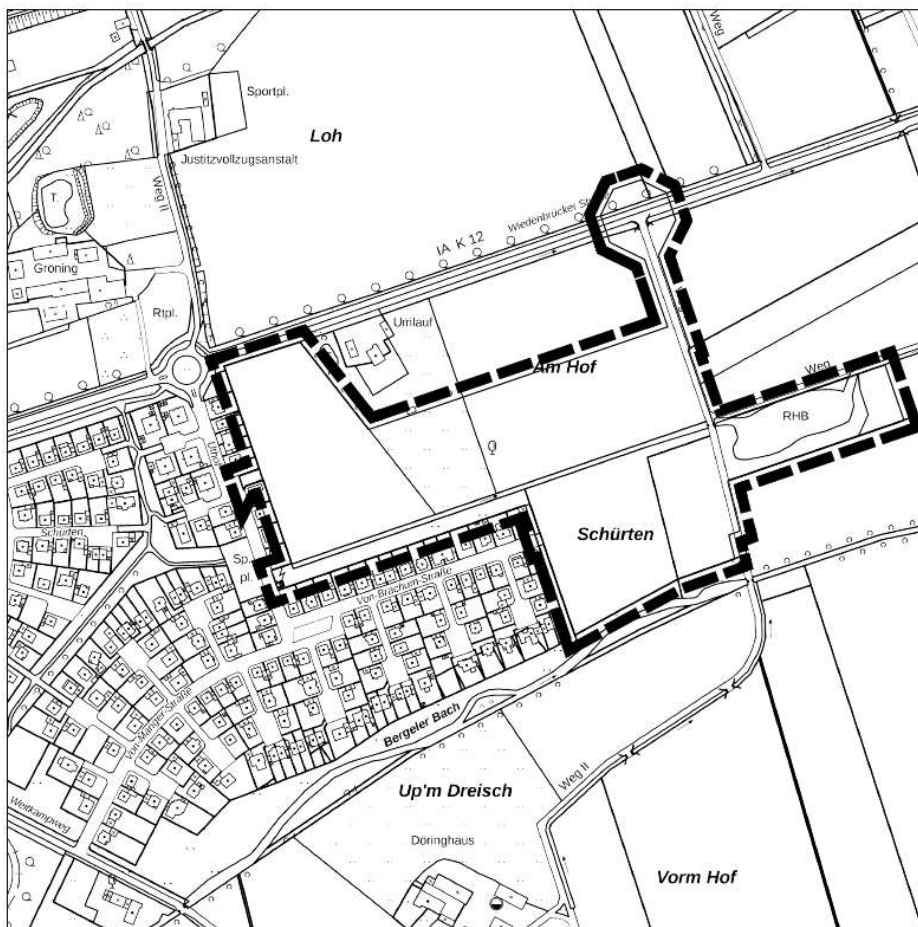


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 143  
„Weitkamp II“  
der Stadt Oelde**



Gedächtnisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

■■■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 "Weitkamp II" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Die Bürgermeisterin  
STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG  
Stand: Satzungsfassung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS</b> .....	<b>4</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets .....	4
2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung .....	5
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE PLANUNGEN</b> .....	<b>5</b>
<b>4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
4.1 Städtebauliches Konzept – Art der baulichen Nutzung .....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3 Stellplätze .....	13
4.4 Anzahl Wohneinheiten .....	14
4.5 Gestalterische Festsetzungen .....	14
4.6 Ver- und Entsorgung .....	16
4.7 Grünflächen, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte .....	17
4.8 Immissionssituation.....	22
<b>5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b> .....	<b>24</b>
<b>6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>25</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b> .....	<b>31</b>
<b>8. FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>31</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>32</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>33</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	7
Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW.....	10

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Nach der erfolgreichen und schnellen Vermarktung der städtischen Flächen im nordwestlichen Stadtgebiet (Bebauungsplan Nr. 131 „Zum Benningloh II“) in den Jahren 2018 und 2019 will die Stadt Oelde ein weiteres Wohngebiet entwickeln, da die Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung weiterhin sehr hoch ist. Die Vermarktung der etwa 70 Baugrundstücke erfolgte innerhalb weniger Monate. Für den Ortsteil Sünninghausen (Bebauungsplan Nr. 145 „Am Tienenbach II“) hat die Stadt Oelde im letzten Jahr ein neues Wohngebiet mit 22 Baugrundstücken entwickelt. Die Vermarktung ist bereits abgeschlossen. Trotzdem besteht auch weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern im Oelder Stadtgebiet. Darüber hinaus besteht ein Bedarf an Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, da der Druck auf den Wohnungsmarkt zugenommen hat, was insbesondere auch für den sozialen Wohnungsbau gilt. Zurzeit gibt es mehr als 400 Interessenten, die von der Stadt Oelde ein Wohngrundstück erwerben möchten. Um diesen Bauinteressenten eine zeitliche Perspektive hinsichtlich der Entwicklung eines neuen Baugebiets aufzeigen zu können, soll dieser Bebauungsplan zeitnah entwickelt werden.

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

Insbesondere vor dem Hintergrund des Anstieges von Ein- und Zweipersonenhaushalten, welcher sich als deutschlandweiter Trend darstellt, ist auch bei geringem Bevölkerungsanstieg mit einem erhöhten Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Grund dafür ist, dass die Bevölkerung des Regierungsbezirks Münster insgesamt altern wird, woraus sich zunehmend mehr Einpersonenhaushalte entwickeln. Dieser Effekt wird unter anderem von veränderten Lebensstilen, beispielsweise der immer späteren Ehe- und Familiengründung, verstärkt. Dadurch leben auch jüngere Menschen immer häufiger allein. Auch jüngste großflächige, personalintensive Gewerbeansiedlungen im Oelder Stadtgebiet bedingen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Oelde.

Parallel zur Entwicklung dieses Neubaugebiets werden im Stadtgebiet von Oelde intensive Anstrengungen unternommen, um im Bereich bevorstehender Wohngebiete Vorhaben zur Nachverdichtung zu realisieren (u.a. Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“). Beide Wege bieten die Möglichkeiten der Stadtentwicklung, wie sie im Zuge des „Handlungsleitfadens Wohnen“ vorgesehen sind. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

Für die Entwicklung eines Neubaugebiets ist, nachdem das letzte Baugebiet im Nordwesten lag, eine Fläche im Osten von Oelde geplant. Diese Fläche bietet sich insbesondere durch das bereits bestehende, direkt angrenzende Wohnbaugebiet „Weitkamp“ an. Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit ein-, zwei- oder dreigeschossiger Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Getrennt wird die Fläche durch einen bestehenden Graben,

welcher das Niederschlagwasser in das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken leitet, in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Wohnbaulich sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser verschiedener Größenordnungen vorgesehen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Oelde, angrenzend an das Wohnbaugebiet „Weitkamp“, benachbart zum Sportflugplatz Oelde-Bergeler und umfasst etwa 10,1 ha. Nördlich wird der Bereich durch die „Wiedenbrücker Straße“ bzw. eine Hofstelle, östlich durch das Regenrückhaltebecken und einen Feldweg, welcher von der „Wiedenbrücker Straße“ aus in südlicher Richtung auf den Bergelerweg zuläuft, sowie südlich durch den Bergeler Bach abgegrenzt.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: Geoportal Kreis Warendorf)

Von dem Bebauungsplan Nr. 143 werden folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

Flur 111	Flurstücke 22 tlw., 25 tlw., 29, 85 tlw., 109 tlw., 121 tlw., 130 tlw., 131 tlw., 341, 465, 466, 550, 551 tlw., 575 tlw., 579 tlw.
-------------	---

## 2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das geplante Gebiet ergänzt siedlungsräumlich das im östlichen Bereich Oeldes vorhandene Wohngebiet „Weitkamp“. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in etwa 1,5 km Entfernung und sind somit in wenigen Fahrminuten mit dem Rad erreichbar. Soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie Freizeitmöglichkeiten (u.a. Hallenbad und Jahnstadion) sind maximal 1.000 m entfernt und können fußläufig erreicht werden.

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Plangebiets vornehmlich landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befinden sich Wohnbauflächen sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist die „Grenze des Überschwemmungsgebiets bzw. HQ-100-Linie“ dargestellt, welche entlang des Bergeler Bachs verläuft. Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird im Zuge der Erschließung des neuen Wohnbaugebiets erweitert. Das Geländenniveau liegt ungefähr zwischen 83,50 m und 85,50 m über NHN.

## 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

### Landes- und Regionalplanung

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

Die Stadt Oelde wird im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen durch eine bedarfsgerecht, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Der Regionalplan Münsterland<sup>1</sup> legt diese Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Westlich des Änderungsbereichs ist ebenfalls Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs sind „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, wobei im südlichen Bereich zusätzlich ein Fließgewässer dargestellt ist. Im weiteren Umfeld sind Schienenwege, Straßen mit vorwiegend großräumigen sowie vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr, Waldbereiche und Flächen zum Schutz der Natur sowie zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Die Änderungsfläche ist von diesen Bereichen nicht direkt betroffen.

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster – Interaktiver Regionalplan NRW (bezreg-muenster.de), Aufruf am 12.04.2022

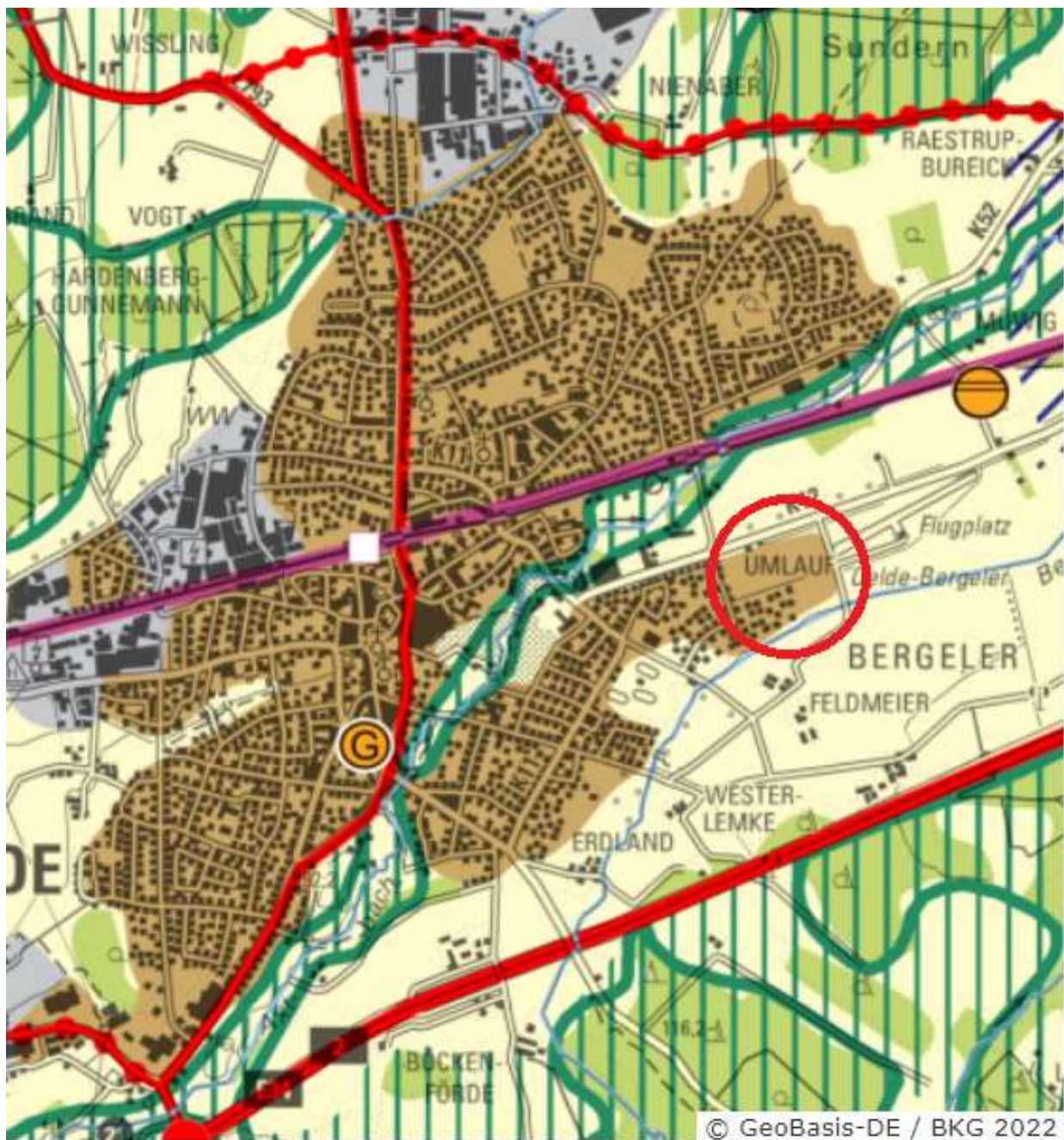


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

### Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit der Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der westliche Bereich des vorliegenden Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der östliche Bereich wird zu verschiedenen Teilen als Fläche für die Landwirtschaft und öffentliche oder private Grünfläche dargestellt. Außerdem befindet sich im südlichen Bereich eine Grenze des Überschwemmungsgebiets bzw. HQ-100-Linie.

Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich von Flächen für die Landwirtschaft umgeben, wohingegen im Westen Wohnbaufläche angrenzt.

Da das östliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ durch die Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Insgesamt umfasst die 36. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 9 ha. Ein großer Teil dieser Fläche soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden und somit die westlich angrenzende „Wohnbaufläche“ fortsetzen. Auch der geplante Kreisverkehr und das Regenrückhaltebecken werden in die Änderung des Flächennutzungsplans mit aufgenommen.

Um eine potenzielle Erweiterung des Neubaugebiets in Richtung Norden zu ermöglichen, soll diese Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden. Folglich geht der Änderungsbe-  
reich des Flächennutzungsplans an dieser Stelle über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus.

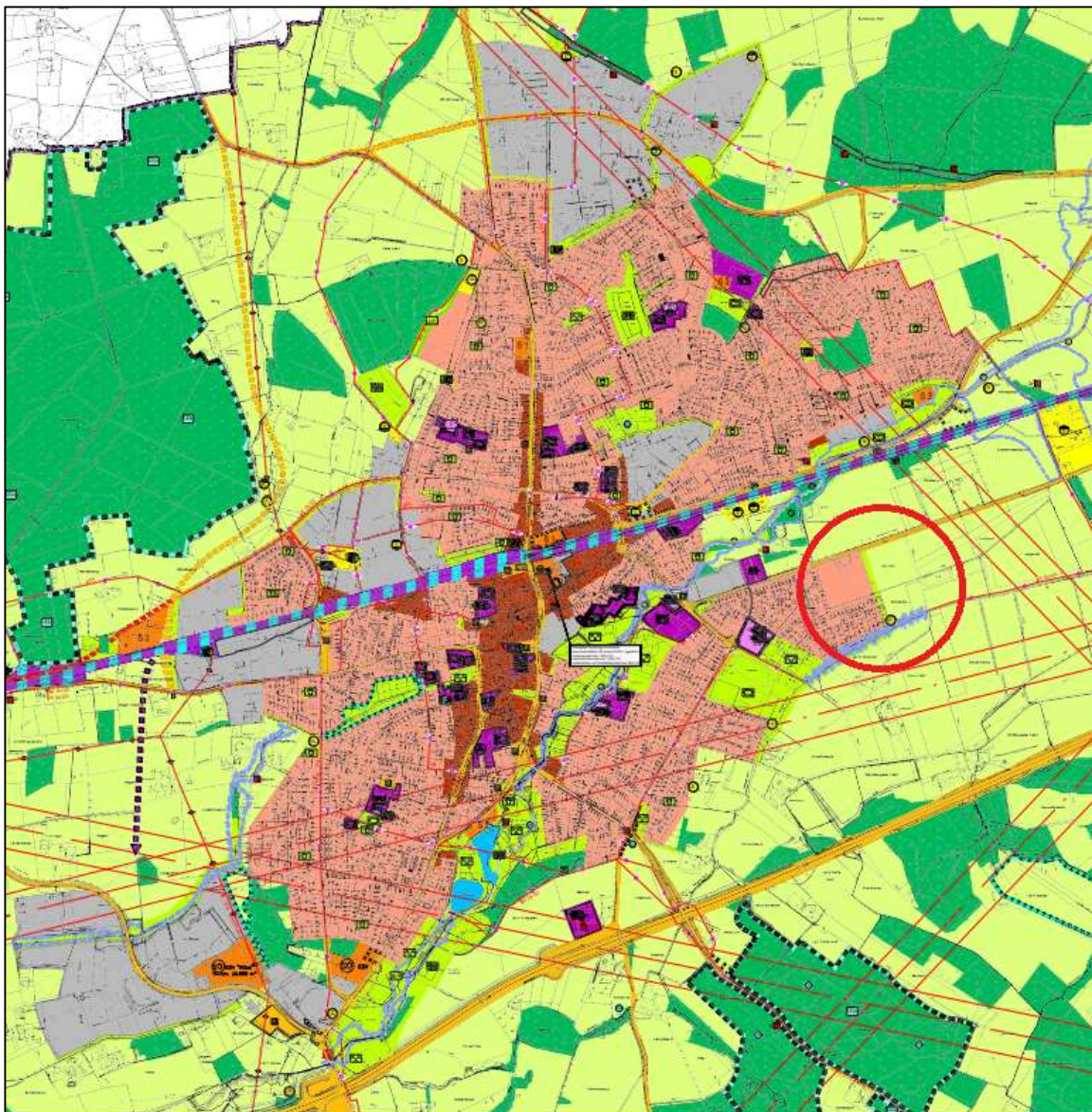


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 06.03.2019 hat die Bezirksregierung erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Wohnbaufläche“ in östlicher Randlage von Oelde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde im Einzelnen aus:

- Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich zeichnerisch festgelegt. Die Bauleitplanung ist daher mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans Münsterland vereinbar.
- Nach Ziel 2-3 des LEP NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Entsprechend Ziel 6.1-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.
- Der Planungsraum für die Änderung des Flächennutzungsplans liegt vollständig im ASB und entspricht damit Ziel 2-3 LEP NRW. Für Wohnbauflächen in Oelde besteht nach eigenen Berechnungen ein erheblicher Bedarf. Gleichzeitig sind in diesem Siedlungsbereich kaum Reserven vorhanden. Diese Planung entspricht damit Ziel 6.1-1 LEP NRW.

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Mit Schreiben vom 24.05.2022 hat die Bezirksregierung darauf hingewiesen, dass sich zwischenzeitlich die Bilanz von Siedlungsflächenbedarf und -reserven der Stadt Oelde geändert hat, welche ebenfalls für eine raumordnerische Einschätzung der Bauleitplanung heranzuziehen ist. Es kommt daher zu einer veränderten Einschätzung hinsichtlich des Bedarfs dieser Bauleitplanung: Der für die Stadt Oelde errechnete aktuelle Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe ist aktuell etwa gleich groß wie die zur Verfügung stehenden Flächenreserven durch entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund sind für die Ausweisung der geplanten Wohnbauflächen in der 36. Änderung des Flächennutzungsplans an anderer Stelle Bauflächen in mindestens gleicher Größenordnung wieder dem Freiraum zuzuführen. Mit einem Flächentausch wäre der nach Ziel 6.1-1 LEP NRW geforderten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans entsprochen. Erst dann ist die geplante Bauleitplanung auch mit den textlichen Zielen der Raumordnung vereinbar.

Im Anschluss an diese Stellungnahme wurde in einem Gespräch zwischen der Bezirksregierung und der Stadt Oelde mitgeteilt, dass auf Grund neuer Berechnungen nun doch ausreichend Flächenreserven zur Verfügung stehen. Eine Rücknahme von Wohnbauflächen sei nicht notwendig. Vor diesem Hintergrund wird die Aussage vom 24.05.2022 nicht weiter aufrechterhalten. Damit ist die Vereinbarkeit der Planung mit den textlichen Zielen der Raumordnung gegeben.

Die Vereinbarkeit wurde erneut von der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 24.03.2023 bestätigt.



## **Naturschutz und Landschaftspflege**

Der Entwurf des Landschaftsplans weist den Geltungsbereich der 36. Änderung des Flächennutzungsplans als „Fläche für Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen“ gemäß § 26 LG NW mit der Bezeichnung „5.0.10 – Oelder Riedelland, südöstlich des Stadtgebietes“ aus. Die Nutzungsstruktur wird als offener, ackerbaulich geprägter Raum mit Einzelhofbebauung, mit teilweise gliedernden Landschaftselementen, Stadtrandlage mit einigen städtischen Bauwerken und Skulpturen bezeichnet. Das Entwicklungsziel dieses Bereiches besteht darin, die im Ganzen erhaltenswürdige Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Landschaftselementen anzureichern.

Entlang der „Wiedenbrücker Straße“ befindet sich zudem eine Sand-Birkenallee, welche im Alleenkataster NRW sowie im Landschaftsplan-Entwurf vermerkt ist. Die Allee verläuft in wesentlichen Teilen unverändert, nur im Bereich des neu anzulegenden Kreisverkehrs entfallen einige wenige Baumstandorte. Der Wegfall der Baumstandorte ist im Umweltbericht bilanziert und wird ausgeglichen. Die Neuanpflanzung im direkten Umfeld des Kreisverkehrs wird angestrebt.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch grünordnerische Festsetzungen (siehe Kap. 4) sichergestellt.

Den Naturschutz betreffende 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.

## **Kommunale Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ und ersetzt diesen in Teilen im Bereich des Grabens bzw. der Grünfläche nördlich der „Von-Brachum-Straße“.

## **Hochwasserschutz / Starkregen**

Auf Grund der in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenen Hochwasserereignisse in Verbindung mit dem Klimawandel erhöht sich z.B. durch häufigere Starkregenereignisse das Hochwasserrisiko. Für einen verbesserten Hochwasserschutz hat die Bundesregierung den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt. Dieser ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Durch Festlegung von planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen ist die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

Das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Geoportals des Kreises Warendorf in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen. In der nachstehenden Abbildung sind die Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen bei einem extremen Starkregenereignis abgebildet.

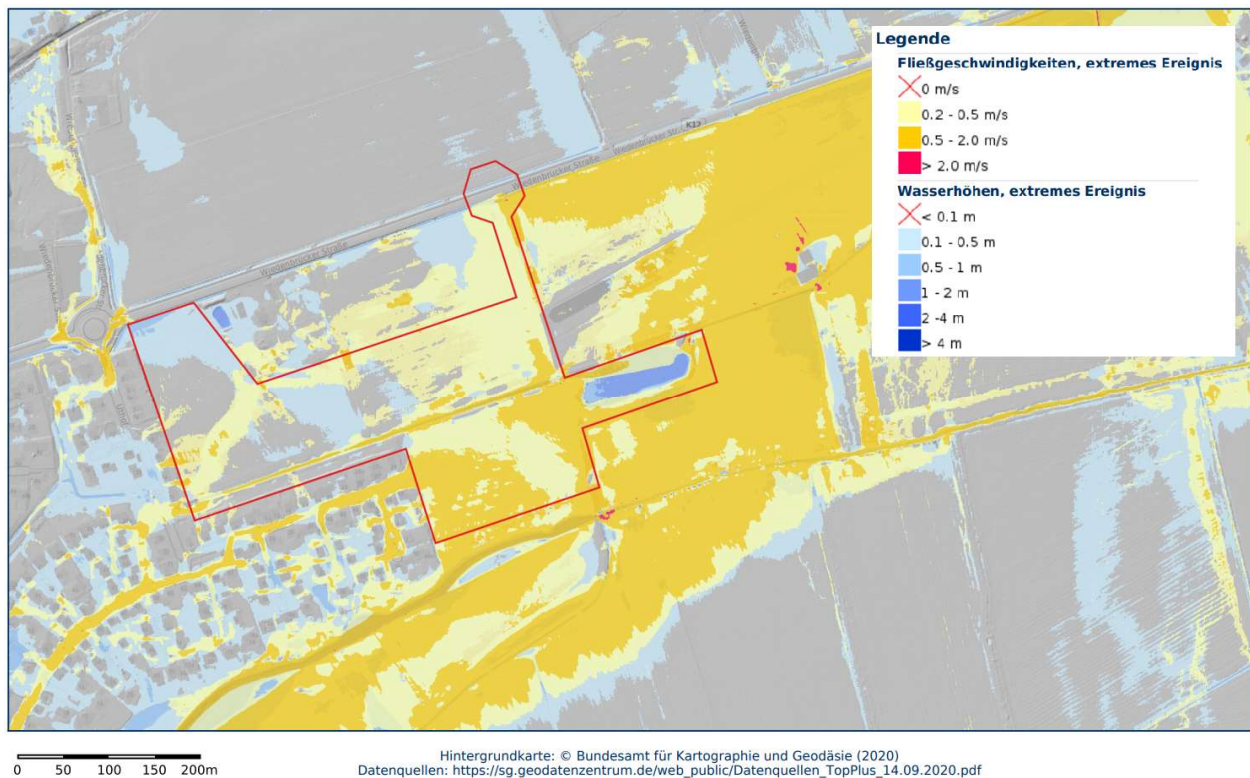


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW

Demnach wird das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen in Teilen überflutet. Im Bereich der Wohnbebauung werden bei einem extremen Ereignis jedoch nur geringe Wasserhöhen prognostiziert, sodass in Verbindung mit vorbeugenden Festsetzungen zur Bebauung eine Vereinbarkeit der Planung mit dem BRPH gesehen wird.

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1 Städtebauliches Konzept – Art der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 10,1 ha, hiervon entfallen ca. 1,3 ha auf öffentliche Grünflächen, ca. 1 ha auf Flächen für Versorgungsanlagen, ca. 1,7 ha auf die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen und ca. 6,1 ha auf die Bauflächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der mittig durch das Plangebiet verlaufende Graben wird offengelegt und erweitert. Im Sinne des Klimaschutzes und der –anpassung übernimmt dieser Grünzug eine zentrale Funktion als Kaltluftschneise zwischen dem Bestand und der freien Landschaft.

Es ist vorgesehen, Baurecht für ca. 110 Baugrundstücke zu schaffen. Geplant ist überwiegend eine Bebauung mit „klassischen“ Einfamilien- und Doppelhäusern. Da von Seiten der Bürger zunehmend der Wunsch nach kleineren Wohnformen geäußert wurde, sind im Nordwesten des neuen Wohngebiets Grundstücke sowohl für Reihen- als auch Kettenhäuser geplant. Verteilt im Planbereich werden 10 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs bis zehn

Wohneinheiten vorgesehen. Um im Wohngebiet Angebote für verschiedene Nutzergruppen zu schaffen, werden Flächen für Wohngebäude, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, vorgehalten. So wird die Schaffung von günstigem Wohnraum planungsrechtlich unterstützt. Die entsprechenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Erschließung wird an der nördlich des Plangebiets verlaufenden „Wiedenbrücker Straße“ ein neuer Kreisverkehr entstehen. Dazu wird im Bereich des Kreisverkehrs die Verrohrung des südlich der „Wiedenbrücker Straße“ verlaufenden Gewässers 3-3140 ausgeweitet. Der bestehende Feldweg im Osten wird ausgebaut und an den Kreisverkehr angeschlossen. Diese Zuwegung dient als einzige Erschließung des neuen Wohnbaugebiets. An der westlichen Grenze des Plangebiets wird dieses für den Fuß- und Radverkehr sowohl im Norden an die Straße „Uthof“ als auch im Süden an die „Von-Brachum-Straße“ an den Bestand angeschlossen. Für den Pkw-Verkehr sind diese Zufahrten gesperrt. Die innere Erschließung erfolgt über mehrere Ring- und Stichstraßen. Die außerhalb des Plangebiets schon heute vorhandene Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten und werden entsprechend ergänzt, so dass sowohl Verbindungen aus dem neuen Wohngebiet als auch weiterhin aus den bestehenden Wohngebieten heraus in die freie Landschaft möglich sind.

Die Bauflächen des Plangebiets werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und um im Baugebiet eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern, sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund wird folgende Festsetzung getroffen:

#### ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zur Regelung der baulichen Dichte können nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB getroffen werden. Auf dieser Grundlage wird zur Begrenzung der zu versiegelnden Flächen auf privaten Grundstücken die Grundflächenzahl (GRZ) auf Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (WA 1 und 2) auf 0,3 und auf Grundstücken für Reihenhäuser (WA 3), Kettenhäuser (WA 4) sowie Mehrfamilienhäuser (WA 5 und 6) auf 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird nicht ausgeschöpft, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, die in etwa der auf den angrenzenden Wohnbaugebieten realisierten Baudichte entspricht. Die gemäß § 19 Abs. 4

BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig. Die für die jeweiligen Baugrundstücke geltenden Vorgaben sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Gemäß § 9a Nr. 1c BauGB stellt die BauNVO durch die §§ 22 f. BauNVO dazu konkretisierend die Festsetzung von offener, geschlossener oder abweichender Bauweise sowie von Baugrenzen zur Verfügung. Für den Großteil der als Allgemeines Wohngebiet gekennzeichneten Flächen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme stellen lediglich Kettenhäuser (WA 4) dar. Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise bei Kettenhäusern wird wie folgt definiert: Ein Kettenhaus besteht abwechselnd aus einem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garagenseite verzichtet wird. Davon ausgenommen ist das Außenwohngebäude, welches den Anfang bzw. das Ende der abweichenden Bauweise bildet und den gesetzlichen Grenzabstand einhalten muss.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) und zur Bauweise sind den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu entnehmen.

Für die südlichen Grundstücke, welche unmittelbar an den Bergeler Bach bzw. dessen Gewässerrandstreifen grenzen, müssen zudem bestimmte Vorgaben zur Geländeprofilierung beachtet werden. Der Gewässerrandstreifen verläuft zwischen der südlichen Grundstücksgrenze (entspricht südlicher Plangebietsgrenze) und dem Bergeler Bach. Zum Schutz des Gewässers sind die Baugrundstücke so zu profilieren, dass es zu keinem Höhenversatz zwischen Baugrundstück und Gewässerrandstreifen kommt.

Zur Regelung der Höhenentwicklung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen werden. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### SOCKELHÖHE

Die Sockelhöhe darf minimal 0,20 m und maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

Die Grundstücke, welche im Süden an den Gewässerrandstreifen des Bergeler Bachs grenzen, sind so zu profilieren, dass die jeweilige südliche Grundstücksgrenze der vorhandenen Geländehöhe des Gewässerrandstreifens entspricht.

#### TRAUFHÖHE

gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

Die zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt. In den Bereichen, in denen eine maximale Traufhöhe von 4,80 m festgesetzt ist, darf ausnahmsweise die

Traufhöhe auf maximal zwei Fünfteln der Firstlänge des Daches um 2,00 m überschritten werden (siehe auch Festsetzung DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE).

#### FIRSTHÖHE

gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf OK Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und ist im Plan festgelegt.

Bei Flachdächern im WA 2 sind nur die festgesetzten Traufhöhen zu beachten, da die Traufhöhe der Firsthöhe entspricht. Die festgesetzte Firsthöhe ist in diesem Fall nicht zu beachten. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe der hochseitige Dachabschluss und die Traufhöhe der niederseitige Dachabschluss, welche durch den Schnittpunkt Außenfläche Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bestimmt werden.

#### HÖHE DACH-PHOTOVOLTAIKANLAGE

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

Im Baugebiet ist die Errichtung von Einfamilien-, Doppel-, Reihen und Kettenhäusern in ein- oder zweigeschossiger Bauweise zulässig. Für Mehrfamilienhäuser gilt eine maximal dreigeschossige Bauweise. Zur optischen Gliederung und zum Wohl des Einfügens in die Umgebung wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO

Das dritte Vollgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,00 m und auf einer Gebäudeseite mindestens 2,00 m.

### 4.3 Stellplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Zur städtebaulichen Ordnung wird die untenstehende Festsetzung für Garagen, Carports und Nebenanlagen getroffen. Zudem müssen Garagen, überdachte Stellplätze und Carports mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen und Sichtraum zu gewährleisten.

#### **GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

#### **4.4 Anzahl Wohneinheiten**

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ je Einfamilienhaus, je Reihen- bzw. Kettenhauselement sowie Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, um eine auf den Umgebungsbereich abgestimmte Wohndichte zu schaffen. Davon ausgenommen ist der mit WA 5 bezeichnete Bereich, in dem je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten zulässig sind und der mit WA 6 bezeichnete Bereich, in dem je Baufeld maximal zehn Wohneinheiten zulässig sind. Durch die Anordnung der verschiedenen Baubereiche (WA 1 bis 6) wird einerseits eine erhöhte Wohndichte im Gebiet ermöglicht und gleichzeitig ein fließender Übergang zum Bestand und zur freien Landschaft gewährleistet. Durch die Festsetzung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern im Westen wird die Baustruktur des Bestands aufgegriffen und fortgeführt. Im Innenbereich sowie an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze des neuen Wohngebiets ist eine kompaktere Bauweise möglich. Im Osten sind auch die Mehrfamilienhäuser mit maximal zehn zulässigen Wohnungen verortet. So wird ein Einfügen in den Bestand sichergestellt.

#### **ANZAHL WOHNEINHEITEN**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten je Einfamilienhaus, Reihen- und Kettenhauselement sowie Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten begrenzt, hiervon ausgenommen sind die mit WA 5 und WA 6 gekennzeichneten Flächen. Auf den mit WA 5 gekennzeichneten Flächen sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten und auf den mit WA 6 gekennzeichneten Flächen je Einzelhaus maximal zehn Wohneinheiten zulässig.

#### **4.5 Gestalterische Festsetzungen**

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

Die Kubatur bzw. insbesondere die Dachform der Wohngebäude wird unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung und der exponierten Lage am Ortsrand festgesetzt: Das Gestaltungskonzept sieht, mit Ausnahme der östlichen Grenze sowie unmittelbar südlich der

„Wiedenbrücker Straße“, an den Randbereichen des Quartiers Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35-40° vor. Reihen- und Kettenhäuser stellen eine kompaktere Einzelhausstruktur dar. Um trotz der geringeren Grundfläche eine möglichst große Wohnfläche zu ermöglichen, werden hier Pultdächer (Reihenhäuser) bzw. Pult- oder Flachdächer (Kettenhäuser) festgesetzt. Im inneren Bereich sind andere Dachformen zulässig. Hierbei werden die unterschiedlichen Dachformen in Gruppen zusammengefasst und räumlich voneinander getrennt, um einerseits ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen und andererseits den Bauherren Gestaltungsfreiräume zu bieten. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen soll eine Durchmischung der Dachformen nicht erfolgen. Durch die Festsetzung von Satteldächern und Zeltdächern wird an das bestehende Wohngebiet angeknüpft. Zur Schaffung eines größeren gestalterischen Spielraums werden in den Bereichen, in denen Satteldächer zulässig sind, auch Walmdächer zugelassen, da diese Dachform aus dem Satteldach entwickelt ist.

#### DACHFORM / DACHNEIGUNG

Die Dachneigung und die Dachform der Hauptbaukörper richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

In den Bereichen, in denen Satteldächer festgesetzt sind, sind ausnahmsweise Walmdächer zulässig, hierbei darf die Firstlänge maximal ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes betragen.

Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite ermöglichen, aber Dachform und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

#### DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel.

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

## DACH- UND FASSADENGESTALTUNG

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

Es sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine zulässig.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

## DOPPEL-, REIHEN- UND KETTENHÄUSER

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

## GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNG

Zu der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und bei Eckgrundstücken zusätzlich seitlich in der Verlängerung bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste mit einer maximalen Höhe von 1,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun mit maximal gleicher Höhe. Zu weiteren öffentlichen Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste mit einer maximalen Höhe von 2,00 m Höhe zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun mit maximal gleicher Höhe. Der Zaun darf nicht höher sein als die Hecke.

## FASSADENGLIEDERUNG

Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise erzielt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird. Dies ist auch für Reihen- und Kettenhäuser anzuwenden.

## 4.6 Ver- und Entsorgung

Das Wohnbaugebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (u.a. Strom, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt.



Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird der ca. 800 m nordöstlich gelegenen Kläranlage zugeführt. Die Ableitung des Regenwassers des gesamten Wohngebiets erfolgt über den mittig verlaufenden Graben in das bereits bestehende östliche Regenrückhaltebecken. Der teilweise kanalisierte Graben wird im Bereich dieses Bebauungsplans vollständig offengelegt und in großen Teilen erweitert. Durch die Mehrbelastung des Regenrückhaltebeckens wird dieses ebenfalls erweitert. Das Plangebiet ist im Abwasserbeseitigungskonzept noch nicht aufgeführt. Dies wird bei der Neuaufstellung der 7. Fortschreibung ergänzt.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist zentral im Plangebiet innerhalb der Grünfläche eine Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Trafostation vorgesehen. Die bestehende Trafostation im Südwesten des Plangebiets wird planungsrechtlich gesichert. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets verläuft eine Niederspannungsfreileitung. Diese wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegt und befindet sich dann nicht mehr im Geltungsbereich. Die Freileitung wird zu Informationszwecken dennoch dargestellt.

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserleitung. Der entsprechende Schutzstreifen liegt in Teilen auf den südlichen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs. Um die Zugänglichkeit zur Trinkwasserleitung zu gewährleisten sind die Flächen im Schutzbereich der Leitung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

### **Wärmeversorgung**

Das neue Wohnbaugebiet wird vollständig an ein kaltes Nahwärmenetz angeschlossen. Dazu wird die Abwärme aus der ca. 800 m nordöstlich gelegenen Kläranlage als Wärmelieferant genutzt. Die dort als Nebenprodukt entstehende Wärme ist ausreichend um das gesamte Wohngebiet mit Wärme zu versorgen. Über einen Wärmetauscher kann die Abwärme für den Hausgebrauch genutzt werden. Dadurch kann im gesamten Plangebiet auf Gasleitungen verzichtet werden.

### **Löschwasser**

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind erfüllt. Das Löschwasser für den Grundschutz ist mit 72 bis 96 cbm/h aus dem Leitungsnetz entnehmbar, an einem Tag mit mittleren Verbrauch.

## **4.7 Grünflächen, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte**

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen daher dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch für einen

allgemeinen Klimaschutz. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Besonders im Hinblick auf die steigenden Raten von Starkregen und Überschwemmungen sowie Hitzeperioden, ist es neben dem Klimaschutz besonders wichtig, Städte und Dörfer an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies kann beispielsweise durch Regenwassernutzung, Reduzierung der Versiegelung oder durch Dachbegrünung umgesetzt werden.

Ein zentrales Element der vorliegenden Planung ist die Erweiterung bzw. die Herstellung eines Grünstreifens mittig des Plangebiets sowie die Erweiterung des vorhandenen Grabens. Der Grünzug dient im nördlichen Bereich als Fläche für die Wasserwirtschaft. Der vorhandene Kanal soll vollständig offengelegt und ausgebaut werden. Der südwestliche Teil der Grünfläche dient der Anpflanzung von Bäumen. Im Sinne der Klimaanpassung übernimmt dieser Grünstreifen eine zentrale Funktion als Kaltluftschneise. Dadurch wird gerade in den warmen Sommermonaten kalte Luft aus dem Umland sowohl in das neue als auch in das Bestandsquartier „Weitkamp“ transportiert.

Ein wichtiges Thema in diesem Zusammenhang ist auch der Erhalt von Bäumen. Die zentral im Plangebiet befindliche Eiche soll erhalten bleiben und Mittelpunkt einer Parkanlage werden. So kann gewährleistet werden, dass der Eiche genug Platz für das Wurzelwerk und die Aufnahme von Wasser gegeben wird. Bäume von dieser Größe haben eine wichtige Funktion als Wasserspeicher. Gleichzeitig übernimmt der Bestandsbaum durch seine Größe und seinen Kronendurchmesser eine kühlende Funktion innerhalb des Wohngebiets.

Die Parkanlage im Nordwesten des Plangebiets dient einerseits als Wegeverbindung in das neue Quartier und andererseits als „grüner Puffer“ zwischen der „Wiedenbrücker Straße“ und der Wohnbebauung. Auch hier ist die Anpflanzung von Bäumen geplant.

Aus den oben genannten Gründen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen (A1 und A2) sind mit heimischen, standortgerechten hitzebeständigen Bäumen gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die festgesetzte Anpflanzfläche A1 ist mit 4 großkronigen Laubgehölzen zu begrünen.

Die festgesetzte Anpflanzfläche A2 ist mit 22 Laubgehölzen zu begrünen.

#### ERHALTUNG VON BÄUMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Baum ist in seinem Bestand zu sichern und bei Abgang wertgleich (Berechnung nach Warendorfer Modell) zu ersetzen.

Klimaschutz und Klimaanpassung erfordert ein ganzheitliches Konzept. So gilt es neben den voran aufgeführten Festsetzungen auf öffentlichen Flächen auch Festsetzungen auf privaten Flächen umzusetzen. Dazu zählt unter anderem die Gestaltung der Vorgärten. Durch Vorgaben zur

Gestaltung kann nicht nur ein städtebaulich geordnetes Orts- und Straßenbild sichergestellt werden, sondern auch die Versiegelung geringgehalten und die Begrünung der Vorgartenfläche gewährleistet werden. Dadurch werden Versickerungsflächen geschaffen, Hitzeinseln vermieden und Flächen ökologisch besser nutzbar gemacht. Insbesondere in Zusammenhang mit der Vermeidung von Hitzeinseln ist die Begrünung von Stellplätzen von zentraler Bedeutung. Dies betrifft in erster Linie die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser. Gerade im Sommer ist die Beschattung der Stellplatzflächen und die kühlende Wirkung der Bäume im Sinne der Klimaanpassung von großer Bedeutung. Aus diesen Gründen werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### GESTALTUNG PRIVATER UNBEBAUTER FLÄCHEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sowie § 8 BauO

Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Als Gestaltungselemente sind natürlich vorkommende mineralische Feststoffe (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauern) bis zu einem Viertel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze und ihrer Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m von der Straßenseite.

#### BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN

Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m<sup>2</sup> gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m<sup>2</sup> große unbefestigte Pflanzscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

Auch Festsetzungen, die unmittelbar die baulichen Anlagen betreffen, sind im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu realisieren. Durch die Bebauung von Freiflächen wird Boden versiegelt und seiner ökologischen Funktion entzogen. Durch eine Begrünung des Daches kann zumindest ein Teil des ökologischen Verlustes ausgeglichen werden. Neben den ökologischen Aspekten ist auch die Retention von Regenwasser auf den Dachflächen eine wichtige Funktion. Zudem nimmt das Risiko von Starkregenereignissen zu (siehe Kap. 3). Vor diesem Hintergrund tragen das Zurückhalten von Regenwasser auf dem Grundstück, hier dem Dach, und der langsame Abfluss von der Dachfläche bzw. die Verdunstung dazu bei, das Hochwasserereignisse abgemildert werden können. Zusätzlich weist die Dachbegrünung im Hinblick auf vermehrte Hitzeperioden im Sommer eine Kühlwirkung auf.

Ein zentraler Aspekt beim Klimaschutz ist die Erzeugung von Strom durch Erneuerbare Energien. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) wird daher verpflichtend festgesetzt.

Es werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### DACHBEGRÜNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Wohngebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m<sup>2</sup> sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 10 cm auszuführen. Für die Gewinnung von Solarenergie genutzte Flächen können hierfür angerechnet werden. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

#### PHOTOVOLTAIK-PFLICHT

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zu errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

Da der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als erforderlich ansieht, wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Dokumentation und Herstellung der CEF-Maßnahmen ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

#### CEF-MAßNAHMEN UND VERMEIDUNGSMÄßNAHMEN

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Eine Bebauung der Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Dunkelräume für Fledermäuse in Plangebiet erhalten bleiben sollen (siehe Anlage 2). Dies beinhaltet in erster Linie die Verwendung bestimmter Leuchtmittel. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier: Erhalt von Dunkelräumen festgesetzt:

#### ZUORDNUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – HIER: ERHALT VON DUNKELRÄUMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei der Beleuchtung der ausgewiesenen Flächen sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630nm), z.B. warmweiß LED (3000-2700 K).
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Ablendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Die Nutzung heller Wegematerialien führt zu einem geringeren Beleuchtungserfordernis.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung der sensiblen Bereiche durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.

Für die Umsetzung des Neubaugebiets sind Ausgleichsmaßnahmen für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erforderlich. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden, wie im Umweltbericht beschrieben (siehe Anlage 1), umgesetzt.

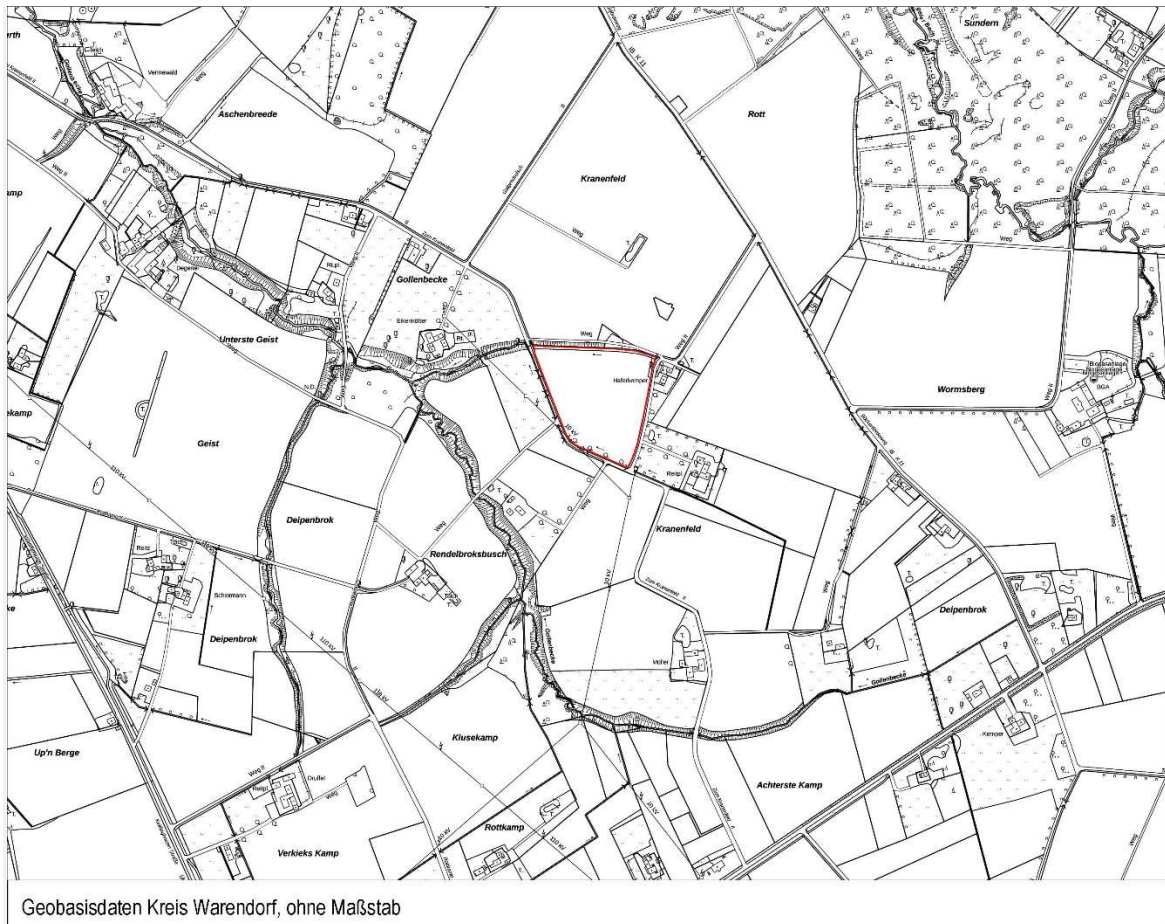
Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

#### ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSLGEICH

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 125, Flurstück 33 (Nr. 16 des Kompensationsflächenkatalogs) erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den innerhalb des Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuweisung).

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Umweltbericht dargelegt.



## 4.8 Immissionssituation

### Lärmimmissionen

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens in Hinblick auf die im Umfeld befindlichen Emissionsquellen (Verkehr/Fluglärm) durch ein Immissionsschutz-Gutachten des Büros *Normec uppenkamp GmbH* (siehe Anlage 4) geprüft.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die „Wiedenbrücker Straße“. Weitere schalltechnisch relevante Verkehrsgeräuschquellen befinden sich mit der Bahnstrecke „Hamm-Hannover“ etwa 400 m nördlich sowie mit der Bundesautobahn 2 (BAB 2) knapp einen Kilometer südlich des Plangebiets. Der Sonderlandeplatz „Oelde-Bergeler“ befindet sich unmittelbar östlich des Geltungsbereichs. Es ist geplant, diesen Landeplatz in östliche Richtung zu verlegen. Bezüglich des Fluglärms wird die bestehende als auch künftige Geräuschsituation im Umfeld der Landebahn als gering bewertet. Im Hinblick auf Verkehrslärm werden die Orientierungswerte im Tages- bzw. Nachtzeitraum fast im gesamten Plangebiet überschritten. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen kann der Immissionsschutz erreicht werden.

Der für Außenwohnbereiche maßgebliche Orientierungswert von 60 dB wird in Teilen des Bebauungsplans überschritten. Für Baukörper, welche unmittelbar südlich der „Wiedenbrücker Straße“ angrenzen, sollten Terrassen und Balkone in Ausrichtung zur „Wiedenbrücker Straße“ vermieden

oder durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden. Die 60 dB Linie wird in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Aus diesem Grund wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

**VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen  $R'_{w,ges}$  des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts geschützten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als  $L_m = 45\text{dB(A)}$  [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungsreinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungsreinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Nördlich der 60 dB-Linie sind Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) in Ausrichtung zur „Wiedenbrücker Straße“ unzulässig.

Untersucht wurden sowohl die zu erwartende Verkehrsbelastung im Neubaugebiet als auch deren Auswirkungen auf das Bestandsquartier (Weitkamp I). Bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Neubaugebiets war angedacht, dieses über die „Von-Brachum-Straße“ und den „Uthof“ an den Bestand anzubinden. Ziel war es, dass der zusätzliche Verkehr auf verschiedene verkehrliche Anbindungen verteilt wird. Dies dient dem jeweiligen Anlieger und reduziert die zu fahrenden Entfernungen. Das nun vorliegende Verkehrslärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Anbindung an die Straßen „Uthof“ und „Von-Brachum-Straße“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich wäre. Ein Anschluss des Neubaugebiets würde jedoch zu einer erheblichen Mehrbelastung führen. Um eine zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner zu vermeiden, sollen die beiden Zufahrten zum Bestandsgebiet durch Poller für den Pkw-Verkehr unzugänglich ge-

macht werden. Die alleinige verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kreisverkehr an der „Wiedenbrücker Straße“. Auf das Immissionsschutzgutachten vom Büro *Normec uppenkamp GmbH* (siehe Anlage 4) wird verwiesen.

### **Geruchsimmissionen**

Um eine mögliche Geruchsbelastung durch umliegende Emittenten ausschließen zu können, wurden zwei geruchstechnische Untersuchungen durchgeführt. In einem ersten Schritt wurde eine mögliche Geruchsbelastung durch die Pferdehaltung nördlich des Geltungsbereichs („Wiedenbrücker Straße 18“) im Rahmen einer gutachterlichen Kurz-Stellungnahme bewertet. In einem zweiten Schritt wurden die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe, die nordwestlich gelegene städtische Grünschnittanlage sowie die nordöstlich gelegene Kläranlage untersucht. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die immissionsschutzrechtlichen Werte eingehalten werden. Von einer Geruchsbelastung des Plangebiets durch bestehende Betriebe ist nicht auszugehen (siehe Anlage 5 und 6).

Es wird auf die geruchstechnischen Untersuchungen hingewiesen (s. Kap. 6).

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

### **EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT**

Gemäß § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht (siehe Anlage 1) beschrieben und bewertet.

### **ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

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 europäisch geschützte Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Der eingeholte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros *öKon vom Februar 2020* ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung konfliktmindernder Maßnahmen (siehe Kapitel 4.7 (Erhalt von Dunkelräumen) und 6 der Begründung sowie Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung) für die geplante Wohngebietsentwicklung artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen sind. Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen drei CEF-Maßnahmen umgesetzt werden. Ein Ausgleich für die drei Kiebitzreviere und ein Feldlerchenrevier erfolgte bereits in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf. Die Dokumentation der Hängung und Betreuung von drei Starenkästen ist der Begründung als Anlage beigelegt.



## 6. Hinweise und Empfehlungen

### GELTUNGSBEREICH / RECHTSKRÄFTIGE BEBAUUNGSPLÄNE

Dieser Bebauungsplan ersetzt in Teilen den Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“.

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Zur Sicherstellung des richtigen Umgangs mit potenziellen Altstandorten, Altlasten und Altablagerungen wird folgender Hinweis aufgenommen:

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Geltungsbereichs keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Zuge der Planungen hat die Stadt Oelde in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) den westlichen Bereich des Neubaugebiets bereits archäologisch untersucht. Auf den Flächen östlich und südlich des Hofes konnten keine archäologischen Befunde nachgewiesen werden. Die archäologischen Untersuchungen wurden 2021 abgeschlossen. Insofern bestehen keine Bedenken gegenüber einer Umsetzung der Planung. Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden, Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

### KAMPFMITTEL

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt im Plangebiet keine erkennbare Belastung mit Kampfmitteln vor. Im Zuge der vorbereitenden archäologischen Grabungen (westliches Plangebiet) wurden gleichwohl vereinzelt Kampfmittel (vermutlich Stabbrandbomben) gefunden. Tief-

bauarbeiten sollten daher mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung:

Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### BAUMSCHUTZ WÄHREND DER BAUZEIT

Während der Bauzeit ist mit einer Absenkung des Grundwasserstandes zu rechnen. Diese Grundwasserabsenkung kann zu einer negativen Beeinflussung des Bestandsbaumes zentral im Plangebiet führen. Um dies zu vermeiden, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

Während der Bauzeit der öffentlichen Erschließungs- sowie Ver- und Entsorgungsanlagen in unmittelbarer Nähe zum Bestandsbaum (nördliche Plangebietsstraße) ist von der Grundwasserabsenkanlage ein Bewässerungsstrang zum Bestandsbaum sicherzustellen.

#### ARTENSCHUTZRECHTLICH ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Damit die in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen (siehe Kap. 5 und Anlage 2) Berücksichtigung finden, wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Es werden alle artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen als Hinweis aufgenommen, bis auf den Erhalt von Leitlinien (Erhalt / Neupflanzung linearer Gehölzstrukturen entlang des Bergeler Bachs). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags befand sich der Bergeler Bach inklusive des Gewässerrandstreifens im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Zuge des Verfahrens wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Folglich ist dieser Hinweis hinfällig. Der Bergeler Bach inklusive des Gewässerrandstreifens bleibt erhalten und wird durch die Festsetzung zur Profilierung des Geländes im Zusammenhang mit der Sockelhohe geschützt (siehe Kapitel 4.2 Sockelhöhe).

Auf die in dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung und Umweltverträglichkeit öKon GmbH, Februar 2020) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen:

- Bauzeitenregelung „Erschließungsarbeiten“ (Baubeginn außerhalb 15.03. bis 30.06.)
- Bauzeitenregelung „Grabengestaltung (außerhalb 15.03.-30.06.)
- Bauzeitenregelung „Gehölzfällung“ (im Zeitraum 01.12.-28./29.02.)
- Ökologische Baubegleitung (Fällung Altbäume)
- Ausgleichsmaßnahme für 3 Kiebitzreviere (CEF)
- Ausgleichsmaßnahme für 1 Feldlerchenrevier (CEF)
- Ausgleichsmaßnahme für 1 Starenrevier (CEF)
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume

Die Dokumentation der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für ein Starenrevier (3 Starenkästen) ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 143 beigelegt.

## ALLGEMEINE MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN

Zusätzlich zu den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sind allgemeine Vorgaben zum Umweltschutz zu beachten. So sollen die Auswirkungen der Planung z.B. auf den Boden, das Grundwasser oder Gehölzstrukturen minimiert werden. Es wird folgender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen:

Zur Minimierung von Einwirkungen sind folgende allgemeine Maßnahmen zu beachten:

- Minimierung der Eingriffe in den Gehölzbestand auf das erforderliche Mindestmaß, Erhalt von Gehölzen und vor allem alten Bäumen, insbesondere von Höhlenbäumen soweit möglich;
- Schutz der vorhandenen Gehölze vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920;
- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Bodenschutz gemäß DIN 18915.
- Nach § 39 BNatSchG Abs. 1 Satz 1, Abs. 1 Satz 3 und Abs. 5 Satz 2 sowie nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist zum Schutz der wildlebenden und besonders geschützten Arten eine Bauzeitenregelung erforderlich. Diese Regelungen sind in der Artenschutzprüfung im Einzelnen beschrieben.

## EINGRÜNEN VON ABFALLBEHÄLTERN

Ziel einer konzeptionell aufeinander abgestimmten Gestaltung der Abfallbehältnisse ist die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungsraum. Die Empfehlung engt die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzt aber grundlegende ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen. Zugleich soll dies zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.

Abfallbehälter sollten möglichst nicht im Vorgarten aufgestellt werden. Zudem wird empfohlen, sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugrünen, dass diese von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht einzusehen sind.

## RASENGITTERSTEINE BEI ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PKW-STELLPLÄTZEN

Um den Grad der Versiegelung zu minimieren und den Einfluss auf den Bodenhaushalt zu verringern, wird empfohlen, private Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Somit soll anfallendes Regenwasser dem Boden zugeführt werden können und – in Zeiten von Starkregenereignissen – der oberflächliche Wasserabfluss reduziert werden.

Grundsätzlich ist für private Stellplätze eine wasserdurchlässige Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwagenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder die Verwendung vergleichbarer wasserdurchlässiger Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zur Sicherung des Grundwasserdargebots anzustreben.

## PRIVATE ZISTERNEN

Um anfallendes Regenwasser zum Zwecke der späteren Nutzung zurückzuhalten, wird die Errichtung einer Retentionszisterne empfohlen. Zugleich wird das Kanalnetz bei Starkregenereignissen entlastet und ein oberflächlicher Wasserabfluss verringert.

Es wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einem bewirtschaftbarem Fassungsvermögen von mindestens 20 Litern je m<sup>2</sup> versiegelter Fläche zu errichten, in die das Dach- und Hofflächenwasser eingeleitet werden kann. Teilversiegelte Flächen können im Verhältnis zu ihrem Versiegelungsgrad angerechnet werden. Die Retentionszisterne sollte mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal ausgestattet sein.

## GERUCHSGUTACHTEN

Wie in Kap. 4.8 beschrieben, wurden zwei geruchstechnische Untersuchungen durchgeführt um eine mögliche Geruchsbelastung durch umliegende Emittenten ausschließen zu können. Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Auf die Gutachterliche Kurz-Stellungnahme zur Geruchssituation (erstellt durch das Büro *Normec uppenkamp GmbH*, Juli 2022) und die Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro *Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH*, September 2022) wird hingewiesen.

## BAUGRUNDERKUNDUNG

Planvorbereitend wurde ein Gutachten zur „Baugrunderkundung/Gründungsberatung“ erstellt. Ziel war, Aussagen über die Beschaffenheit des Untergrundes und die sich hieraus ableitbaren Erfordernisse zu erhalten. Auf die dortigen Ergebnisse wird auf der Planzeichnung verwiesen, das Gutachten ist in Gänze zu berücksichtigen.

Auf die in dem Gutachten zur „Baugrunderkundung/Gründungsberatung“ (erstellt durch das Büro *Kleegräfe Geotechnik GmbH*, Januar 2020) beschriebenen Aussagen zum Baugrund wird hingewiesen, die Berücksichtigung wird angeraten. Das Gutachten hat u.a. folgende Themen zum Inhalt:

- Bewertung des Grundwasserstands (und die Auswirkungen sowie Voraussetzungen für eine Unterkellerung),
- Chemische Untersuchung des vorzufindenden Bodens,
- Bewertung des Versickerungspotenzials (eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nicht möglich),
- Hinweise zur Baudurchführung (u.a. zur Nichtunterkellerung und Unterkellerung, erforderliche Sockelhöhen etc.).

Diese Untersuchung ersetzt keine detaillierte Einzelprojekte-Baugrunduntersuchung, eine solche ist individuell vorzunehmen.

## SCHUTZ VOR EXTREMEN NIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN

Überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hierauf wird – um die Bauherren für diese Problemlage zu sensibilisieren - auf der Planzeichnung hingewiesen.

Überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem sowie das Wasser, welches das Kanalsystem nicht aufnehmen kann, werden oberflächlich weitgehend im Straßenraum in Richtung Gräben und Gewässer geleitet. Erst wenn der Straßenquerschnitt zu klein für Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen ist, kann es auch zu einer Flutung der Grundstücke kommen.

Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerlichtschächten und Treppenhälsen) ausgeführt werden. Der Bebauungsplan setzt ergänzend eine Mindestsockelhöhe von 0,20 m fest (siehe textliche Festsetzung 2.2). Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Mit Bezug auf die Erläuterungen ist das gesamte Plangebiet als Fläche anzusehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier gegen Überflutungen, erforderlich sind.

## AUSLAGE VON VORSCHRIFTEN

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

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

## PFLANZLISTE

Um die fachgerechte Umsetzung, Pflege und Erhaltung der in Kap. 4.7 festgesetzten Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu gewährleisten wird folgender Hinweis aufgenommen:

### Pflanzliste

Für Anpflanzungen im Planbereich sollten vornehmlich Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (Buchenwald / Eichen-Hainbuchenwald) bzw. standortgerechte einheimische Arten (Herkunfts nachweis Westfälische Bucht) ausgewählt werden. Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten und die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden.

Pflanzvorschlag für die Anpflanzflächen A1 und A2:

### **Fläche A1:**

großkronige ausladende Baumarten wie Stieleiche (*Quercus robur*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) (mind.) je 3 Bäume

#### Bäume 1. und 2. Ordnung:

Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x verschult (v.), mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume in einer Reihe: Abstand etwa 10-12 m

Bei ggf. ergänzender arrondierender Anpflanzung von Sträuchern:

#### Straucharten:

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

#### Dornsträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*)

#### Pflanzgröße:

Sträucher: Str., 2-3 x v., 60-100 cm, ballenlose Ware  
Pflanzabstand/-verband: 1 x 1 m bei Sträuchern, Dreiecksverband

### **Fläche A2:**

Erlen (*Alnus glutinosa*) (entlang des Grabens) (bei Bedarf Rückschnitt möglich)

Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm, 3 x v., mit Ballen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Bäume in einer Reihe Abstand etwa 10-12 m

#### Straucharten:

Siehe oben

#### Pflege:

Bäume und Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege

### **Stellplätze:**

Stieleiche (*Quercus robur*),  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*);  
ergänzend zur Auswahl noch folgende (teilweise eingebürgerte Arten)

Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)  
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)

**Hecken:**

Schnitthecke (entlang der Privatgrundstücke): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*) oder Auswahl aus der Strauchartenliste (bevorzugt Weißdorn)

Str., 2-3 x v., 60-100 cm, ballenlose Ware oder mit Ballen

Pflanzabstand/-verband: ca., 0,4 - 0,5 m in Reihe

Pflege:

Schnitthecke: jährlicher Formschnitt, anfänglich 5-6 maliger Formschnitt

Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten und Hecken sind dauerhaft zu erhalten.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

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

### ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebiets ist gesichert und erfolgt durch die Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

### AUSGLEICHS- UND CEF-MAßNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden, wie in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht beschrieben, umgesetzt. Für Aussagen zu erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen siehe Kapitel 4.7 dieser Begründung.

## 8. Flächenbilanz

(Werte gerundet)

Allgemeines Wohngebiet	60.989 m <sup>2</sup>	60,56 %
Öffentliche Verkehrsfläche	16.506 m <sup>2</sup>	16,39 %
Öffentliche Grünflächen	12.858 m <sup>2</sup>	12,77 %
Flächen für Versorgungsanlagen	10.362 m <sup>2</sup>	10,29 %
Gesamtfläche:	100.714 m <sup>2</sup>	100 %

## **Teil II Umweltbericht**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).



## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ und zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes in Oelde (erstellt durch das Büro *Landschaftsökologie & Umweltplanung, Michael Wittenborg*, März 2023)
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro *öKon*, Februar 2020)
- Anlage 3:  
Dokumentation CEF-Maßnahme: Aufhängung von drei Starenkästen als Bestandteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 4:  
Immissionsschutz-Gutachten - Verkehrslärmgutachten für das geplante Wohngebiet „Weitkamp II“ im Osten von Oelde (erstellt durch das Büro *Normec uppenkamp GmbH*, Oktober 2022)
- Anlage 5:  
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde, Gutachterliche Kurz-Stellungnahme zur Geruchssituation (erstellt durch das Büro *Normec uppenkamp GmbH*, Juli 2022)
- Anlage 6:  
Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“ der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro *Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH*, September 2022)
- Anlage 7:  
Baugrunderkundung / Gründungsberatung: 59302 Oelde, Baugebiet ‘Weitkampweg’ (erstellt durch das Büro *Kleegräfe Geotechnik GmbH*, Januar 2020)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, März 2023

gez. Brandner, Schulze Zurmussen