den Übergang in die freie Landschaft bilden (WA 2). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in diesen Bereichen (WA 2) mit 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wird nicht ausgeschöpft, um eine Bebaubarkeit zu erhalten, die in etwa der auf dem angrenzenden Wohnbaugebiet realisierten Baudichte entspricht. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Das WA 1 befindet sich am westlichen Plangebietsrand. Auch hier gelten die Festsetzungen einer offenen maximal eingeschossigen Bauweise mit Satteldächern. Aufgrund der kleineren Grundstücksgrößen, gilt hier eine GRZ von 0,4, um eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen zu können. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt ebenfalls zulässig.

Um auch anderen Bautypen gerecht werden zu können, sind im inneren Bereich des Plangebiets Gebäude in offener maximal zweigeschossiger Bauweise mit Flach- und Zeldächern und einer GRZ von 0,3 festgesetzt (WA 3). Durch die festgesetzten Höhen wird sichergestellt, dass trotz der unterschiedlichen möglichen Bauweisen eine einheitliche Höhenentwicklung entsteht, welche sich in die Umgebung einfügt. Um ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, sind die verschiedenen Ausbaumöglichkeiten in den oben genannten Gruppen zusammengefasst.

Für die Zahl der Vollgeschosse gilt:

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die in den Allgemeinen Wohngebieten angegebenen maximalen Vollgeschosse sind nicht zu überschreiten. Ein jeweils zweites oder drittes Vollgeschoss als Staffelgeschoss ist nicht

zulässig.

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen beschränkt, um eine auf den Umgebungsbereich abgestimmte Wohndichte zu schaffen.

Entsprechend gilt folgende Festsetzung:

ANZAHL WOHNEINHEITEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt.

4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen:

BEZUGSPUNKT OK STRASSE (ENDAUSBAU)

Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

VORGARTEN

Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.

DACHNEIGUNG / DACHFORM

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten ZD= Zeltdach, FD= Flachdach und SD= Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

SOCKELHÖHE

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen.

TRAUFHÖHE

Das Mindest- und Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe (=Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. In den Bereichen, in denen eine Traufhöhe von 3,00 – 4,50 festgesetzt ist, darf die Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang einzuhalten.

FIRSTHÖHE

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

DACHEINDECKUNG

Für die Gestaltung geneigter Dächer sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie die Begrünung von Dachflächen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

FASSADENGESTALTUNG

Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen. Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Ab-

stand von min. 1 m einhalten und sind seitlich zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. zur Hälfte zu begrünen.

DOPPELHÄUSER

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

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von heimischen und standortgerechten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun.

ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zugelassen. Zudem sind sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

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

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

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

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Abschnitt 4.1.) und den gestalterischen Festsetzungen wird eine ortstypische, landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung gewährleistet.

4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt für das gesamte Plangebiet über eine Anbindung an die Straße „Feldmark“. Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße, welche mit einer Wendeanlage am westlichen Plangebietsrand endet, sodass die Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. gewährleistet ist und gleichzeitig eine eventuelle perspektivische Erweiterung des Wohngebietes in westliche Richtung möglich wäre. Rückwärtige Baugrundstücke werden über untergeordnete Stichstraßen erschlossen.

Durch die Einplanung ausreichend dimensionierter Straßenflächen ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum. Im Bebauungsplan werden jedoch lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt, die Straßenraumaufteilung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen und ausreichenden Sichtraum zu gewährleisten. Die Wohnumfeldqualität bzw. der gartenbezogene Charakter des Baugebiets soll dadurch gesichert werden, indem die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen auf maximal 3,00 m festgesetzt wird.

4.4. Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

Innerhalb des Plangebietes ist im nordöstlichen Bereich eine Straßenverkehrsfläche vorgesehen, welche das anfallende Regenwasser in das im bestehenden Gebiet „Am Tienenbach“ einleitet und dem nördlich liegenden Gewässer „Tienenbach“ zuführt.

e Versorgungsfläche für Regenwasserrückhalteeinrichtungen vorgesehen. Diese dient als Ergänzung beziehungsweise als Erweiterung des Regenrückhaltebeckens des östlich bestehenden Baugebiets. Über dieses Regenrückhaltebecken wird das anfallende Regenwasser dem nördlich liegenden Gewässer „Tienenbach“ zugeführt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung im Plangebiet ist im Süden des Plangebietes eine Fläche für die Errichtung und den Betrieb eines Niederspannungsverteilungsschranks vorgesehen.

Ergänzend wird aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen folgende Empfeh-

lung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

Hierbei ist ergänzend zu beachten, dass die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen sind. Erforderlichenfalls sind die Nicht-Trinkwasser-Entnahmestellen gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. (§17(6) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung; DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 und DIN EN 806). Eine im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgung installierte Regen- oder Brauchwasseranlage ist der zuständigen Behörde vier Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen. (§13(4) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung).

4.5. Wasserflächen

Außerhalb des Plangebiets verläuft nördlich der „Tienenbach“. Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplans entlang des „Tienenbachs“ ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

Zur Sicherstellung dieses Gewässerrandstreifens wird folgende Festsetzung getroffen:

GEWÄSSERRANDSTREIFEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplans entlang des Tienenbachs ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 6,00 m ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 WHG). Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländemodellierungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen (einschließlich Wege) erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien jeglicher Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

4.6. Immissionssituation

Außerhalb des Plangebietes befinden sich gewerbliche Einrichtungen, welche auf das Plangebiet einwirken. Diese sind eine Eisengießerei und ein Maschinenbaubetrieb. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung in Hinblick auf die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Emissionsquellen (Gewerbe) durch ein Immissionsschutz-Gutachten des Büros *uppenkamp und partner* (Januar 2020) erstellt.

Die bestehende Gewerbelärmeinwirkung zeigt, dass die geltenden Immissionswerte gemäß TA Lärm zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten durch die Gesamtbelastung um mindestens 2 dB unterschreiten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ermöglicht dies den Gewerbebetrieben ein gewisses Erweiterungspotenzial, welches im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt wurde.

Für das Plangebiet ist eine Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit den Orientierungswerten gemäß DIN 18005-1 Bbl. 1 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vorgesehen. Überschreitungen dieser Immissionsrichtwerte im Plangebiet sind auch unter Berücksichtigung des Erweiterungspotenzials der Gewerbebetriebe weder zur Tages- noch zur Nachtzeit zu erwarten. Das geplante Wohngebiet eignet sich daher laut Immissionsschutz-Gutachten vollumfänglich für eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Die genannten Orientierungswerte werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

4.7. Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte

Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende soziale gerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen daher dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch für einen allgemeinen Klimaschutz. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Besonders im Hinblick auf die steigenden Zahlen von Starkregen und Überschwemmungen sowie Hitzeperioden, ist es neben dem Klimaschutz besonders wichtig, Städte und Dörfer an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies kann beispielsweise durch Regenwassernutzung und Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

Dunkle Oberflächen besitzen eine geringe Albedo (= Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen) als natürliche Oberflächen. Diese Flächen können im Sommer um mehrere Grad höhere Oberflächentemperaturen erreichen als beispielsweise Grünflächen. Dunkle Gebäude entfalten daher einen erhöhten Wärmetransport von der Gebäudeoberfläche sowohl in das Gebäude hinein als auch in die Umgebungsluft. Die Verwendung von Materialien mit hoher Albedo

sind daher geeignete Maßnahmen, um die Lufttemperatur in der Umgebung eines Gebäudes zu reduzieren. Außerdem bieten Grünflächen die Möglichkeit, Niederschlagswasser zu versickern und die lokale Lufttemperatur durch eine höhere Verdunstung zu senken.

Aus diesen Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

DACHBEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Wohngebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

Auch durch private Grünflächen auf den Grundstücken können diese Effekte erzielt werden. Daher wird zudem Folgendes festgesetzt:

GESTALTUNG PRIVATER UNBEBAUTER FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. und 25a BauGB sowie § 8 BauO

Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind hiervon ausgenommen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ - werden im **Umweltbericht** beschrieben.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird folgende Festsetzung getroffen:

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 303, Flurstück 142 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Öffentliche Verkehrsfläche“ innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Darüber hinaus ist für die im Rahmen des Artenschutzrechtliches Fachbeitrages (öKon, November 2020) im Plangebiet erfassten Fledermäuse ein Pufferstreifen als Dunkelraum ent-

lang des „Tienenbachs“ erforderlich. Ein Teil dieses Bereiches wird durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen abgedeckt. Der übrige Teil wird anlehnend an die nordöstlich angrenzende Ausgleichsfläche (festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 81 „Am Tienenbach“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Festsetzung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB. Die festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Ufersaum für den nördlich gelegenen Tienenbach zu entwickeln, d.h. als extensive Grünfläche mit Blänken und Obstbäumen.

6. Hinweise und Empfehlungen

RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Die Stadt Oelde erlässt aufgrund des § 1 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ als Satzung. Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans tritt der betroffene Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 81 „Am Tienenbach“ außer Kraft.

ARTENSCHUTZRECHTLICH ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

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

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (öKon GmbH, Münster im November 2020) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen die Bauzeitenregelungen (Gehölzbeseitigung zwischen 01.10. – 28./29.02., Beginn der Erschließungsarbeiten außerhalb vom 15.03. bis zum 15.07., Gebäudeabbruch vom 01.12. – 28./29.02.), gegebenenfalls notwendige ökologische Baubegleitungen, die im CEF-Konzept erforderlichen Maßnahmen (öKon GmbH, Münster im Dezember 2020), den Erhalt eines baufreien Pufferstreifens entlang des Tienenbachs sowie den Erhalt lichtarmer Dunkelräume und die Beleuchtung.

BERÜCKSICHTIGUNG ÖKOLOGISCHER BELANGE

Um die Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung herauszustellen und eine nachhaltige Bauweise zu fördern, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.

ALTSTANDORTE / ATLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet grenzt eine ehemalige Metallgießerei an. Dieses Grundstück wurde bislang als Altlastenstandort Nr. 61308 im Altlastenkataster des Kreises Warendorf geführt. Um auszuschließen, dass es durch die ehemalige Metallgießerei zu Auflastungen des Untergrundes gekommen ist und es hierdurch zu Beeinträchtigungen für das Wohngebiet kommt, wurden mit dem Kreis Warendorf abgestimmte orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück der ehemaligen Metallgießerei Risse durchgeführt (GUCH, Hamm im September 2020). Da die durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen insgesamt keine erhöhten Schadstoffgehalte zeigen und sich somit keine Hinweise auf signifikante Auflastungen des Untergrundes im Bereich der ehemaligen Metallgießerei ergeben, sind laut Gutachten keine Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu besorgen.

Gleichwohl wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

HINWEIS AUF STÄDTISCHE SATZUNGEN

Um die Einhaltung städtischer Satzungen zu gewährleisten wird insbesondere auf die Vorgartensatzung, die Stellplatzsatzung sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde verwiesen.

Auf die Vorgartensatzung, die Stellplatzsatzung sowie die Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

MINIMIERUNG VON VERSIEGELUNG

Aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW wird zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen folgende Empfehlung zur Rege-

lung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale.

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

GEOOTHERMIE-ANLAGEN

Um die Nutzung von Geothermie-Anlagen zu ermöglichen und Problemen vorzubeugen wird folgende Empfehlung in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

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

AUSLAGE VON VORSCHRIFTEN

Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen, dass alle der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

KAMPFMITTEL

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel oder Bombenblindgänger im Plangebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Prüfung mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon sollten Tiefbauarbeiten jedoch grundsätzlich mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung des Bebauungsplans:

Sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Stadt Oelde die Flächen des Planbereichs vertraglich gesichert hat. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, wie im zu erstellenden Umweltbericht beschrieben, umgesetzt.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA1: 0,14 ha, WA2: 0,66 ha, WA3: 0,31 ha)	1,11 ha	74 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,3 ha	20 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft	0,06 ha	4 %
Wasserflächen - Gewässerrandstreifen	0,03 ha	2 %
Gesamtfläche des Plangebietes	1,5 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht (wird noch erstellt) erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Wittenborg, Januar 2021)
- Anlage 2:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Am Tienenbach II“ in Oelde-Sünninghausen (erstellt durch das Büro öKon, November 2020)
- Anlage 3:
CEF-Konzept – Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Nahrungshabitaten) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Tienenbach II“ in Oelde – Sünninghausen (erstellt durch das Büro öKon, Dezember 2020)
- Anlage 4:
Orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück der ehem. Metallgießerei Feldmark 9 in 59302 Oelde – Sünninghausen (erstellt durch das Büro GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH, September 2020)
- Anlage 5:
Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung für ein geplantes Wohngebiet in Oelde – Sünninghausen (erstellt durch das Büro uppenkamp und partner, Januar 2020)

aufgestellt durch
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Januar 2021

gez. Brede