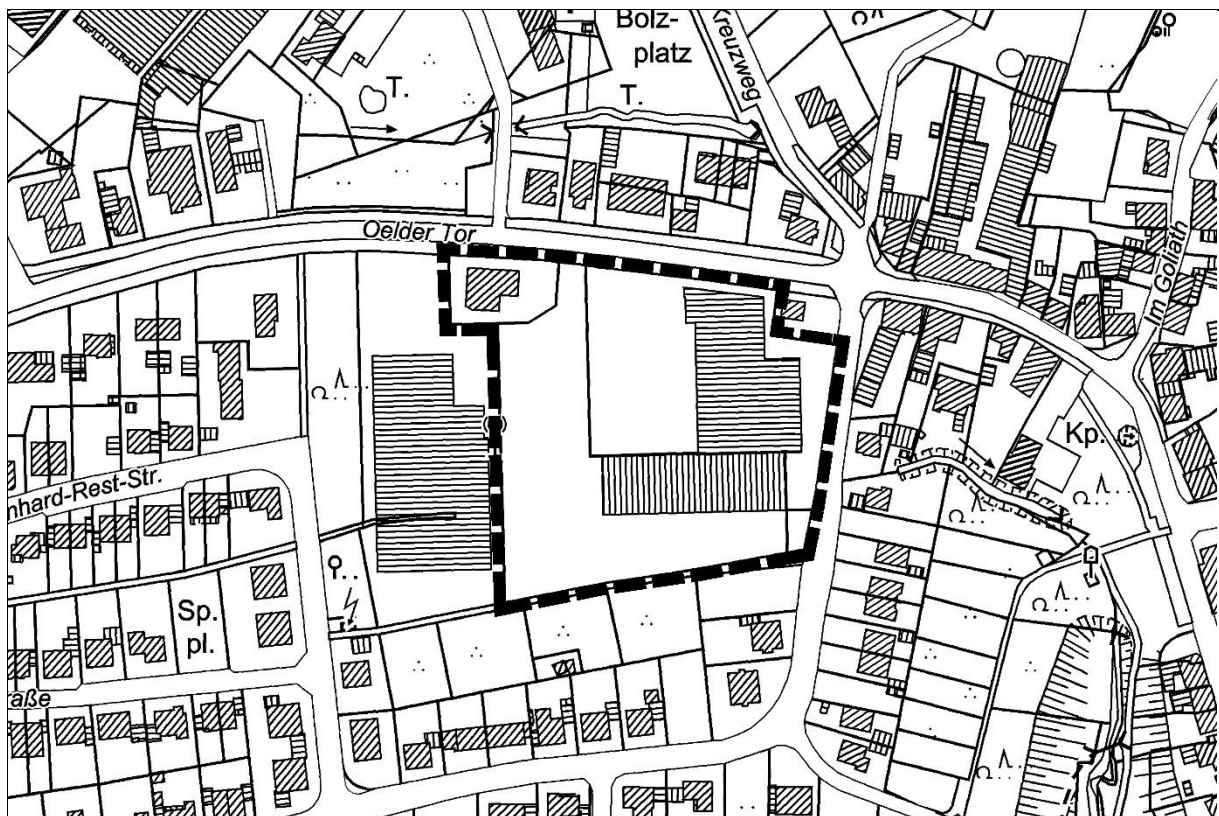


## Bebauungsplan Nr. 160

### „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“

**Ortsteil:** Stromberg

**Plangebiet:** Südlich Oelder Tor, westlich Speckenstraße



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

20.01.2023

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann**  
  
Planer

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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
5.1	Ziele der Raumordnung .....	3
5.2	Flächennutzungsplan .....	4
5.3	Landschaftsplan .....	5
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Standortbeurteilung</b> .....	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
8.1.1	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauGB .....	8
8.1.2	Allgemeines Wohngebiet .....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
8.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	14
8.5	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
8.6	Grünordnung: Pflanz- und Erhaltgebote .....	15
8.6.1	Pflanzgebote .....	15
8.6.2	Erhaltgebote .....	15
8.7	Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“).....	16
8.8	Örtliche Bauvorschriften .....	16
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>17</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>17</b>
10.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	17
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	17
10.3	Artenschutz.....	17
<b>11</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>18</b>
11.1	Immissionsschutz.....	18
11.2	Belange des Verkehrs .....	18
11.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung .....	18
11.4	Belange des Bodenschutzes.....	19

11.5	Belange des Denkmalschutzes .....	19
11.6	Altlasten und Kampfmittel .....	20
	Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	4
	Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	5
	Abbildung 3: Lageplan des Vorhabens (Hilker + Tenthoff Architekten, Oelde) .....	6

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 160 „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“

---

**Ortsteil:** Stromberg  
**Plangebiet:** Südlich Oelder Tor, westlich Speckenstraße

---

**Verfahrensstand: Vorentwurf**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Oelde beabsichtigt, den bestehenden Einzelhandelsstandort am Oelder Tor künftig einer Umstrukturierung zu unterziehen, um ihn so zu aktivieren und attraktivieren. Übergeordnetes Ziel ist es, die Entstehung bzw. Verfestigung eines Missstandes eines städtebaulich integrierten Standortes im Ortsteil Stromberg zu verhindern und die Nahversorgung der Bevölkerung an einem fußläufig erreichbaren bzw. an den ÖPNV angebundenen Standort zu sichern und auszubauen.

Unter dem Titel „Wohn- und Geschäftszentrum Oelder Tor“ wird eine Weiterentwicklung des Gebietes angestrebt, in deren Zentrum der Umzug des ansässigen Lebensmittelmarktes in einen Neubau an der westlichen Seite des Baugrundstückes steht. Dies ist notwendig, um den modernen Kundenansprüchen (großzügige Bewegungsflächen, ansprechende Sortimentspräsentation, Barrierefreiheit, „modernes Inneres“) zu genügen. Damit einhergehend ist auch eine Umgestaltung der bestehenden Stellplatzflächen verbunden, um auch hier den geänderten Anforderungen zu entsprechen.

Diesen Neubau und Umzug des Lebensmittelmarktes soll eine Aktivierung der bestehenden Gebäude für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsangebote begleiten. Mögliche Nachnutzungen des bestehenden Marktgebäudes sind weitere Einzelhandelsangebote, beispielsweise ein Getränkemarkt, aber auch Dienstleistungen wie eine Post.

Zusätzlich soll die neue Nutzungsstruktur durch ergänzende Wohnbebauung sowie gewerblicher Nutzung und Dienstleistungsnutzung begleitet werden. Für eine Wohnnutzung ist der südliche Bereich des Plangebietes anschließend an bzw. hinter den Bestandshallen geeignet. Für ergänzende gewerbliche Nutzung sowie Dienstleistungsnutzungen ist perspektivisch eine Anordnung über dem alten bzw. neuen Marktgebäude möglich, da dies durch eine Nutzungsdiversifizierung die Aktivierung des Standortes unterstützen würde und zugleich das Ziel der flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung umgesetzt würde.

Die geplante Neustrukturierung des Standortes am Oelder Tor erfordert eine Änderung des bestehenden Baurechtes, das gegenwärtig durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Stromberg - Up'n Dauden“ auf dem Stand der 3. Änderung (Rechtskraft: Mai 2009) begründet ist. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Teil der zuvor als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Fläche südlich der Straße Oelder Tor und westlich der Speckenstraße als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ ausgewiesen. Mit der Änderung wurden insbesondere zwei Ziele verfolgt: Zum einen sollte

durch die Umnutzung der Hallen die Fläche im Ortskern von Stromberg reaktiviert und gestalterisch wieder hergerichtet werden. Dies wurde bereits im Stadtentwicklungskonzept 2015 + der Stadt Oelde als wichtiges Ziel für Stromberg aufgenommen. Zum anderen sollte die Versorgung Strombergs ausgebaut werden und der ehemaligen Industriebrache eine Perspektive gegeben werden.

Die gegenständliche Planung greift die damaligen Planungsziele zur Entwicklung und Attraktivierung des Standortes wieder auf und erweitert diese konkret um das Planungsziel einer ergänzenden Wohnnutzung.

Die Bauleitplanung steht im Einklang mit im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung: Die Planung ist gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und entspricht den in § 1 (6) BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen:

- Schaffung von Wohnraum, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 1 und 2),
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Nr. 4)

## **2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sog. Vollverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (siehe Kap. 5.2).

## **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der rd. 1,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 160 liegt im Ortsteil Stromberg südlich der Straße Oelder Tor und westlich sowie nördlich der Speckenstraße. Er umfasst in der Flur 412 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 1191, 1206, 1207 und 1208. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Durch die südliche Grenze des Flurstückes 1093 (Flur 414) sowie die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 574 (Flur 412);
- Im Osten: Durch die westliche Grenze des Flurstückes 557 (Flur 412);
- Im Süden: Durch die nördlichen Grenzen des Flurstückes 582 (Flur 412);
- Im Westen: Durch die östliche Grenze des Flurstückes 1192 (Flur 412).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen sowie
- den sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt.

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

## **4 Situationsbeschreibung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentral im Ortsteil Stromberg gelegenen Einzelhandels- und Gewerbestandort. Neben einem Lebensmittelmarkt sind ein Einrichtungs- und Beleuchtungsfachgeschäft sowie ein Outlet eines Türenherstellers angesiedelt. Der bauliche Bestand wird von diesen Nutzungen jedoch nicht vollständig genutzt, sodass ein nicht unerheblicher Teil der Bestandsimmobilien aktuell leer steht.

Der eingeschossig ausgeprägte bauliche Bestand stellt sich als L-förmiger Baukörper dar, der entlang der östlichen und südlichen Seite des Plangebietes ausgerichtet errichtet wurde. Der durch diese Baukörperstellung erzeugte Raum wird als gemeinschaftliche Stellplatzanlage genutzt, die von der nördlich verlaufenden Straße Oelder Tor aus erschlossen ist. Eine weitere Fahrerschließung besteht im Südosten des Plangebietes in Form einer Zufahrt von der Speckenstraße, über die die Anlieferung abgewickelt wird.

Westlich der Stellplatzanlage schließt das Plangebiet mit einer Brachfläche mit stark lückiger Vegetation, die im Norden in eine Rasenfläche übergeht ab. Im äußersten Nordwesten befindet sich eine geschotterte Fläche, ein ehemals dort stehendes Gebäude ist inzwischen vollständig zurückgebaut worden. Südlich der Bestandsgebäude schließt das Plangebiet in südliche Richtung mit einer versiegelten Betriebsfläche ab, die im Randbereich abschnittsweise mit einer Hecke bepflanzt ist.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Stromberg eingebettet in eine gemischte Nutzungsstruktur. Grundsätzlich ist der Bereich Strombergs südlich der Straße Oelder Tor (bzw. im weiteren Verlauf der Beckumer Straße / Münsterstraße in Form wohnbaulich geprägt (überwiegend kleinteilige Einfamilienhausbebauung). Lediglich das Plangebiet selbst und die westlich angrenzende Fläche bilden hier die Ausnahme: Während das Plangebiet eine wesentliche zentrale Versorgungsfunktion für den Ortsteil übernimmt, werden die westlich gelegenen Flächen gewerblich in Form einer Lagerhalle genutzt. In nördlicher Gegenlage des Plangebietes an der Straße Oelder Tor befinden sich ebenfalls Wohngebäude – hier in Form von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau (drei-geschossig).

## **5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **5.1 Ziele der Raumordnung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar, siehe nachstehende Abbildung.

Mit der Darstellung von ASB für den gesamten Planbereich liegen aus raumordnerischer Sicht die Voraussetzungen für die geplante Entwicklung vor. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist im Verfahren eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Münster zu stellen.



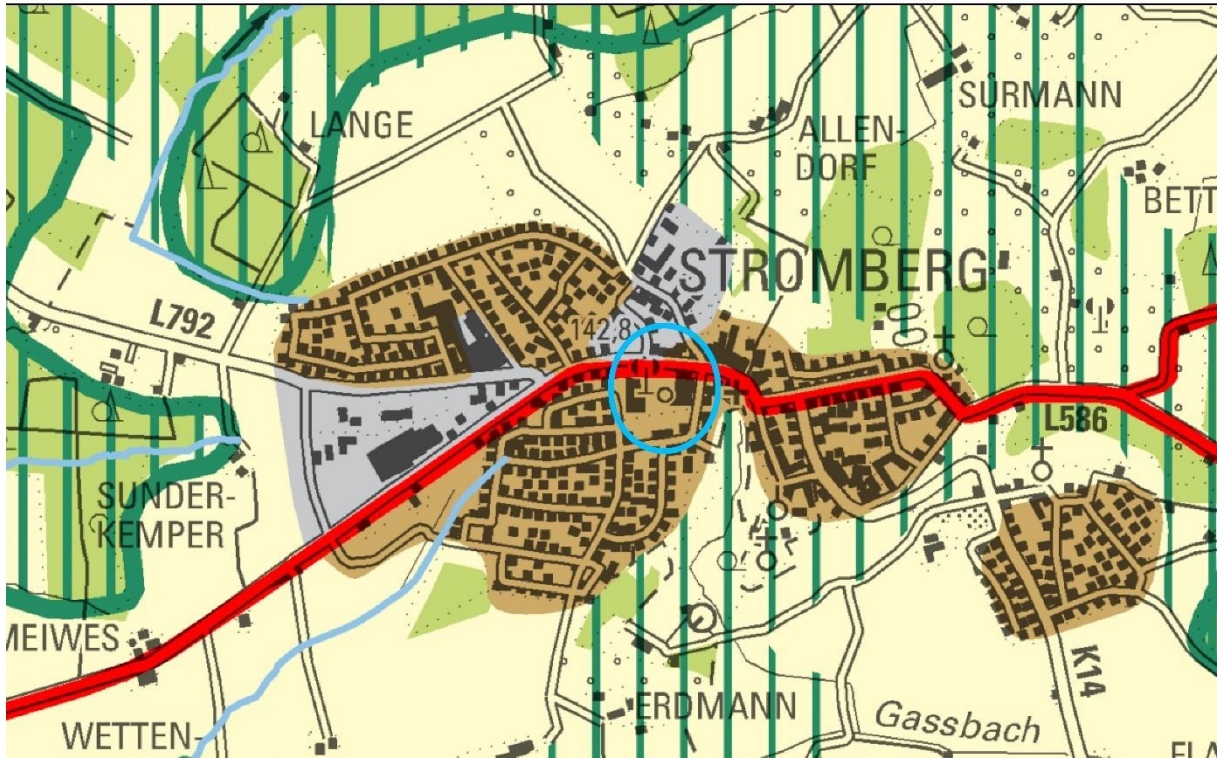


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt für den Planbereich Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ und Gewerbliche Bauflächen dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 160 können nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus diesen Darstellungen entwickelt werden, da die Darstellung gewerblicher Bauflächen der geplanten Entwicklung entgegensteht. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Im Rahmen der parallelen 50. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die gewerblichen Bauflächen zugunsten einer Ausweitung der Sonderbauflächen und einer Darstellung von Wohnbauflächen zurückgenommen. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen. Auf die Planunterlagen zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

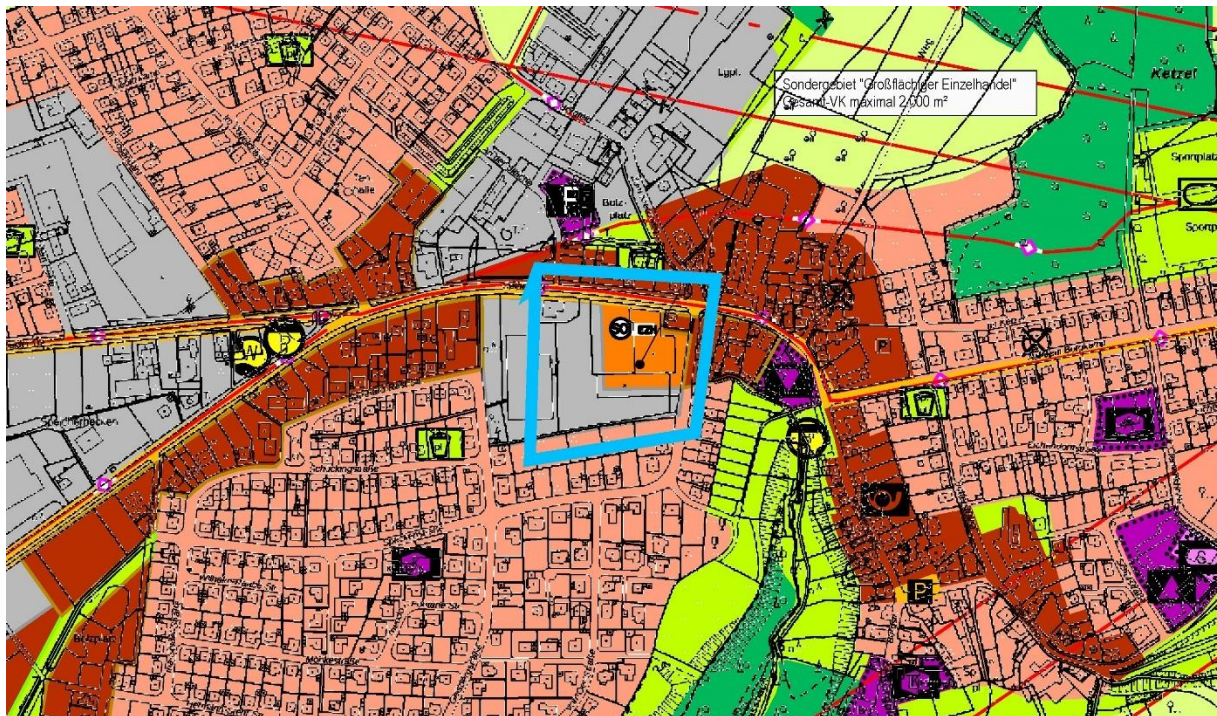


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 5.3 Landschaftsplan

Für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Oelde befindet sich derzeit der Landschaftsplan Oelde in der Aufstellung (Kreis Warendorf). Die Kernstadt sowie auch der Ortsteil Stromberg sind von Festsetzungen und Entwicklungszielen ausgenommen, sodass die Belange der Landschaftsplanung der gegenständlichen Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

## 6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Die Vorhabenplanung wird in einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan stellt die geplante Umsiedlung des Lebensmittelmarktes in einen Neubau am westlichen Rand des Plangebietes und eine Neustrukturierung der Bestandsgebäude mit einer exemplarischen Strukturierung in einzelne Nutzungseinheiten verschiedener Größe dar. Im südlichen Randbereich wird die geplante Wohnbebauung angeordnet, die baulich-strukturell als sechs solitäre Einzelhäuser geplant ist und damit städtebaulich eine Auflockerung von der grobkörnigeren Hallenstruktur in die Randbereiche zugunsten einer optimierten städtebaulichen Einbindung ermöglicht.

Die aktuelle Planung zielt darauf ab, für die Entwicklung des Standortes eine weitreichende Flexibilität zu schaffen. Gewerbliche Nutzung in verschiedenen Größenordnungen sowie ein Dienstleistungsbereich sollen ebenso ermöglicht werden wie eine ergänzende Wohnbebauung, die unmittelbar zu einer Aktivierung des Einzelhandelsstandortes durch eine hinzutretende Kaufkraft beiträgt. In diesem Zusammenhang soll optional die Errichtung von Obergeschossen ermöglicht werden, deren Nutzung sich schwerpunktmäßig auf ein Dienstleistungsangebot konzentriert.



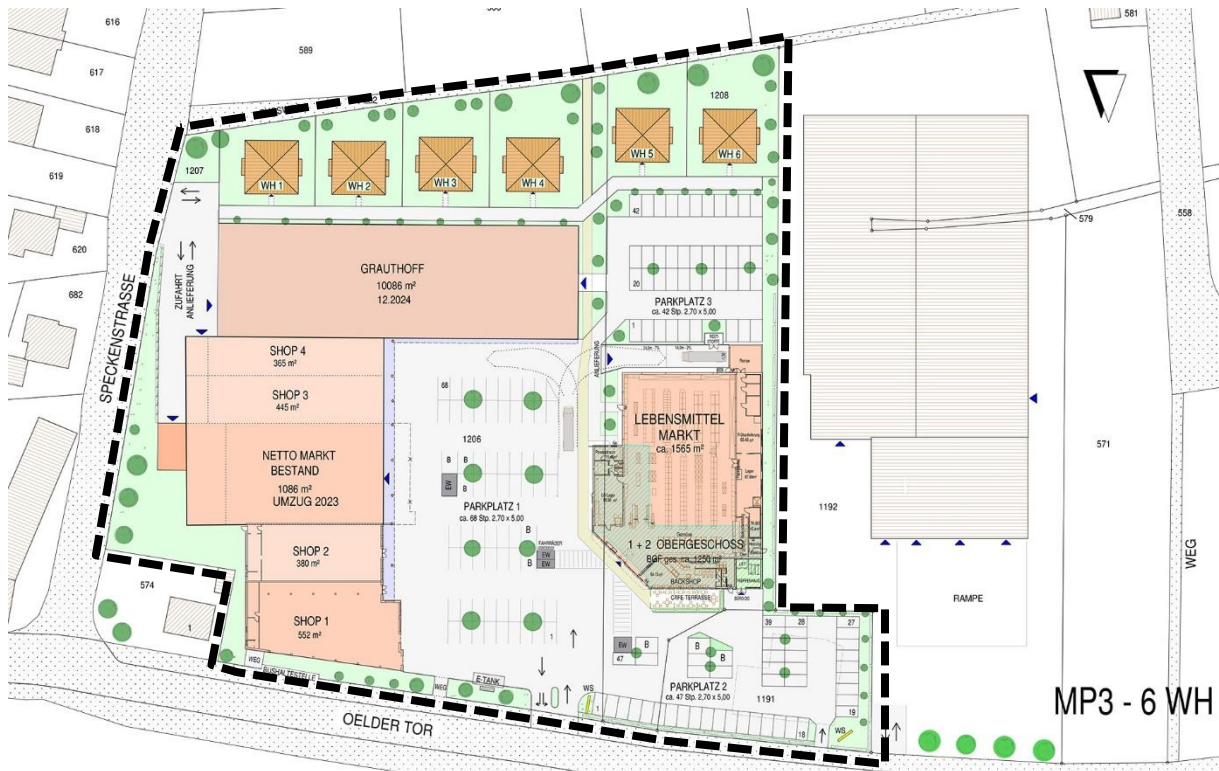


Abbildung 3: Lageplan des Vorhabens (Hilker + Tenthoff Architekten, Oelde)

## 7 Standortbeurteilung

Bzgl. der potenziellen Auswirkungen der Planung und der Prüfung der Übereinstimmung des Planvorhabens

- mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung,
- mit dem Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster

Ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende Beurteilung vorzunehmen. Die Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Fachmarktzentrums bleibt noch im Verfahren abzuwarten.

Die Zulässigkeit des Planvorhabens setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung voraus. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Ziele des LEP NRW zu beachten:

### 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

*„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.“*

Nach dem aktuellen Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster liegt das Planvorhaben in einem Allgemeinen Siedlungsbereich.

### 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

*„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:*

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die*

*Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.“*

Das Planvorhaben stimmt formal nicht mit dem Ziel 6.5-2 überein, da der Standort nach dem Zentrenkonzept für die Stadt Oelde (Stadt + Handel, Dortmund, Januar 2009) nicht vollständig im Nahversorgungszentrum NVZ Stromberg liegt und in der Fläche bereits Einzelhandel etabliert ist (Lebensmittelmarkt, Einrichtungs- und Beleuchtungsfachgeschäft sowie ein Outlet eines Türenherstellers). Zudem grenzt das Plangebiet unmittelbar an dieses NVZ an, dessen den nordwestlichen Schlusspunkt der heutige Standort des vorhandenen Sondergebietes Lebensmittelmarkt darstellt. Diese Vergrößerung über die im Zentrenkonzept dargestellte Ausdehnung ist daher dem Grunde nach aufgrund der Lage und unmittelbaren Anbindung an die Potenzialfläche mit den Aussagen des Zentrenkonzeptes zum Versorgungsbereich im Einklang zu sehen.

Das Zentrenkonzept sieht vor, das Nahversorgungszentrum in seiner Funktion aufzuwerten und in der Zielkonzeption als Nebenzentrum zu entwickeln.

„Das Nebenzentrum Stromberg stellt mehr als nur einen Standort zur Nahversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich dar. Die höchsten Verkaufsflächenanteile werden im mittelfristigen Bedarfsbereich verzeichnet. ... In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass das Nahversorgungszentrum Stromberg bereits über eine vergleichsweise hohe Anzahl so genannter zentrenergänzender Funktionen (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen im Zentrum oder unmittelbar angrenzend) verfügt, die die Gesamtfunktionalität des Standorts deutlich fördern und die darauf hindeuten, dass das Zentrum in Zukunft auch handelsseitig realistisch an Bedeutung gewinnen könnte.“ (Zentrenkonzept, S. 61)

Als Ziel für die Entwicklung des Nebenzentrums gibt das Zentrenkonzept vor:

- Behutsame Entwicklung des Vorhabenstandorts Oelder Tor/ Sprick-Gelände
- Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt auch im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion

Um im Rahmen der Weiterentwicklung zum Nebenzentrum allerdings keine deutliche Konkurrenz für den Schutz und die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entstehen zu lassen, werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Ausbau des Einzelhandelsangebots im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nur gezielt punktuell branchenspezifisch sowie in Größenordnungen, die keine negativen Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum Oeldes nach sich ziehen
- Klare Aufgabenteilung zwischen dem Erweiterungsbereich Oelder Tor und der gewachsenen Geschäftslage entlang der Münsterstraße

Mögliche Maßnahmen berühren demnach sowohl den Branchenmix (Analyse fehlender Sortimente sowie mögliche Ansiedlungsmaßnahmen), wobei die Entwicklung der Erweiterungsfläche Oelder Tor/ Sprickgelände eine besondere Rolle zukommt.

„Neben einem Lebensmittel-Anbieter (Supermarkt: max. 1.200 m<sup>2</sup>, Discounter: max. 800 m<sup>2</sup>) können zusätzlich als Neuansiedlungsvorhaben weitere Branchen in Betracht kommen. Als mögliche Branchen kommen bspw. die Sortimente Bekleidung, Getränke oder zoologischer Bedarf in Frage. Hierbei sollte es sich um Fachmärkte bis max. 400 m<sup>2</sup> VKF handeln. Als weitere Mieter könnten Büros und Dienstleistungsanbieter zur Frequenzerzeugung angesiedelt werden.“ (Zentrenkonzept, S. 120)

### 6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

*„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Die Auswirkungsanalyse zum geplanten Neubau eines Fachmarktzentrums bleibt noch im Verfahren abzuwarten, um aufzuzeigen, dass infolge der in der Stadt Oelde bzw. im Ortsteil Stromberg geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten sind. Aus der Auswirkungsanalyse werden auch die verträglichen Sortimente und Verkaufsflächen für die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes abzuleiten sein.

### 6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

*„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“*

Für die Zweckbestimmung zur zulässigen Art der Nutzung wird der Titel „Einkaufszentrum“ gewählt, der die Agglomeration mehrerer großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe / Märkte an dem Standort innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches zum Ausdruck bringt. Das Vorhaben bildet einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe ab.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **8.1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauGB**

Mit der Festsetzung des Sondergebietes zum Zwecke des Einkaufszentrums Einzelhandels wird der gewünschten Steuerung der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort Rechnung getragen. Gleiches gilt für die Regelung der Zulässigkeit der Sortimente.

#### Zweckbestimmung / Art der Nutzung

Für Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung (darzustellen und) festzusetzen. Die (Darstellung und) Festsetzung der Zweckbestimmung haben für die sonstigen Sondergebiete die gleiche Aufgabe, die für die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO dem jeweiligen ersten Absatz dieser Vorschriften zukommt. Sie dienen dazu, die Funktion des Sondergebietes festzulegen. Die Zweckbestimmung setzt den Rahmen für die Zulässigkeit von Nutzungen in dem konkret festgesetzten Sondergebiet und umschreibt den Zweck, dem es dienen soll.

Als Zweckbestimmung wird gewählt: „Einkaufszentrum“.

Im Rahmen des § 11 BauNVO ergeben sich geringere Beschränkungen als bei der Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO. Es ist aber die Typisierung zu beachten, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zugrunde liegt.

Als Art der Nutzung wird gewählt:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Paket- / Packstation als nicht störender Gewerbebetrieb, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionsschutz oder konkurrierende Festsetzungen entgegenstehen,
- Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich in der Form von Imbissbetrieben / Cafés mit Sitzbereichen als Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gastraumgröße einschließlich Außensitzbereichen von nicht über 150 m<sup>2</sup>. Die Einrichtung eines Drive-In-Schalters ist unzulässig,
- Anlagen für kulturelle Zwecke,
- sonstige Geschäfts-, Verwaltungs-, Praxis- und / oder Büroräume,
- ergänzende Nutzungen soweit sie den vorstehend genannten Nutzungen zugehören.

### Verkaufsfläche

Die Regelung der zulässigen Verkaufsfläche erfolgt vor dem Hintergrund der Umsetzung der gutachterlichen Bewertung zur Verträglichkeit des Einkaufszentrums (Stadt + Handel, Dortmund, **folgt im weiteren Verfahren**) an dem Standort. Die städtebauliche Rechtfertigung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich somit aus der konkreten Planungssituation.

Verkaufsflächen stellen weder Nutzungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO noch bestimmte Anlagentypen nach § 1 Abs. 9 BauNVO dar. Der Begriff der Verkaufsfläche ist in der Baunutzungsverordnung nicht bestimmt. Mit der Rechtsprechung ist auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und den Flächen, die für den Verkauf von Waren bestimmt sind. Maßgeblich sind also alle zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugängliche Flächen. Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (vgl. BVerwG, Urt. v. 27.04.1990 – 4 C 36.87). Zur Verkaufsfläche gehören daher auch die Bereiche der Kassenzonen und des Windfangs sowie diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst- und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Einbezogen in die Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Einzelhandels-Betriebes ist daher auch der Bereich nach den Kassenzonen, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können, ebenso die dem Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes unmittelbar zugeordnete überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen, wenn sie nicht außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes angeordnet sind (vgl. Urt. v. 9.11.2016 – 4 C 1.16).

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 24.11.2005 (– 4 C 10.04) ausdrücklich bestätigt: Es sind auch die Thekenbereiche, die von Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie ein Windfang einzubeziehen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Flächen vor Notausgängen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 16.7.2019 – 4 B 9.19).



Die Fläche von „Schank- und Speisewirtschaften“ bzw. Gastronomiebetrieben einschließlich Cafés stellen keine Verkaufsfläche im Sinne der o.g. Definition dar.

Aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO und § 11 BauNVO ergibt sich, dass innerhalb eines Sondergebietes auch in einer der vertikalen Gliederung vergleichbaren Weise unterschiedliche Nutzungen oder Nutzungsarten auf verschiedene Geschosse, Ebenen oder sonstige bauliche Anlagen verteilt festgesetzt werden können, ohne dass es eines Rückgriffs auf § 1 Abs. 7 BauNVO bedarf.

Planerisches Ziel ist die ausschließliche Zulässigkeit der kundenorientierten Verkaufsräume auf der Erdgeschossenebene. Zu diesem Zweck soll die Verkaufsfläche ausschließlich auf der Erdgeschossenebene zulässig sein.

In einem festgesetzten Baugebiet müssen die dort zugelassenen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen prinzipiell an jeder Stelle möglich sein. Das gilt auch für sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO. Bei einer Kontingentierung von Einzelhandelsnutzungen, wie sie eine Verkaufsflächenbeschränkung darstellt, wäre nach Ausschöpfung des Kontingents eine an sich zugelassene Einzelhandelsnutzung an anderer Stelle im Baugebiet nicht mehr möglich.

Ob wegen der konkreten Umstände im Einzelfall ein „Windhundrennen“ um einen Anteil an dem festgelegten Kontingent nicht zu erwarten oder gar ausgeschlossen ist, ändert grundsätzlich nichts daran, dass es für eine allein baugebietsbezogene Verkaufsflächenbeschränkung an einer Rechtsgrundlage fehlt. Es kommt auch nicht auf wandelbare Eigentumsverhältnisse an, denn der Bebauungsplan ist nicht eigentümerbezogen, sondern städtebaulich-bodenrechtlich zu betrachten. Die jeweilige Aufteilung der Grundstücke im Baugebiet und die sie betreffenden Eigentumsverhältnisse sind insoweit rechtlich ohne Bedeutung.

Um hier eine Regelung zu ermöglichen wird eine grundstücksbezogene Verkaufsflächenzahl festgesetzt, die angibt wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche pro Sortiment je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

Die Festsetzung des Verhältnisses der Verkaufsfläche zur Baugrundstücksfläche (grundstücksbezogene Verkaufsflächenbegrenzung) wird vorgenommen, um zu vermeiden, dass mit der Festsetzung einer auf das Baugebiet bezogenen maximalen Verkaufsflächenobergrenze dem Grunde nach bereits durch einen Grundstückseigentümer die zulässige Verkaufsfläche ausgenutzt werden kann.

Diese erlaubt, unabhängig von der Anzahl der potentiellen Baugrundstücke bzw. Grundstückseigentümer, die Regelung der maximalen städtebaulichen und absatzwirtschaftlich zulässigen Verkaufsfläche in dem Baugebiet.

#### Kernsortiment / Randsortimente

Das Sortiment ist nach Art und Umfang im Einzelnen im Rahmen der Art der Nutzung festsetzbar. Eine Sortimentsbeschränkung beziehungsweise Unterteilung wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen, um eine Zentrenunverträglichkeit auszuschließen.

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen.

Randsortimente sind nur solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.

Im LEP NRW heißt es:

*„6.5-5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:*

*Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“*

Diese Regelung wird hier für die Betriebe mit nicht zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Sortimenten zulässigen Betriebe berücksichtigt.

#### Schank- und Speisewirtschaft

In dem Plangebiet sollen vor dem Hintergrund der o.g. Einzelhandelsnutzungen i.S. einer „Schank- und Speisewirtschaft“ nach BauNVO in der Form von Imbissbetrieben / Cafés mit Sitzbereichen als ergänzende Nutzung zulässig sein.

#### Paket-/Packstation

Eine Paket- / Packstation wird als nicht störender Gewerbebetrieb als zulässig festgesetzt, da sich hierfür immer mehr ein Bedarf im Zusammenhang mit Einzelhandelsbetrieben zeigt.

#### Anlagen für kulturelle Zwecke

Als perspektivisch das Nutzungsangebot ergänzende Nutzung ist denkbar, dass eine touristische Informations- und Anlaufstelle eröffnet wird. Um diese, bislang noch nicht weiter konkretisierte, Nutzungsidee im Festsetzungskatalog der zulässigen Nutzungsarten mit abzubilden, werden Anlagen für kulturelle Zwecke als eine zulässige Nutzungsart definiert.

#### Räume für Geschäfts-, Verwaltungs-, Praxis- und / oder Büronutzung

Die Vorhabenplanung sieht eine flexible und nachfrageorientierte Gebietsentwicklung vor. Dies umfasst, siehe auch Kap. 6, die das Einzelhandelsangebot ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Arztpraxen und Büroräume. Mit der Festsetzung werden diese das Angebot ergänzenden Nutzungen und damit die gesamtheitliche Standortentwicklung perspektivisch ermöglicht.

### **8.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

Für die am südlichen Rand des Plangebietes projektierte Wohnnutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Aufgrund der zentralen und integrierten Lage im Ortsteil Stromberg ist das allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO der geeignete Baugebietstyp.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll sowohl über Festsetzungen zur flächenhaften als auch zur vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

#### Grundfläche

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt.

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt, die damit dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für eine GRZ-Obergrenze entspricht. § 19 (4) BauNVO regelt die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die Anlage der in § 19 (4) Nr. 1 – 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO soll eine Überschreitung bis max. GRZ 0,9 zulässig sein. Diese Möglichkeit zur Überschreitung auf bis zu 0,7 soll eingeräumt werden, um eine ausreichende Stellplatzanzahl bereitstellen zu können und so einen auf das Umfeld wirkenden Parkdruck vermeiden zu können.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine ebenfalls den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO entsprechende maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet keine zusätzliche Regelung festgesetzt, sodass hier die standardmäßige Zulässigkeit einer 50-prozentigen Überschreitung der GRZ (hier somit bis maximal 0,6) greift.

#### Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die in der Bestandssituation vorhandenen Gebäudestrukturen zeigen eine eingeschossige Ausprägung. Das städtebauliche Entwicklungsziel für den Standort besteht darin, eine langfristige Attraktivierung zu erreichen und neben Einzelhandel weitere Nutzungsarten am Standort zu etablieren. Hierfür eignet sich eine bauliche Entwicklung in die Höhe, die jedoch aufgrund der Stromberger Ortslage auch verhältnismäßig und verträglich begrenzt werden soll. Die Aufstockung der vorhandenen eingeschossigen Hallen um ein weiteres Vollgeschoss und ein darauf aufgesetztes abschließendes Nicht-Vollgeschoss erfüllt diese Anforderungen. Entsprechend wird für das Sondergebiet eine maximal zulässige bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit festgesetzt. Durch die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14,00 m wird dieses bauliche Entwicklungsziel ermöglicht und gleichzeitig eine standortverträgliche Höhenbegrenzung definiert.

Da zudem zugunsten einer energieeffizienten und zukunftsgerichteten Strom- und Wärmeversorgung des Wohngebietes eine Pflicht zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen der Hauptbaukörper festgesetzt wird, wird per textlicher Festsetzung ergänzend eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar- / Photovoltaik) ermöglicht.

Für das allgemeine Wohngebiet ist ebenfalls eine bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit das Planungsziel, mithin werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (Traufhöhe maximal 6,50 m, Firsthöhe maximal 11,00 m) wird hinsichtlich der baulichen Ausprägung das klassische zweigeschossige Wohngebäude mit einem geneigten und nutzbaren Dachraum vorgegeben. Diese Festsetzungen eignen sich, die städtebauliche Grobkörnigkeit des Einzelhandelsstandortes nach Süden hin aufzulockern und einen vermittelnden Übergang vom Plangebiet zu den südlichen Siedlungsbereichen zu schaffen.

Als unterer Bezugspunkt für die Wohngebäude soll im weiteren Verfahren die Höhenlage der Erdgeschossböden der nördlichen Bestandshalle festgesetzt werden, um den vorhandenen baulichen Zusammenhang entsprechend zu berücksichtigen. Diese Regelungen werden im weiteren Verfahren auf Grundlage einer Einmessung der gegebenen Geländehöhen präzisiert und im Sinne des § 18 (1) BauNVO festgesetzt.

### **8.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Die Bauweise wird für das Sondergebiet als eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind. Die Festsetzung ist für das Sondergebiet sinnvoll, da dadurch dem zgedachten Nutzungszweck und dem baulichen Bestand entsprechende Gebäude ermöglicht werden.



Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO vorgegeben. Diese Festsetzungen zielt analog zu den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen darauf ab, die städtebauliche Grobkörnigkeit des Einzelhandelsstandortes nach Süden hin aufzulockern und einen vermittelnden Übergang vom Plangebiet zu den südlichen Siedlungsbereichen zu schaffen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben.

Für das allgemeine Wohngebiet bietet sich eine Ost-West-Ausrichtung der überbaubaren Flächen an, das diese die in der Vorhabenplanung projektierte Baukörperstellung ebenso ermöglicht wie eine sinnvolle Südausrichtung der Wohngebäude.

Für das Sondergebiet orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen bzw. südlichen Bereich zunächst an den Bestandsgebäuden, die entlang der Ostseite des Geltungsbereiches verlaufen und sich von dort L-förmig in westliche Richtung in das Plangebiet erstrecken. In der „Innenseite“ dieser baulichen L-Form ist die Stellplatzanlage angelegt. Dieser grundsätzliche Aufbau und der bauliche Bestand geben die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Osten und Süden des Sondergebietes vor und ermöglichen dadurch sowohl eine Nachnutzung des z.T. leerstehenden baulichen Bestandes als auch eine Neuentwicklung in bewährter Anordnung und Ausrichtung. Dieser Systematik folgend soll auch entlang der westlichen Seite des Sondergebietes eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, um die in der Vorhabenplanung projektierte ergänzende Bebauung auf der westlichen Grundstücksseite zu ermöglichen. Hierdurch ergibt sich im Zuschnitt eine sinnvolle Arrondierung des Sondergebietes durch die vorhandenen und potenziell hinzutretenden Gebäude, die sich zu einer U-Form ausbilden und eine zentral gelegene und von allen Teilbereichen gut erreichbare Stellplatzfläche umrahmen können. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der festgesetzten Stellplatzfläche können baulich maximalen Höhe von maximal 2,50 m zugelassen werden, soweit dem keine Belange wie zum Beispiel Immissionschutz oder konkurrierende Festsetzungen (z. B. Pflanzbindungen) entgegenstehen.

## **8.4 Stellplätze und Nebenanlagen**

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen im Sondergebiet wird festgesetzt, dass diese sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Flächen für Stellplätze zulässig sind. Diese Regelung zielt auf eine hohe räumliche Flexibilität für die Standortentwicklung ab. Diese Festsetzung wird durch eine Regelung ergänzt, dass innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche sowohl das Aufstellen von Verkaufswagen als bauliche Anlage im Sinne des § 2 (1) BauO NRW sowie Anlagen als untergeordnete Nebenanlage i. S. v. § 14 (1) BauNVO zulässig sind, die dem Anbieten von Speisen und Getränken und nicht der Vergrößerung der festgesetzten Verkaufsfläche dienen. Diese Festsetzung soll die im Zusammenhang mit Einzelhandelsstandorten übliche Integration von Einkaufswagensammelstellen im Bereich der Stellplatzanlage und der temporären Aufstellung eines Imbisswagens o.ä. ermöglichen.

## **8.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Festsetzung von Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist über die nördlich anliegende Straße Oelder Tor und die östlich anliegende Speckenstraße erschlossen. Ein Regelungserfordernis besteht nicht.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen kommen aus zwei Gründen zur Festsetzung. Die als „GFL 1“ festgesetzte Fläche im Norden des allgemeinen Wohngebietes sichert die verkehrliche und technische Erschließung der Wohngebäude und stellt durch eine Aufweitung im Bereich zwischen den beiden Baufenstern die brandschutztechnische Erreichbarkeit sicher, da diese Fläche die Anforderungen an eine Feuerwehrebewegungsfläche (Mindestmaß = 7 x 12 m) erfüllt.

Die als „GFL 2“ festgesetzte Fläche soll eine fußläufige Anbindung des Sondergebietes mit den südlich gelegenen Siedlungsflächen ermöglichen und dort an den Weg anbinden, der südlich entlang des Plangebietes verläuft.

## **8.6 Grünordnung: Pflanz- und Erhaltgebote**

### **8.6.1 Pflanzgebote**

Eine Festsetzung von Pflanzgeboten erfolgt in den westlichen und nördlichen Randbereichen des Sondergebietes. Mit der Eingrünung kann eine Einbindung des Sonderstandorts in das städtebauliche Umfeld ebenso erreicht werden wie eine räumliche Distanz zu der umgebenden Bebauung geschaffen werden.

Darüber hinaus soll über eine textliche Festsetzung eine Begrünung der Stellplatzanlage und der Flachdächer vorgegeben werden. Mit diesen Festsetzungen kann eine Bindung von Stäuben und Schadstoffen, eine Sauerstoffproduktion und CO<sub>2</sub>-Bindung sowie nicht zuletzt eine gestalterisch optimierte Freiraumgestaltung vorgegeben werden.

Sowohl für die Strauch- und Baumpflanzungen als auch die Dachbegrünung werden Pflanzvorgaben zur Sicherung einer Mindestqualität vorgegeben und für die Bäume und Sträucher jeweils Vorschlagslisten zu verwendender geeigneter Arten gemacht.

Diese öffentlichen Ziele sind einerseits die Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen [...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf [...] Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima [...]“.

Andererseits soll hier bei einem großvolumigen Gebäude mit einem hohen Grad an versiegelter Fläche auch eine grüngestalterische Wirkung erzielt werden. Mithin ergeben sich hier zwei städtebaulich relevante Belange, die zu berücksichtigen sind. Die Regelungen widersprechen nicht den privaten Interessen, das Baugrundstück wirtschaftlich nutzen zu können und zu wollen. Die Maßnahmen stehen der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks nicht entgegen und stellen für den Bauherrn in der Umsetzung auch keine unzumutbare Härte dar. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit der Festsetzung ist festzustellen, dass der zu erwartende Aufwand und Nutzen der festgesetzten Maßnahme in einem angemessenen Verhältnis stehen.

### **8.6.2 Erhaltgebote**

Im östlichen/nordöstlichen Bereich der bestehenden Gebäude befinden sich Pflanzstrukturen, die in Ihrem Erhalt gesichert werden sollen. Da diese Strukturen sich räumlich z.T. sehr nah an den Bestandsgebäuden befinden, wird die textliche Festsetzung zum Erhalt der Pflanzstrukturen um eine Regelung ergänzt, dass im Falle einer erforderlichen teilweisen Entfernung der Bepflanzung im Zusammenhang mit Bautätigkeiten im Anschluss an die Umsetzung der Baumaßnahme eine gleichwertige Bepflanzung als Ersatz vorzunehmen ist. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass die

Bepflanzung soweit möglich erhalten wird, sie jedoch eine bauliche Entwicklung des Standortes nicht verhindert.

## **8.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)**

Ein großes Potenzial zur Erreichung einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung bieten Dachflächen baulicher Anlagen. Damit dieses Potenzial im Plangebiet genutzt wird, wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den nutzbaren Dachflächen der Hauptbaukörper verbindlich vorgegeben.

Die Planung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt der Bebauungsplan die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Die Festsetzung gibt vor, dass die nutzbaren Dachflächen zu einem Mindestanteil von 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Dies umfasst sowohl Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen. Da die Bestandsgebäude nicht zweifelsfrei für eine nachträgliche Anbringung aufgeständerter Module geeignet sind, wird die Festsetzung auf Neubauten und wesentliche Umbauten beschränkt.

Als Dachfläche wird die gesamte Fläche eines Daches bis zu den äußeren Rändern bezeichnet. Die „nutzbare Dachfläche“ ist der Teil der gesamten Dachfläche, der aus wirtschaftlichen und technischen Gründen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden kann. Nicht nutzbare Teile der Dachfläche sind insbesondere:

1. Ungünstig ausgerichtete Dachflächen (z. B. nach Norden)
2. Durch z. B. Nachbargebäude, Dachaufbauten oder Vegetation erheblich beschattete Teile der Dachfläche
3. Durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte oder sonstige Dachaufbauten belegte Teile der Dachfläche
4. Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungsanlagen

Da die nutzbare Dachfläche nur spezifisch für einen konkret geplanten Baukörper ermittelt werden kann, ist die Ermittlung durch ein Ausschlussverfahren durch die Bauherrschaft zu führen.

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10–15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist der Bauherrschaft die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen wirtschaftlich zumutbar.

## **8.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW beschränken sich zum Vorentwurf zunächst auf die Vorgabe einer Dachform für das Sondergebiet und das allgemeine Wohngebiet. Für das Sondergebiet wird eine dem Nutzungszweck und dem baulichen

Bestand entsprechende ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet sollen geneigte Dachformen zur Anwendung kommen und damit eine gestalterische Eingliederung der Wohnbebauung in die gestalterische Ortstypik vorgegeben werden.

## **9 Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Abwasseranlagen.

## **10 Belange der Umwelt**

### **10.1 Umweltprüfung/Umweltbericht**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

### **10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das geplante Vorhaben, die planerischen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die vorhandene Umweltsituation werden beschrieben und die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf der Basis der wesentlichen vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgezeigt und bewertet. Ergänzend wird eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen sowie Maßnahmen und wesentliche inhaltliche Teilaspekte für relevante Flächenfestsetzungen formuliert.

### **10.3 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, gegen die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Verstöße ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender Artenschutzbeitrag liegt vor (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 10/2022).

Es fand eine Vorprüfung (Stufe I) statt, bei der alle im Rahmen der Datenrecherche ermittelten Arten hinsichtlich einer vorhabenbedingten Betroffenheit überschlägig beurteilt wurden. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die folgenden Arten als potenzielle Konfliktarten ermittelt:

- Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Braunes Langohr
- häufige und verbreitete Vogelarten

Im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II) wurde die etwaige Betroffenheit tiefergehend beurteilt. Es wurden Maßnahmen benannt, die das Eintreten der artenschutzrechtlichen



Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) abwenden. Demnach lässt sich eine Betroffenheit der folgenden Arten durch Vermeidungsmaßnahmen abwenden:

- häufige und verbreitete Vogelarten

Die genannten Maßnahmen umfassen zeitliche Beschränkungen von Abriss- und Umbau- sowie von Fäll- und Rodungsarbeiten auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, bzw. Untersuchungen durch einen fachkundigen Gutachter.

Im Zuge von Abriss- oder Umbauarbeiten am südlichen Teil des bestehenden Gebäudekomplexes können Betroffenheiten von gebäudebewohnenden Fledermäusen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Diesen ist auf Genehmigungsebene durch geeignete Maßnahmen zu begegnen. Eine abschließende artenschutzrechtliche Betrachtung der Artengruppe findet auf Genehmigungsebene statt.

Somit stehen der Aufstellung des Bebauungsplans keine unüberwindbaren Vollzugshindernisse entgegen.

## **11 Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Hierbei ist die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Sondergebietsentwicklung sowohl mit dem gegebenen städtebaulichen Umfeld als auch mit der geplanten hinzutretenden Wohnbebauung zu bewerten und falls erforderlich, geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche entwickelt.

### **11.2 Belange des Verkehrs**

Die Belange des Verkehrs werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Der bereits vorhandene Einzelhandelsstandort ist über die nördlich verlaufende Straße Oelder Tor und die östlich verlaufende Speckenstraße erschlossen. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die heutige verkehrliche Anbindung gutachterlich untersucht (nts Ingenieurgesellschaft, Münster, 03/2009). Die Leichtigkeit des Verkehrs wurde in dem Gutachten berechnet und positiv beschieden. Durch das Vorhaben wird der zu- und abfließende Verkehr auf der B 61 nicht beeinträchtigt, so dass aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben bestanden.

### **11.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung**

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>, zuletzt zugegriffen am 20.01.2023).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m<sup>2</sup>), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte ist zu entnehmen, dass im Falle eines extremen Starkregenereignisses sowohl für die heutige Stellplatzanlage als auch die westlichen und südlichen ungenutzte Randbereiche des Plangebietes Überschwemmungen prognostiziert werden.

Zum Schutz vor Überflutung bei Starkregenereignissen oder unvorhersehbaren Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet überflutungssicher ausgestaltet werden. Im weiteren Verfahren wird bei Konkretisierung der Vorhabenplanung und der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzgl. der Gebäudehöhen und unteren Bezugspunkten geprüft, inwieweit Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen festsetzungsrelevant sind.

#### **11.4 Belange des Bodenschutzes**

Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

##### Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Bodennutzung nicht zu erwarten.

##### Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Pseudogley“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Bei der Planung handelt es sich um eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der §§ 1 (5) und 1a (2) BauGB, die mit der Nach- und Umnutzung eines vorhandenen Standortes mit nahezu vollständiger Bodenversiegelung dazu beiträgt, die Versorgungssituation im Ortsteil Stromberg zu sichern.

#### **11.5 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekanntes Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **11.6 Altlasten und Kampfmittel**

### Kampfmittel

Der Geltungsbereich wurde im vergangenen Jahrhundert gewerblich genutzt. Der Stadt Oelde liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob Kampfmittel in diesem Bereich zu erwarten sind. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.

### Altlasten

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1989 von der Möbelfabrik Rose und danach bis zur Betriebs-einstellung für weitere rd. 15 Jahre von der Fahrradfabrik Sprick genutzt. Im Jahr 2007 erfolgte ein Teilabriss der Betriebsgebäude. Parallel dazu wurde das Gelände einer orientierenden Untersuchung unterzogen. Dabei wurden in geringem Umfang Bodenverunreinigungen durch PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen.

Im Herbst 2008 wurden auf Veranlassung des damaligen Eigentümers rd. 1.000 m<sup>3</sup> Bodenaushub angeliefert. Untersuchungen dieses Materials ergaben erhöhte Gehalte für das Schwermetall Arsen die in der Konsequenz dazu führten, dass der Bodenaushub im Frühsommer 2009 wieder aufgenommen und auf einer Deponie entsorgt werden musste.

Weitere Untersuchungen des Geländes zeigten, dass Restbelastungen des Bodens durch Arsen vor Ort verblieben sind und die oben bereits genannten PAK-Belastungen umfangreicher sind als ursprünglich angenommen.

Das Flurstück Nr. 1208 ist als Altstandort „Rose / Sprick“ unter der Nr. 8905 nachrichtlich in dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Warendorf eingetragen. Ursache sind Restbelastungen durch Arsen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK). Eine entsprechende zeichnerische und textliche Kennzeichnung dieser Bodenbelastung wird im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB vorgenommen.

Der derzeit gültigen bodenschutzrechtlichen Bewertung liegen die Nutzung als Grünanlage für die Fläche mit Restbelastungen durch Arsen bzw. die Oberflächenversiegelung mit Asphalt für die PAK-haltigen Auffüllungen zugrunde. In diesem Zustand gehen von den genannten Verunreinigungen keine Gefährdungen aus.

Die Erforderlichkeit einer Neubewertung erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Bodenbehörde des Kreises Warendorf.

### **Verfasser:**

#### **Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de