



STADT OELDE

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 144
„Schmale Gasse“ der Stadt Oelde**

September 2021

Stadt Oelde – Die Bürgermeisterin –
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer und Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlage:

- A.1 uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose (Verkehr) zum B-Planverfahren Nr. 144 "Schmale Gasse" der Stadt Oelde, Ahaus, 02.07.2021

1. Einführung

Der Bauverein Oelde GmbH verfügt über drei zentral in Bahnhofsnähe gelegene Mehrfamilienhäuser entlang der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße in Oelde. Da eine Modernisierung angesichts der künftigen Wohnraumsprüche und der energetischen Anforderungen etc. nicht mehr wirtschaftlich vertretbar und sinnvoll ist, plant der Bauverein für die Flurstücke 173 sowie 161 (tlw.) in Flur 7 der Gemarkung Oelde den Umbau, die Neustrukturierung und Modernisierung der drei Mehrfamilienhäuser (Schmale Gasse 4, 6 und 8 und Bultstraße 11, 13 und 15). Es ist ein neues Konzept für den geplanten Abriss der Baukörper durch bestandersetzenden Neubau geplant. Vorgesehen ist, dass Plangebiet in zwei Bauabschnitten zu realisieren: Zunächst soll ein Neubau auf dem freigeräumten Grundstück Schmale Gasse 4 und 6 entstehen. In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Häuser Bultstraße 15, 11, 13 und Schmale Gasse 8 abgerissen und mittelfristig in 5 bis 10 Jahren durch zwei Neubauten ersetzt werden.

Angestrebt ist die Errichtung drei 2½- bis 3-geschossiger Baukörper mit voraussichtlich je 8 bis 9 Wohnungen sowie i. W. einem Mansarddach, wie es bereits heute im Kreuzungsbereich (Schmale Gasse 8 und Bultstraße 15) besteht. Die Baukörper sollen innerhalb der hier festgesetzten Baugrenzen entlang der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße errichtet werden, im rückwärtigen westlichen Bereich sind Garten- und Terrassenbereiche, Stellplätze und Nebenanlagen geplant.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung von sozialverträglichem Wohnraum im Innenbereich. Die dargelegten Gründe für das Ziel „bestandersetzender Neubau“ sind – unter Berücksichtigung des überaus umfangreichen Modernisierungsbedarfs des Gebäudebestands – aus Sicht der Stadt Oelde nachvollziehbar. Grundsätzlich sind die gewünschte Nutzung und eine nachbarschaftsverträgliche Neubebauung an diesem Standort auch umsetzbar und im Sinne der Innenentwicklung städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Der Bereich ist derzeit noch planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Aufgrund der zentralen Lage im Anschluss an den Ortskern können bei gegebener Mobilität die innerörtliche Geschäftslage, die zentralen Einrichtungen sowie der Bahnhof gut erreicht werden. Vor diesem Hintergrund befürwortet der Rat der Stadt Oelde den Antrag und hat sich für die Aufstellung eines Bebauungsplans in Zentrumsnähe der Oelder Kernstadt im Bereich der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße ausgesprochen. Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an dem Standort gegeben. Der Bebauungsplan soll im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt werden.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ mit einer Größe von ca. 0,26 ha liegt zentral in der Innenstadt von Oelde und umfasst die Flurstücke 173 sowie tlw. 161 (Flur 7, Gemarkung Oelde) und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch die Straße Schmale Gasse,
- im Süden durch die Bultstraße,
- im Westen durch das Flurstück 172 und 592 sowie
- im Norden durch die Flurstücke 680 und 591.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet im zentralen Bereich der Kernstadt Oelde ist Bestandteil eines stadtkernnahen, dicht bebauten Wohngebiets. Die **Flächen im Geltungsbereich** sind bereits überwiegend bebaut, der Baukörper entlang der Straße Schmale Gasse (Schmale Gasse 4 und 6) ist im Sommer/Herbst 2019 bereits abgerissen worden, die Fläche liegt derzeit brach. Im rückwärtigen Bereich sind tlw. Gartenflächen vorhanden. Die im Geltungsbereich liegenden Bestandsgebäude (Bultstraße 11, 13, 15 und Schmale Gasse 8) entlang der Bultstraße weisen zwei bzw. drei Vollgeschosse sowie ein Walm- bzw. Mansarddach auf. Im rückwärtigen Bereich des östlichen Gebäudes (Bultstraße 15 und Schmale Gasse 8) besteht zudem ein eingeschossiges Nebengebäude.

Das **städttebauliche Umfeld** wird durch Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt. Diese zeichnet sich im Bereich Schmale Gasse durch eine homogene Bebauungsstruktur mit 1½- bis 2-geschossigen Mehrfamilien- untergeordnet auch Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die Bebauung entlang der Bultstraße und Lindenstraße zeichnet sich durch eine Bebauungsstruktur mit 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilien- untergeordnet auch Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die einzelnen Gebäude sind in Kubatur und Bauvolumen homogen ausgebildet. Eine Ausnahme mit 3½ Geschossen bildet das Eckgebäude im Einfahrtsbereich der Lindenstraße zur Straße Schmale Gasse. Die Bebauung im städtebaulichen Umfeld ist vergleichsweise dicht und hinsichtlich der realisierten Bauvolumina und Fassadengestaltung insgesamt heterogen. Die 2- bis 3-geschossigen Gebäude bilden entlang der Straßen Lindenstraße, Schmale Gasse und Bultstraße in Höhe des Plangebiets jeweils eine geschlossene Raumkante. Die Fassaden variieren zwischen hellen Putzfassaden und für das Münsterland typischen roten bis rotbraunen Klinkerfassaden. Die dominierende Dachform im städtebaulichen Umfeld ist das Satteldach, untergeordnet treten auch andere geneigte Dachformen (u. a. Walmdach, Mansarddach) auf.

Im Anschluss an das Plangebiet in Richtung Osten befinden sich überwiegend Wohnnutzungen. Westlich schließen die gemischten Nutzungsstrukturen mit Wohn- und Geschäftshäusern der Oelder Innenstadt an. Im südlichen und nördlichen Umfeld befinden sich gemischte und gewerblich genutzte Strukturen sowie die städtische Gesamtschule Oelde. Darüber hinaus ist angrenzend an den rückwärtigen Bereich des Plangebiets eine Bäckerei ansässig.

Das Plangebiet ist **über die Straßen Schmale Gasse, Bultstraße und Lindenstraße verkehrlich gut angebunden**. Über die Bult- und Lindenstraße ist das Plangebiet an die ca. 150 m entfernte Landesstraße L 793 und somit an die innerstädtische Haupteerschließung und an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Das vorhandene Straßennetz begleitende Fuß- und Radwege ermöglichen die Erreichbarkeit der Oelder Innenstadt mit Geschäften, Dienstleistungsangeboten etc. Der Bahnhof ist in nordwestlicher Richtung in ca. 400 m Entfernung erreichbar.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Oelde wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft. Der Planbereich liegt in dem im LEP festgelegten Siedlungsraum. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) der Kernstadt Oelde. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regional-

plan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die angestrebte Neuordnung der innerörtlichen, bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und hier insbesondere dem angestrebten Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Das Plangebiet wird im FNP i. W. als Wohnbaufläche dargestellt, der nördliche Bereich des Plangebiets wird als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich und südlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Auf der West- und Nordseite schließen gemischte Bauflächen an das Plangebiet an. Der wirksame FNP der Stadt Oelde stellt das Plangebiet gemäß aktuellem Kenntnisstand in Übereinstimmung mit den Planungszielen dar. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht gegeben.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut. Die Fläche des abgerissenen Wohnhauses Schmale Gasse 4 und 6 liegt derzeit brach. Im rückwärtigen nicht versiegelten Bereich befinden sich Gartenbereiche mit Rasenflächen und Gehölzen.

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld.

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der bestehenden Wohnnutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie den Zielen einer bestandsorientierten maßvollen Wohnentwicklung nicht gesehen.

3.4 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**. Der Axtbach mit festgesetztem Überschwemmungsgebiet fließt ca. 250 m südöstlich des Plangebiets.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Gemäß Bodenkarte NRW¹ haben sich im Plangebiet ursprünglich i. W. **schluffig-lehmige Sandböden** als Pseudogley-Braunerde, stellenweise Braunerde entwickelt. Diese Böden zeichnen sich

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991.

u. a. durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere, z. T. hohe Wasserdurchlässigkeit und z. T. schwache Staunässe im Unterboden aus. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW² treffen auf diese Böden nicht zu. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits heute bebaut und die Böden sind anthropogen überprägt worden.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine im Altlastenkataster des Kreises Warendorf als **Altlastverdachtsfläche** (Altstandort Nr. 61186) ausgewiesene Fläche. Diese Fläche wurde im Rahmen des Verfahrens durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf überprüft. Nach erfolgter Überprüfung bzw. historischer Untersuchung ergaben sich keine Beeinflussungen oder Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort. Im Ergebnis wird der Kreis Warendorf die Fläche nicht weiter als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises führen.

Weitere **Altlasten** im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch 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, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders **prägenden Objekte oder Situationen**, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet stellt ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet der Stadt dar. Die zentrumsnahe Lage und der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) tragen zur Attraktivität der Fläche bei.

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange das Ziel, die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Neustrukturierung des mit Mehrfamilienhäusern verdichteten Siedlungsgebiets entlang der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße zu entwickeln. Übergeordnete Planungsziele sind die nachhaltige Weiterentwicklung des in der Kernstadt Oelde in Bahnhofs- und Zentrumsnähe gelegenen Siedlungsgebiets und der angestrebte sozialverträgliche Mietwohnungsbau.

Die Bebauung innerhalb des Plangebiets soll neu geordnet werden. Die bisherigen Strukturen werden aufgelöst und durch drei neue aufeinander abgestimmte Baukörper in 3-geschossiger Bauweise ersetzt. Im Endausbau sollen etwa 24 bis 27 Wohneinheiten entstehen. Die Neuplanung umfasst die Flurstücke 173 und 161 (tlw.) mit insgesamt vier Gebäuden (drei Hauptgebäude und ein Nebengebäude) im Plangebiet. Vorgesehen ist der in drei Bauabschnitten geplante Ersatzbau der vorhandenen Mehrfamilienhäuser mit drei Neubauten.

Die Stadt Oelde versucht seit Jahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten, Reserveflächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln und Maßnahmen der Innenentwicklung durch Neu-/Umbauten und Nachverdichtungen zu fördern. Städtebauliches Ziel ist es, möglichst Ortskern- bzw. infrastrukturnahe Flächen als Wohnbauland zu verdichten oder neu zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen mittelfristig decken zu können, müssen auch Baugrundstücke möglichst flexibel – und je nach Standort der Planung auch für Verdichtung durch u. a. Mehrfamilienhäuser geeignet – bereitgestellt werden.

Das Plangebiet kann über die Straßen Schmale Gasse und Bultstraße im Osten und Süden sowie über das anschließende System der lokalen Sammelstraßen und die innerstädtische Haupteerschließung (Lindenstraße, Zur Axt und L 793) erschlossen werden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die L 793 gegeben. Eine ÖPNV-Anbindung ist sowohl durch die Buslinien 471, R75 und 374 zwischen Oelde und Ennigerloh bzw. Herzebrock-Clarholz als auch durch die Bahnverbindung (Bahnlinien RE6 und RB69) zwischen Minden Hbf. und Köln-Bonn Flughafen bzw. zwischen Bielefeld Hbf. und Münster (Westf.) über den nordwestlich in 400 m entfernten Bahnhof Oelde gegeben.

Die Anbindung des rückwärtigen Bereichs im Plangebiet erfolgt ebenfalls über die Straßen Schmale Gasse und Bultstraße. Die derzeitige Parkplatzsituation mit den vereinzelt bestehenden Garagen wird durch Realisierung einer im rückwärtigen Bereich des Plangebiets gelegenen Stellplatzanlage umgestaltet. Von der Straße Schmale Gasse aus erfolgt die Anfahrt für die rückwärtige Stellplatzanlage. Aufgrund der Ausfahrt auf die Bultstraße wird eine Durchfahrt ohne Wenden sichergestellt.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in einer nachbarschaftlich vertretbaren Neustrukturierung und dem **Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen.**

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Gründe sind v. a. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen. Innerhalb des Planbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte nachbarschaftlich vertretbare Neustrukturierung und das Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen aus strukturellen Gründen und ggf. auch z. B. durch Emissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und ggf. die Erschließungsanlage überlasten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA gesichert.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für das Plangebiet mit geplanten Mehrfamilienhäusern wird aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB aufgenommen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 9 Wohnungen je Wohngebäude hat eine besondere Bedeutung für die Planungssicherheit der Bauwilligen. Sie dient der Sicherung des Wohnnutzungsbedarfs in Oelde und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen Baugrundstücken.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Aufgrund der Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum wird im Plangebiet der Bau von drei **Mehrfamilienhäusern** in 2½- bis 3-geschossiger Bebauung ermöglicht. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt und berücksichtigen die bestehende Nachbarschaft. Zur Schaffung von attraktiven Wohnbereichen in der obersten Geschossebene sowie hinsichtlich des Bestandsgebäudes Bultstraße 15/Schmale Gasse 8 wird im Plangebiet das Mansarddach als Dachform festgesetzt. Mit Blick auf die prägenden Dachformen im Umfeld und die Bestandsgebäude Bultstraße 11 und 13 sowie Schmale Gasse 4 und 6 (bereits abgerissen) werden ebenfalls Sattel- und Walmdächer zugelassen.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab, zentrale Aspekte sind:

- Aufgrund der Nachfrage nach Miet-/Eigentumswohnungen (für verschiedene Haushaltsgrößen) wird im Plangebiet bestandsorientiert der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschossflächenzahl GFZ** im allgemeinen Wohngebiet werden mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 festgelegt. Der Wert der **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich hier an der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die angestrebte Bebauung an die GRZ bzw. an die Rahmenbedingungen angepasst.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für die Baugrundstücke im Plangebiet bestandsorientiert und mit Blick auf die umliegenden Gebäude entlang der Bultstraße bzw. im Eckbereich Lindenstraße/Schmale Gasse auf zwei bis drei Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgelegt. Dies ermöglicht eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke und Einfügung in die städtebauliche Situation.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan über die konkrete Festsetzung von **Trauf- (TH) und Gebäudehöhen (GH)** bestimmt. Die maximal zulässige **Traufhöhe** wird straßenseitig zur jeweiligen Erschließungsstraße (Schmale Gasse, Bultstraße) auf 96,00 m ü. NHN (Normalhöhennull, DHHN16) für Sattel- und Walmdächer festgesetzt, um einer Dreigeschossigkeit zum Straßenraum entgegenzuwirken. Da der untere abgeknickte Dachbereich des Mansarddachs seitlich entlang des obersten Geschosses angeordnet ist, entsteht bei Mansarddächern nicht der optische Eindruck einer Dreigeschossigkeit. Aufgrund dessen wird für Mansarddächer die maximal zulässige Traufhöhe straßenseitig auf 98 m ü. NHN festgesetzt. Seitlich und rückwärtig wird einheitlich die maximal zulässige Traufhöhe auf 98 m ü. NHN festgesetzt. Bezüglich der angestrebten und in direkter Umgebung vorkommenden Gebäudetypologien und –höhen wird die maximal zulässige **Gesamthöhe** auf 100,5 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht in der Örtlichkeit Traufhöhen von bis zu etwa 8 m bzw. 10 m und einer Gesamthöhe von bis zu etwa 12,5 m. Die Festsetzungen regeln Volumen und Höhe der Gebäude und vermeiden eine optische Dreigeschossigkeit zum Straßenraum. Die **Sockelhöhe** wird auf maximal 88,3 m ü. NHN festgesetzt.

Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB bestehen bei **Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand**, hier können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigen städtebauliche und nachbarschaftliche Belange. Zudem werden durch die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen Schmale Gasse und Bultstraße Bereiche für Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des rückwärtigen Bereichs mit u. a. Stellplatzanlagen etc. vorgehalten. Um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in diesen Bereichen ebenfalls auszuschließen, sind entsprechende, durch Schraffur festgesetzte Bereiche mit Ausschluss dieser Nebenanlagen in der Plankarte mit aufgenommen worden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan Nr. 144 aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung der Dachlandschaft und der baulichen Anlagen sowie des Wohnumfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach, untergeordnet sind auch Walm- und Mansarddächer vorhanden. Die Bestandsgebäude im Plangebiet weisen die Dachform des Walm- und des Mansarddachs auf. In Anlehnung an diese Dachformen werden im WA zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Mehrfamilienhäuser Sattel-, Walm- und Mansarddächer in einer Bandbreite von 20° bis 45° vorgegeben. Bei Mansarddächern sind im unteren abgeknickten Dachbereich auch steilere Dachneigungen zulässig. Bei Nebendächern sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Hiermit sollen die in der Umgebung vorhandenen Dachformen und Dachneigungen aufgegriffen sowie die bestehenden Dachformen gesichert werden.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit die Dachaufbauten/-einschnitte sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite und -länge, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für die Dächer im Plangebiet Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit bis Schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der weiteren Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische

Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Die Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf den Dächern sollen sich aber hinsichtlich des gewachsenen Siedlungsgefüges einfügen bzw. unterordnen. Insofern sind bei Anbringung derartiger Anlagen auf den Dachflächen einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel) oder Putz. Für eine baugestalterische Einbindung in das Umfeld sowie eine harmonische Gestaltung der hinzukommenden Neubauten, sind für Außenwandflächen der Hauptbaukörper helle Putzfassaden oder helles sowie rotes bis rotbuntes Ziegelmauerwerk zulässig. Dies entspricht der ortsüblichen Prägung. Zur genauen Definition von hellem Putz und Ziegelmauerwerk wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig, Abweichungen können insbesondere bei einem abgestimmten Gesamtkonzept zugelassen werden.

c) Stellplätze/Carports können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

- Mit Blick auf die Versickerung von Niederschlagswasser und hinsichtlich klimatischer Vorteile sind **PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen** anzulegen. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen und Fahrgassen können aufgrund der besseren und barrierefreien Zuwegung auch mit anderen Materialien angelegt werden. Die Zufahrten sind mit Rücksicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser mit versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster) auszuführen.
- **Blendwirkungen** durch die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind mit Blick auf das nachbarschaftliche Umfeld durch z. B. die Verwendung geschlossener Lampengehäuse, der Ausrichtung des Lichtkegels nach unten oder geringe Masthöhen zu unterbinden.
- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der baulichen Anlagen im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen anzustreben. Garagen und Carports sind in Höhe und Materialität einheitlich auszuführen.
- Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen sind Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** anzustreben. Um ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Für jeweils angefangene 6 Stellplätze soll mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 5 m² fachgerecht angepflanzt und unterhalten werden. Die Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im halböffentlichen Raum sicherzustellen.

d) Für eine weitergehende Durchgrünung des Plangebiets sind Maßnahmen zur **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen** anzustreben. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie u. a. Zuwegungen, Hauseingänge und Stellplätze. Weiterhin sind aus den o. g. Gründen mindestens 30 % der begrüneten nicht überbaubaren Fläche mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sowie Flächen mit Schotter, Kies oder Ähnlichem grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen.

e) Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand im Plangebiet können Abweichungen von den oben genannten örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen des betroffenen Altbaus bewegen. Der heutige Gebäudebestand ergibt sich aus den Gebäuden in der Katastergrundlage des Bebauungsplans und gemäß Baugenehmigungsakten. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt wird empfohlen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Straßen Schmale Gasse und Bultstraße mit Anschluss über die Lindenstraße und die Konrad-Adenauer-Allee/Warendorfer Straße (L 793) an das überörtliche Straßennetz. Die **Erschließung des rückwärtigen Bereichs** mit Stellplatzanlage erfolgt über eine Einfahrt von der Straße Schmale Gasse und Ausfahrt auf die Bultstraße. Ein Neubau einer öffentlichen Straße ist nicht vorgesehen. Für eine ausreichende Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße wird ein entsprechend dimensioniertes **Sichtdreieck** aufgenommen. Dieser Bereich ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bus- und Bahnhofstabelle „Oelde Bahnhof“ liegt ca. 350 m nordwestlich. Über die Buslinien 471, R75 und 374 zwischen Oelde und Ennigerloh bzw. Herzebrock-Clarholz und die Bahnverbindung (Bahnlinien RE6 und RB69) zwischen Minden Hbf. und Köln-Bonn Flughafen bzw. Münster (Westf.) Hbf. und Bielefeld Hbf. ist das Plangebiet gut angebunden.

Öffentliche Parkplätze können im Straßenraum nur sehr beschränkt angeboten werden. Für den durch die Neustrukturierung potenziell steigenden Stellplatzbedarf wird ein ausreichendes **Stellplatzangebot auf den privaten Flächen** vorgesehen. Hierfür werden Flächen für Stellplatzanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB im rückwärtigen westlichen Plangebiet festgesetzt. Durch ein verbessertes Angebot soll der Parkdruck im Straßenraum entschärft werden. Um eine Ein- und Ausfahrt zum rückwärtigen Bereich des Plangebiets zu sichern sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den durch Schraffur in der Plankarte dargestellten Bereichen unzulässig.

5.5 Immissionsschutz

Zu betrachten sind Immissionen, die **auf das Plangebiet** durch das Umfeld einwirken, die umgekehrt **auf das Umfeld** durch das Vorhaben im Plangebiet einwirken und solche, die **innerhalb des Plangebiets** zwischen gegebenenfalls unterschiedlichen Nutzungen entstehen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines stadtkernnahen, dicht bebauten Wohngebiets im zentralen Bereich der Kernstadt Oelde. Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits überwiegend durch 2- bzw. 3-geschossige Wohngebäude bebaut, im rückwärtigen Bereich sind tlw. Gartenflächen vorhanden. Das städtebauliche Umfeld ist durch Wohnbebauung in geschlossener Bauweise mit 1½- bis 2-geschossigen sowie 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilien-, Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt.

Innerhalb des Plangebiets sind im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie der ergänzend dazu getroffenen weiteren Detaillierungen des Bebauungsplans Nr. 144 vorrangig Wohnnutzungen vorgesehen. Durch die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet sind keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen im Gebiet selbst und hiervon ausgehend auf das Umfeld zu erwarten. Da seit Jahrzehnten bereits Wohnnutzungen im Plangebiet bestehen, die lediglich im Zuge einer Überplanung und des angestrebten Neubaus an heutige Anforderungen angepasst werden sollen, sind keine relevant zusätzlichen KFZ-Verkehre sowie dementsprechend im Umfeld auch keine relevant zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten.

a) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar östlich und südlich anschließenden Wohnsammelstraßen Schmale Gasse und Bultstraße erschlossen. Nördlich und westlich des Plangebiets verlaufen in ca. 50 m Entfernung die Lindenstraße bzw. in ca. 150 m Entfernung die L 793 (Konrad-Adenauer-Allee/Warendorfer Straße). Vom Grundsatz her ist insbesondere im Nahbereich der Landesstraße und der Lindenstraße von einer entsprechenden **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** auszugehen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet ca. 250 m südlich der stark frequentierten Bahnstrecke Hannover–Hamm mit Personen- und Güterverkehr. Insofern ist für das Plangebiet auch eine **Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm** zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich in dritter oder vierter Baureihe und ist so teilweise abgeschirmt. Zwischen Bahntrasse und Plangebiet befinden sich entlang der Lindenstraße straßenbegleitend ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser sowie nördlich der Lindenstraße flächenmäßig und von der Kubatur her größere Gebäude verschiedener Gewerbebetriebe. Die nördlich des Plangebiets anschließenden 2- bis 3-geschossigen Gebäude bilden mit Ausnahme der Anbindung der Straße Schmale Gasse entlang der Lindenstraße eine geschlossene Raumkante/Riegelbebauung.

Eine Abfrage der Daten zum Umgebungslärm in NRW/Lärmkartierung 2017 (Stufe 3)³ zeigte anhand der Ausbreitungskarte, dass das Plangebiet in Bereichen mit Lärmpegelwerten für die Nachtzeit von > 50 bis ≤ 55 dB(A) bzw. > 55 bis ≤ 60 dB(A) liegt. Tagespegel werden im Rahmen der Umgebungslärmkartierung nicht dargestellt. Die in der Umgebungslärmkarte (nach EU-Umgebungslärmrichtlinie) dargestellten Pegelklassen ermöglichen keine konkrete Lärmpegelbereichsermittlung für die Feststellung eines konkreten Lärmschutzes, sie können aber für einen ersten orientierenden Vergleich mit bundesdeutschen Richt- und Grenzwerten zur Einschätzung

³ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW: NRW Umweltdaten vor Ort unter <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>, Internetabfrage zum Schienenverkehrslärm im Umfeld des Plangebiets abgerufen am 18.05.2020.

der dargestellten Situation herangezogen werden. Insofern sind die „Lärmwerte“ aus Umgebungs-lärmkarten für kommunale Planungen nur bedingt zu verwenden, zeigen aber insbesondere bei erheblich über den Orientierungswert liegenden „Lärmwerten“ eine vorhandene Lärmbelastung auf.

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf den Verkehrslärm sicher beurteilen zu können, wurde im Zuge des Planverfahrens ein **Immissionsschutz-Gutachten**⁴ eingeholt. Auf die Ausführungen im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen und Bezug genommen. Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, wurden im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßen- und Schienenverkehr) ermittelt und beurteilt.

Das Immissionsschutz-Gutachten (s. dort, Seite 4) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: *„Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die mit der Eigenart des geplanten Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes nicht erfüllt werden. Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Grenzwerte der [16. BImSchV], welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgläusche betrachten werden können, werden teilweise ebenfalls noch überschritten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird im Planfall nicht überschritten.“*

Zur planerischen Konfliktbewältigung wird im Rahmen des Immissionsschutz-Gutachtens empfohlen, für das Plangebiet passiven Lärmschutz mittels eines Lärmpegelbereichs der Klasse III gemäß DIN 4109 auszuweisen.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Auf Basis des Immissionsschutz-Gutachtens wird daher zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein **Lärmpegelbereich der Klasse III für das gesamte Plangebiet** festgesetzt.

Innerhalb des Immissionsschutz-Gutachtens für den vorliegenden Bebauungsplan wurden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt, sowohl bei freier Schallausbreitung als auch mit Berücksichtigung eines Nutzungskonzepts (Berücksichtigung der Abschirmwirkung des Baukörpers etc.). Der Schallgutachter ermittelte die Lärmpegelbereiche für die verschiedenen Geschosse, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergaben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse ist aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurde der gemäß Immissionsschutz-Gutachten erforderliche **Lärmpegelbereich III** im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ bei freier Schallausbreitung in die Plankarte des Bebauungsplans Nr. 144 überführt. Im Ergebnis wurde für die einzelnen möglichen und bestehenden Gebäude und Nutzungen ein eindeutiger und räumlich konkreter Gesamtlärmpegelbereich festgesetzt, der für alle Geschosse gilt. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren in der Umsetzung.

Im Bebauungsplan Nr. 144 wird auf Basis des Immissionsschutz-Gutachtens zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb des in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereichs III**, wel-

⁴ uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH: Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose (Verkehr) zum B-Planverfahren Nr. 144 „Schmale Gasse“ der Stadt Oelde, Ahaus, 02.07.2021.

cher das gesamte Plangebiet umfasst, zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

Die schalltechnische Verträglichkeit der Planung wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen somit festgestellt. Die im Zuge der Gutachten aufgeführten Rahmenbedingungen können auf der nachgeordneten Baugenehmigungsebene entsprechend nachgewiesen werden. Zusätzlicher Handlungsbedarf wird im Ergebnis gemäß aktuellem Kenntnisstand auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nicht alle schalltechnischen Belange auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden können. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Umsetzung der Planung gewahrt werden können. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE). Sofern es erforderlich ist, können und sollen auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene weitere schalltechnische Auflagen anhand des jeweiligen konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung auf Ebene des Bebauungsplans verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden.

Zur Einordnung der Untersuchungsergebnisse wird zudem darauf hingewiesen, dass die **DIN 18005** schalltechnische Orientierungswerte enthält. Diese Orientierungswerte werden als **idealtypisch** angesehen: Sofern die Werte der DIN 18005 eingehalten werden können, wird der Lärm als verträglich und das Trennungsgebot des § 50 BImSchG als gewahrt angesehen. Grundsätzlich sind in bestehenden Situationen, d. h. in Situationen, in den sowohl die Wohnnutzung als auch die Verkehrswege bereits vorhanden sind, jedoch weder die Orientierungswerte der DIN 18005 noch die Grenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar anwendbar. Das Trennungsgebot des § 50 BImSchG kann aufgrund der realen Verhältnisse vor Ort ggf. nicht eingehalten werden.

Allgemein ist hierzu zunächst festzustellen, dass die Eisenbahnstrecke das **gesamte innere Stadtgebiet von Oelde** quert. Die hierdurch vorliegende Lärmeinwirkung stellt im gesamten Verlauf der Strecke eine für Oelde stetige „Belästigung“ dar, die Lärmwerte liegen jedoch in der Regel unterhalb der für die Gesundheit kritischen Toleranzwerte von 70/60 dB(A) – gemäß Immissionsschutz-Gutachten werden auch im Plangebiet diese kritischen Toleranzwerte unterschritten. Insgesamt überplant der Bebauungsplan eine bereits seit Jahrzehnten bestehende Situation. Hinsichtlich möglicher Einwirkungen auf die künftigen Nutzer im Plangebiet ist zunächst festzuhalten, dass die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung nicht näher als die bestehenden bzw. umliegenden Gebäude an die nördlich des Plangebiets in ca. 250 m verlaufende Bahntrasse heranrückt. Die vorliegende Planung trägt somit nicht zu einer Verschärfung der Situation bei. Zudem bestehen im Plangebiet bereits Mehrfamilienhäuser, die mit der vorliegenden Planung i. W. ermöglichten Wohnnutzungen weisen einen deutlich größeren Abstand zu der Bahntrasse als Lärmquelle auf als die bestehenden Wohnnutzungen entlang der Lindenstraße. Darüber hinaus ist von einer gewissen schallabschirmenden Wirkung durch den insgesamt baulich entwickelten Siedlungsbereich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet auszugehen. Insofern wird bislang keine neue oder sich verstärkende Konfliktlage erwartet.

Grundsätzlich definiert der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ein **Trennungsgebot** unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn **städtebauliche Gründe** eine (Wohn-)Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies, dass

- dessen günstige innerstädtische und zentrumsnahe Lage,
- die ausgedehnte bereits vorhandene (Wohn-)Bebauung,
- eine unmittelbare Anbindung an bestehende öffentliche Straßen,
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen,
- vorhandene Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie
- vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze

aus städtebaulicher Sicht dafür sprechen, auch zukünftig diese bereits seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzte Fläche hierfür in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen entspricht die bestandsüberplanende Neustrukturierung und Modernisierung dem Sinn nach der vom Gesetzgeber anzustrebenden Innenentwicklung.

b) Gewerbliche Nachbarschaft und Immissionen, Störfallschutz, Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial befinden sich ca. 50 m bis 100 m südwestlich und nördlich. Südwestlich ist ein Maschinenbaubetrieb ansässig, der Standort wird im dort seit dem Jahr 2004 geltenden Bebauungsplan Nr. 92 als Gewerbegebiet überplant. Nördlich sind verschiedene Einzelhandelsbetriebe ansässig, der Standort wird im dort seit dem Jahr 2015 geltenden Bebauungsplan Nr. 121 als Sondergebiet – Nahversorgung und Landhandel/Zoo- und Tierbedarfsmarkt sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Beeinträchtigungen für das Gebiet sind in diesem Zusammenhang nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Zwischen den gewerblich genutzten Standorten und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Wohnhäuser entlang Bultstraße und Lindenstraße. Die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung rückt nicht näher als die bestehenden bzw. umliegenden Gebäude an die Betriebe heran. Eine besondere Problematik wird insofern bislang nicht gesehen. Sonstige ggf. konfliktträchtige Gewerbenutzungen liegen nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vor. Auch sog. Störfallbetriebe nach § 3(5a) BImSchG mit bis in das Plangebiet reichenden Achtungsabständen sind im Umfeld nicht vorhanden.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe etc.) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf Nachbarschaft/Umfeld verursacht.

d) Zusammenfassende Betrachtung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB hat der Kreis Warendorf die Überprüfung der Situation durch Erstellung eines Schallgutachtens mit der Darstellung von Lärmpegelbereichen empfohlen. Der Empfehlung zur Erstellung eines Schallgutachtens wurde nachgekommen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planunterlagen eingearbeitet und der gemäß Schallgutachten erforderliche Lärmpegelbereich ist mit in

die Planung aufgenommen worden. Auf dieser Basis wird nunmehr eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB durchgeführt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs, ist entsprechend bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an die städtische Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die vorliegende Planung bereitet die Neuordnung des Standorts vor, die technische **Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** ist hier durch Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Netze bereits geregelt. Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets wird ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet ist heute bereits mit Mehrfamilienhäusern bebaut und erschlossen. Der Löschwasserbedarf wird über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Eine hinreichende Menge Löschwasser kann nach Mitteilung der Wasserversorgung Beckum GmbH im Rahmen der freiwilligen vorgezogenen Bürgerbeteiligung in Anlehnung an §§ 3(1), 4(1) BauGB im Bedarfsfall dem Trinkwassernetz am Kreisverkehr Konrad-Adenauer-Alle/Bultstraße/Lindenstraße und in der Lindenstraße entnommen werden. Die **Zugänglichkeit für die Feuerwehr** ist zu gewährleisten.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

Nach Rücksprache mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt Oelde erfolgt die **Niederschlagsentwässerung** des Plangebiets über die vorhandenen Bestandsleitungen. Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Oelde und ist bereits bebaut. Im rückwärtigen Bereich befinden sich vereinzelt Gehölz- und Gartenstrukturen. Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Entlang der westlichen und nördlichen Außengrenzen des Plangebiets ist die **Anpflanzung einer mindestens einreihigen geschlossenen Buchen- oder Ligusterhecke** mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zur Eingrünung der rückwärtigen Stellplatzanlagen zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Die Maßnahme sichert einen gestalterischen Übergang zu den Nachbargrundstücken und kann darüber hinaus dazu beitragen, dass Blendwirkungen von Scheinwerfern der auf der Stellplatzanlage parkenden Autos auf die Nachbargrundstücke gemindert werden.

Die Festsetzung der Begrünung von **Außenwandflächen** von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, von Garagen als selbstständigen Gebäuden und von überdachten Stellplätzen mit

Schnitthecken (z. B. Liguster, Hainbuche) trägt zu einer Durchgrünung des Plangebiets bei. Zudem sind im Plangebiet **Flachdächer und flach geneigte Dächer** von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Neigung von weniger als 10° extensiv zu begrünen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13a BauGB sind, dass:

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

Im Ergebnis geht die Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Anforderungen des § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass der Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die Nachverdichtung und bestandsorientierte Überplanung im Plangebiet führen zu **keinen ggf. erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter** gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Die umweltrelevanten Belange sind jedoch unabhängig hiervon in der Planbearbeitung und in der Abwägung sachgerecht zu beachten. Vor dem Hintergrund der bereits heute bestehenden Bebauung sowie mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die umweltrelevanten Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Vor diesem Hintergrund sind der Umbau und die langfristige Sicherung des verdichteten und innerörtlichen Siedlungsbereichs entlang der Straßen Schmale Gasse und Bultstraße grundsätzlich zu begrüßen.

Der Geltungsbereich ist heute bereits seit vielen Jahren mit drei Mehrfamilienhäusern und einem größeren Nebengebäude in 3-geschossiger bzw. 1½-geschossiger Bauweise bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der bestandsorientierte Abriss und Neubau von drei Mehrfamili-

lienhäusern vorbereitet. Diese Neustrukturierung in einem seit Jahrzehnten entwickelten Wohnsiedlungsbereich trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Im Sinne des Gebots zur Nachverdichtung strebt die Stadt mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort bewusst eine etwas kompaktere Bebauung zur Schaffung von bezahlbarem (Miet-)Wohnungsraum an.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Die Flächen im Plangebiet unterliegen seit Jahrzehnten überwiegend einer baulichen Nutzung und Versiegelung durch Gebäude und Stellplatzanlagen, von einer Überprägung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist daher auch heute schon auszugehen. Im Zuge der Planung werden Abriss und Neubau von baulichen Anlagen vorbereitet. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits vollständig erschlossen. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird daher allenfalls in einem geringen Umfang verursacht, die hiermit verbundenen Auswirkungen werden bislang nicht als erheblich eingestuft. Unversiegelte Außenbereichsflächen werden nicht beansprucht. Die Stadt trägt hier dem Ziel der Innenentwicklung eines innerörtlich vorgeprägten Standorts und damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die bauliche Inanspruchnahme ist an diesem Standort somit städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁵ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4114 „Oelde“/Quadrant 4 insgesamt sieben Fledermaus- und 25 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.⁶ Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Wohngebietsbebauung und umliegende Verkehrswege v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Plangebiet für planungsrele-

⁵ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

⁶ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 12.11.2019.

vante gefährdete Arten werden bezüglich der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bislang eher nicht gesehen. Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,26 ha große, bereits überwiegend bebaute Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie durch die angrenzende Straße ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Daher erwartet die Stadt, dass in dieser konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Entsprechende Fragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Zusätzlich zur **zeitlichen Beschränkung von Gehölzrodungen** außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit dürfen **Abriss- und Abbrucharbeiten** nur in der Zeit von **Dezember bis Februar** erfolgen. Ein Abriss außerhalb dieses Zeitraums ist nur unter frühzeitiger Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter zulässig. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt hält die Überplanung der bebauten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Neustrukturierung des Plangebiets und der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortskernlage und ist bereits baulich vorgeprägt, eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist hier bislang nicht erkennbar. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Oelde liegen nicht vor. Die vorliegende Planung überplant einen seit vielen Jahren bestehenden Siedlungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei. Ausgehend von den umliegenden Straßen ist der bauliche Zusammenhang gut erschlossen und befindet sich in der Nähe verschiedenster Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird.

Der Bebauungsplan nimmt mit Blick auf das örtliche Klima Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen von Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, zur Anlage von Rasengittersteinen im Bereich von PKW-Stellplätzen sowie zur Ausführung von versickerungsfähigen Pflaster im Bereich der Zufahrten mit auf. Für die Anlage von privaten E-Ladeplätzen sind auf dem Grundstück die technischen Voraussetzungen (Leerrohre etc.) vorzuhalten.

Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zulassen. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung wird nachdrücklich empfohlen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung werden keine weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich angesehen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Größe in m ² *
Allgemeines Wohngebiet , davon	2.600
- überbaubare Grundstücksfläche (durch Baugrenzen begrenzter Bereich)	1.150
Gesamtfläche Plangebiet	2.600

* Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144 „Schmale Gasse“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Verkehr am 21.11.2019 durch den Rat der Stadt Oelde am 16.12.2019 (B 2019/610/4416/1) gefasst worden.

Die freiwillige vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.01.2020 bis 31.01.2020. Darüber hinaus hat am 14.01.2020 eine Bürgerversammlung stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurde lediglich im Rahmen der Bürgerversammlung auf die erforderliche Breite der Ein- und Ausfahrtsbereiche zum rückwärtigen Plangebiet hingewiesen. Im Bebauungsplan wurde die Fahrbahnbreite in den Bereichen der Zu- und Ausfahrt entsprechend auf 5 m angepasst. Zudem sind in den in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randbereichen (Zu- und Ausfahrtsbereiche) zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sowie den angrenzenden Flurstücken 172 und 680 (Gemarkung Oelde, Flur 7) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4(1) BauGB hat die untere Bodenschutzbehörde auf einen Altstandort hingewiesen, der im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises geführt wird. Die nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgte Überprüfung bzw. historische Untersuchung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf hat keine Beeinflussungen/Beeinträchtigungen des Plangebiets durch den Altstandort ergeben. Im Ergebnis wird der Kreis Warendorf die Fläche nicht weiter als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises führen.

Die untere Naturschutzbehörde hat zudem auf Kartierungen von Fledermäusen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Ehemalige Molkereigelände“ (ca. 100 m nördlich des Plangebiets) im Jahr 2014 hingewiesen und eine Beschränkung von Bauzeiten angeregt. Der Anregung wurde mit Aufnahme eines Hinweises zur zeitlichen Beschränkung von Abbrucharbeiten vom 15. März bis zum 31. Juli sowie zur zeitlichen Beschränkung von Beschneidung und Entfernung von Gehölzen vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres gefolgt.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. W. allgemeine Hinweise zur Wasserversorgung, zur Niederschlagsentwässerung und zur Ergänzung des Hinweises betreffend potenzieller archäologischer Bodenfunde gegeben sowie einen angemessenen Umgang mit der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrslärm empfohlen.

In seiner Sitzung am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 2(2) BauGB und § 4(2) BauGB durchzuführen.

Die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 01.07.2020 bis 31.07.2020. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf hat die Aufnahme eines Hinweises hinsichtlich Bauzeitenbeschränkungen für Abbrucharbeiten und zeitlicher Beschränkung von potenziellen Gehölzrodungen angeregt. Der Hinweis im Entwurf des Bebauungsplans wurde entsprechend angepasst.

Seitens des Kreises Warendorf wurde zudem die Überprüfung der Lärmsituation durch Erstellung eines Schallgutachtens mit der Darstellung von Lärmpegelbereichen empfohlen. Der Empfehlung zur Erstellung eines Schallgutachtens wurde nachgekommen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planunterlagen eingearbeitet und der gemäß Schallgutachten erforderliche Lärmpegelbereich mit in die Planung aufgenommen worden.

In seiner Sitzung am 07.09.2020 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, für den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 144 „Schmale Gasse“ die Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB erneut durchzuführen.

Die erneute Bürgerbeteiligung und die erneute Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 3(2), 2(2) und 4(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2020 bis 03.08.2020. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Verfahrensschritt ebenfalls keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 144 vorgebracht.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Oelde und seines Fachausschusses wird ergänzend verwiesen.

Oelde, im September 2021