

# STADT OELDE

## Begründung

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ der Stadt Oelde

***Hinweis zur erneuten Offenlage:***

*Die inhaltliche Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 157 im Zuge der erneuten Offenlage betrifft folgende Änderung mit Festsetzungscharakter:*

- a) Ergänzung einer Fläche für eine Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB) (siehe Plankarte)*
- b) Anpassung der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (siehe Plankarte)*

*In der Plankarte, Legende und Text des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ sind die Änderungen a.– b. blau abgegrenzt bzw. markiert. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert. Zudem wurde der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Plankarte) zur erneuten Offenlage aktualisiert. Zur Erläuterung wird auch auf diese Begründung (insb. Kapitel 9) verwiesen.*

**Entwurf zur erneuten Offenlage, März 2023**

Vorhabenträgerin:

r23 UG & Co. KG  
Oberbilker Allee 53, 40223 Düsseldorf

Projektplanung:

Altefrohn Planungsgesellschaft mbH  
Krickmarkt 12, 48231 Warendorf

Bauleitplanung in Zusammenarbeit  
mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

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

### **Anlagen:**

- A.1. Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ der Stadt Oelde, Formular A, 19.07.2022
- A.2. AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ in Oelde, Bielefeld, 21.07.2022

## 1. Einführung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ stellt eine in wesentlichen Teilen bereits bebaute Fläche im zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde südwestlich an der Ecke Glockenstiege/Engelbert-Holterdorf-Straße dar. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,44 Hektar und wird durch die hier seit vielen Jahren bestehenden und überwiegend aktuell leerstehenden Gebäude des ehemaligen Brennereibetriebs Horstmann geprägt.

Das Plangebiet liegt heute im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Neubau eines Wohngebäudes in Ergänzung zum angrenzenden Gebäudebestand im Plangebiet geschaffen werden. Das angedachte qualitätvolle Wohnprojekt sieht den Neubau eines Wohngebäudes mit einer Senioren-Wohngemeinschaft und weiteren Wohnungen im Plangebiet vor. Zudem sollen die angrenzenden unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen des Baudenkmals „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ planungsrechtlich gesichert und eine vorhabenbezogene Umnutzung im vorhandenen Gebäudebestand ermöglicht werden.

Übergeordnetes Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Die Stadt Oelde ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch städtebaulich sinnvoll zu ordnen und ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot zu entwickeln.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an dem Standort gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich der Stadt Oelde. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Zur planungsrechtlichen Sicherung des konkreten Bauvorhabens wird auf Antrag der r23 UG & Co. KG der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ nach § 12 BauGB aufgestellt. Zusammen mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag können neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen getroffen werden, die u. a. die örtliche Einbindung des Vorhabens zusätzlich stützen.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ mit einer Größe von ca. 0,44 Hektar liegt zentral in der Kernstadt Oelde südwestlich an der Ecke Glockenstiege/Engelbert-Holterdorf-Straße und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch die Engelbert-Holterdorf-Straße,
- im Süden durch die Ruggestraße sowie durch die nördliche Grenze der südlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 802, 718, 728, Flur 17, Gemarkung Oelde),
- im Westen durch die östliche Grenze der westlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 75, 442, 671, Flur 18, Gemarkung Oelde)
- im Norden durch die Wegeverbindung Glockenstiege.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt eine bereits in wesentlichen Teilen bebaute Fläche im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Oelde dar. Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Brennerei Horstmann und ist Bestandteil eines stadtkernnahen, dicht bebauten Gebiets im zentralen Bereich der Kernstadt Oelde. Mit Ausnahme einer unbebauten Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet sind die Flächen im Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt und bebaut. Das Plangebiet wird wesentlich durch die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen des Baudenkmals „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ geprägt (ehemaliges Stall-, Brennereigebäude, Scheune etc.).

Das **städttebauliche Umfeld** ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Das Umfeld des Plangebiets ist durch gemischte innenstadttypische Nutzungen mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kleingewerbe/Handwerk und Wohnnutzungen geprägt.

Das Plangebiet ist über die Engelbert-Holterdorf-Straße verkehrlich angebunden. Über die Straßen Am Bahnhof und Ruggestraße ist das Plangebiet an die Warendorfer Straße (L 793) und somit an die innerstädtische Hauptschließung und an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Das vorhandene Straßennetz begleitende Fuß- und Radwege ermöglichen u. a. die Erreichbarkeit der Oelder Innenstadt mit Geschäften, Dienstleistungsangeboten etc. Der Bahnhof ist in nördlicher Richtung in ca. 100 m Entfernung erreichbar.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) der Kernstadt Oelde. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die angestrebte Nachver-

dichtung der innerörtlichen Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und hier insbesondere dem angestrebten Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Das Plangebiet wird im FNP derzeit als gemischte Baufläche dargestellt. Angesichts der angestrebten Nutzung und der verträglichen Verkehrsanbindung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung aber weiterhin gewahrt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Plangebiet soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das Plangebiet stellt eine in wesentlichen Teilen bereits bebaute Fläche im zentralen Siedlungszusammenhang der Kernstadt Oelde dar. Mit Ausnahme einer unbebauten Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet sind die Plangebietsflächen bereits nahezu vollständig versiegelt. Größere Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhaben.

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

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der umgrenzenden Nutzungen, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der Ziele und der maßvollen Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

### 3.4 Gewässer und Boden

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

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

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> stehen im Plangebiet **stark sandige Lehm Böden als Pseudogley-Braunerde (sB5)** an. Diese Böden zeichnen sich u. a. durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserdurchlässigkeit und z. T. schwache Staunässe tiefer als 4 dm Flur aus. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW<sup>2</sup> treffen auf diese Böden nicht zu. Das Plangebiet ist bereits in wesentlichen Teilen versiegelt. Es besteht nur eine geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

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

**Kampfmittel** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld derzeit nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Bodenverfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet wird wesentlich durch die unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen des **Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“** geprägt (Wohnhaus, Stallgebäude, Brennereigebäude, Scheune, Grundstückseinfriedung an der Ecke von Ruggestraße/Engelbert-Holterdorf-Straße). Das Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ wird seit dem 29.07.2019 in der Denkmalliste der Stadt Oelde geführt (Listenteil A, Lfd. Nr. 134). Gemäß Denkmalwertbegründung kann u. a. Folgendes festgehalten werden (Details siehe Denkmalwertbegründung zum Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“): *„Denkmalwert ist das 1899 errichtete Wohnhaus mit Stallanbau, das 1881 errichtete Brennereigebäude mit Schornstein, die 1888 errichtete Scheune sowie die 1902 errichtete Grundstückseinfriedung an der Ecke von Ruggestraße und Engelbert-Holterdorf-Straße [...].“*

**Naturdenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im direkten Umfeld nicht bekannt.

Gemäß Stellungnahme der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 12.10.2022 wird hiermit auf Folgendes hingewiesen: *„Das ausgewiesene Planungsgebiet tangiert mit einem Teilbereich eine Fläche von archäologischem Belang, hier konkret einen Abschnitt der frühneuzeitlichen Befestigung von Oelde. [...] Im ausgewiesenen Planungsgebiet liegt somit grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vor. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2)*

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

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

*DSchG NRW). Um Aufschluss über den Erhaltungszustand, die Struktur und Ausdehnung der Stadtbefestigung innerhalb des Planungsgebietes zu erhalten ist daher eine bauvorgreifende Sachverhaltsermittlung durch die Anlage eines Prospektionsschnittes notwendig, welche von einer Fachfirma durchzuführen ist. Diese hat im Bereich der in den Unterlagen ausgewiesenen Zu- und Abfahrt der Tiefgarage sowie dem nördlich anschließenden eigentlichen Tiefgaragenbereich zu erfolgen, da hier die Erhaltungsbedingungen am günstigsten einzuschätzen sind und außerdem eine Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen in der ausgewiesenen Art und Weise in diesen Bereichen mit einem Totalverlust der untertägig erhaltenen Bodendenkmalsubstanz gleichzusetzen wäre. Die LWL-Archäologie für Westfalen bittet aus diesem Grund um eine zeitnahe telefonische Kontaktaufnahme [...].“*

Gemäß Stellungnahme der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 04.11.2022 wird hiermit zudem auf Folgendes hingewiesen: *„Die Beseitigung, Veränderung, Verbringung und Nutzungsänderung von Baudenkmalern oder Teilen von Baudenkmalern bedarf gem. § 9 Abs. 1 der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde. Der Erlaubnis bedarf auch gem. § 9 Abs. 2 DSchG die Errichtung, Veränderung und Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung eines Baudenkmal, wenn sich diese Maßnahmen auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmal auswirken.“*

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die bestandsorientierte Überplanung sowie die angestrebte vorhabenbezogene Neuordnung am Standort berücksichtigt. Das geplante hinzukommende Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu den das Plangebiet prägenden Anlagen des Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ soll sich hier angemessen einordnen. Für bauliche Veränderungen am überplanten Denkmal selbst sind darüber hinaus die Vorgaben und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Das vom Geltungsbereich erfasste Baudenkmal wird zur umfassenden Information in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Vorsorglich wird zudem auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden.

#### **4. Planungsziele und Plankonzept**

##### **a) Ziele der Planung**

Das Plangebiet stellt eine derzeit in wesentlichen Teilen bereits bebaute Fläche im zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde dar. Die zentrumsnahe Lage und der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) tragen zur Attraktivität der Fläche bei.

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange das Ziel, die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte vorhabenbezogene Planung zu entwickeln. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Neubau eines Wohngebäudes mit einer Senioren-Wohngemeinschaft und weiteren Wohnungen in Ergänzung zum angrenzenden Gebäudebestand im Plangebiet geschaffen werden. Zudem sollen die angrenzenden unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen des Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ planungsrechtlich gesichert und eine vorhabenbezogene Umnutzung im vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich ermöglicht werden. Übergeordnete Planungsziele sind die nachhaltige Weiterentwicklung des in der Kernstadt Oelde in Bahnhofs- und Zentrumsnähe gelegenen Siedlungsgebiets.

Der Standort weist eine sehr zentrale Lage im unmittelbaren Anschluss an den inneren Ortskern auf und ist bereits erschlossen. Er bietet angesichts bisher unbebauter Teilflächen innerhalb des Plangebiets grundsätzlich ein innerörtliches Flächenpotenzial, das sich für geplante vorhabenbezogene Neubebauung und Umstrukturierung im Bestand auch mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden grundsätzlich gut eignet. Die Planung unterstützt somit auch die **Mobilisierung von Innenverdichtungsmöglichkeiten** im Bestand. Zudem soll mit der Planung ein Beitrag zur **Schaffung von Wohnraum** und zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Oelder Bevölkerung geleistet werden.

Die Stadt Oelde versucht seit Jahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten, Reserveflächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln und Maßnahmen der Innenentwicklung durch Neu-/Umbauten und Nachverdichtungen zu fördern. Städtebauliches Ziel ist es, möglichst ortskern- bzw. infrastrukturnahe Flächen als Bauland zu verdichten oder neu zu entwickeln.

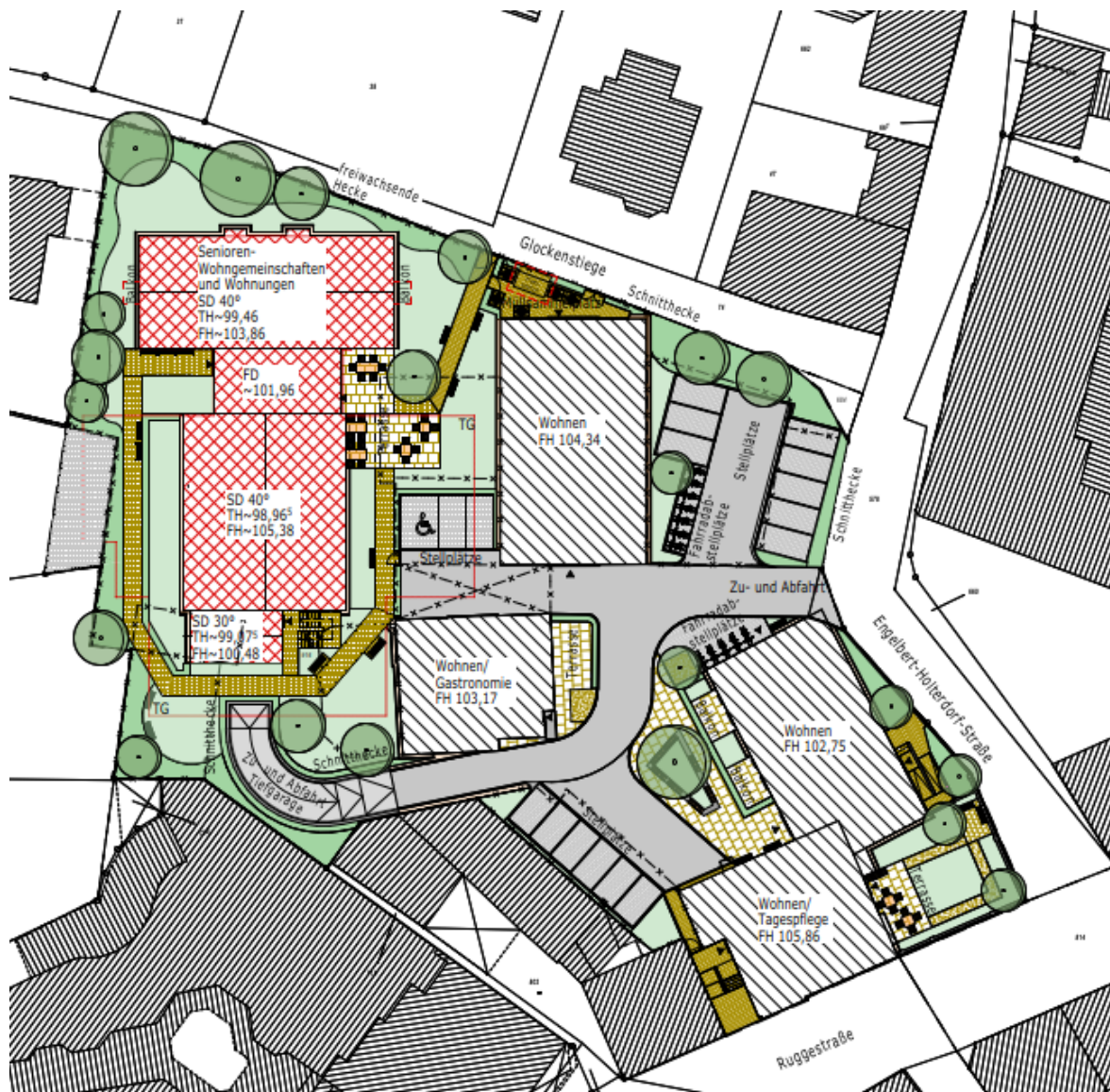
Weitere wesentliche Planungsziele liegen in einer nachbarschaftlich vertretbaren Verdichtung und einem **Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen**. Angestrebt wird eine funktionale und gestalterische Fortentwicklung des Standorts. In diesem Rahmen sind vorliegend die Belange des Denkmalschutzes besonders zu berücksichtigen.

#### **b) Plankonzept/Vorhabenplanung**

Das geplante Vorhaben ergibt sich aus dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Mögliche ergänzende Regelungen können zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger ggf. auch im Rahmen des abzuschließenden Durchführungsvertrags geregelt werden und sind im weiteren Planverfahren abschließend zu definieren.

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht im nordwestlichen, im Wesentlichen unbebauten Teilbereich des Plangebiets den Neubau eines Wohngebäudes mit einer Senioren-Wohngemeinschaft (aktuell 24 Pflegeplätze geplant) und weiteren Wohnungen vor. Darüber hinaus sollen die umliegenden denkmalgeschützten baulichen Anlagen des Baudenkmals „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ erhalten und bei der Neuplanung angemessen berücksichtigt werden. Weiterhin sieht die Vorhabenplanung eine Nutzungsänderung im vorhandenen Gebäudebestand vor. So sind gemäß Vorhabenplanung in den Gebäuden im nördlichen und östlichen Planbereich (ehemalige Scheune und ehemaliger Bullenstall) nunmehr Wohnnutzungen geplant. Im zentralen Planbereich ist im Gebäude des ehemaligen Brennereigebäudes eine Wohn- und Gastronomienutzung vorgesehen. Im südlichen Planbereich soll im Bestandsgebäude an der Ruggestraße 23 eine Nutzung als Wohnnutzung/Tagespflege planungsrechtlich gesichert werden.





**Abb. 1:** Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“, hier: Lageplan (Stand März 2023, verkleinert, ohne Maßstab; rot: geplante bauliche Anlagen, Quelle: Altfrohne Planungsgesellschaft mbH) – Der Originalplan ist bei der Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung einsehbar.



**Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“, hier: Ansichten und Schnitte (Stand März 2023, verkleinert, ohne Maßstab, Quelle: Altefrohe Planungsgesellschaft mbH) – Der Originalplan ist bei der Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung einsehbar.**

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets getroffen. Planungsziele und Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt. Ergänzend hierzu wird im Rahmen des Planverfahrens ein Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB abgeschlossen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung um eine vorhabenbezogene Planung. Dies wird auch in der Festsetzung der Nutzungsart berücksichtigt. Mit Blick auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit vorhabenbezogener Konkretisierung festgesetzt. Das geplante Vorhaben ergibt sich aus dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 wird zudem nach § 9(2) i. V. m. § 12(3a) BauGB der Bezug zum Durchführungsvertrag festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden außerdem ergänzend durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung keinesfalls entsprechen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überplanung erfolgt konkret vorhabenbezogen unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt und berücksichtigt die Anforderungen, die sich durch die zentrale Ortslage ergeben. Die folgenden Festsetzungen und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB sollen den städtebaulichen Rahmen für die Vorhabenplanung geben, die Konkretisierung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und der Vorhabenplanung ab, zentrale Aspekte sind:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird anknüpfend an die Vorhabenplanung mit einer GRZ von 0,4 festgelegt. Weiterhin wird in den Bebauungsplan Nr. 157 eine Überschreitungsmöglichkeit der Gesamt-Grundflächenzahl gemäß § 19(4) BauNVO (GRZ 0,4 + 50 % für Garagen, Nebenanlagen etc. = 0,6) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 aufgenommen, um die angedachte Bebauung, die durch eine flächensparende Tiefgarage unterbaut wird, zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl bewegt sich damit im für innerstädtische Gebiete üblichen Rahmen. Weiterhin ist das Plangebiet bereits heute bebaut und überwiegend versiegelt.
- Für die **Höhenfestsetzungen** ist eine aktuelle Gelände- und Gebäudeeinmessung eingeholt worden, um sicherzustellen, dass die heutigen Gegebenheiten im Plangebiet berücksichtigt werden. Auf dieser Grundlage regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret projektbezogen die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 16). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet.

Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan u. a. über die konkrete Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen (als Höchstmaß) bestimmt, die durch die konkreten Höhenangaben des Vorhaben- und Erschließungsplans weiter eingegrenzt werden. Die Festsetzungen der Bauhöhen werden unterschiedlich für die einzelnen Baufelder getroffen, um den jeweiligen Bestand und das geplante Vorhaben zu sichern bzw. zu ermöglichen. Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

**Definition der oberen Bezugspunkte:**

- **Maximal zulässige Traufhöhe** bei Hauptgebäuden mit Satteldach (gilt nicht bei Flachdächern): Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Maximal zulässige Gesamthöhe:** Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Die maximal zulässige Traufhöhe und Gesamthöhe innerhalb des nordwestlichen Baufelds wird anknüpfend an das hier geplante Neubauvorhaben auf eine maximale Traufhöhe von 99,5 m ü. NHN (ca. 6,5 m über Gelände) und eine maximale Gesamthöhe von 105,5 m ü. NHN (ca. 12,5 m über Gelände) begrenzt. Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen innerhalb der übrigen Baufelder des Plangebiets werden bestandsorientiert auf Grundlage der eingemessenen Gebäudehöhen (siehe Plankarte) festgesetzt, um den hier vorhandenen Gebäudebestand in der heutigen Höhenausprägung planungsrechtlich zu sichern. Eine wesentliche Veränderung von Höhe und Kubatur der bestehenden denkmalgeschützten Hauptgebäude ist im Rahmen der Vorhabenplanung nicht vorgesehen. Von weitergehenden Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird somit in diesem Fall abgesehen.

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

Zudem wird begleitend die **Zahl der Vollgeschosse** anknüpfend an die Vorhabenplanung auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Diese Vorgaben stellen insgesamt den planungsrechtlichen Rahmen der Vorhabenplanung dar. Im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden die konkreten Höhen des Vorhabens festgelegt und in Ansichten sowie Schnitten konkretisiert. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird an dieser Stelle verwiesen. In der Gesamtschau werden die so zugelassenen Geschossigkeiten in Verbindung mit der ermöglichten Höhenentwicklung als städtebaulich angemessen und verträglich bewertet (s. auch Abbildungen in Kapitel 4).

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. Die Baufelder geben den planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Baukörper vor, die Konkretisierung erfolgt auch hier im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden dabei gemäß § 23 BauNVO vorwiegend über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, welche die geplanten Baukörper eng umrahmen. Lediglich im südlichen Teilbereich des Plangebiet wird aufgrund von bereits beste-

henden geringen Grenzabständen zur Sicherung des Bestandsgebäudes an der Ruggestraße 23 eine Baulinie auf Basis des hier eingemessenen Gebäudes festgesetzt. Zur Sicherung des geplanten Vorhabens dürfen Balkone und Terrassenüberdachungen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise einseitig um maximal 1,5 m überschreiten. Zudem werden Terrassen anknüpfend an die konkreten Vorhabenplanung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zugelassen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Inhalten gemäß § 9(1) BauGB sind zur Sicherung der Planungsziele Regelungen zu einigen grundlegenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit der Bauordnung NRW geprüft worden. In der zentralen Ortslage werden hier aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild mit teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz konkrete gestalterische Vorgaben für das geplanten Vorhaben in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelungen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit bei der Vorhabenplanung nicht übermäßig ein.

Das Plankonzept für den Neubau des Wohngebäudes im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets basiert auf einer Baukörpergestaltung mit Satteldach und zwischenliegenden Elementen mit Flachdach. Beide **Dachformen** werden somit als zentrale Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Regelung dient hier unter Berücksichtigung der städtebaulich prägenden Bebauung im Umfeld der Einbindung des Vorhabens in die örtliche Dachlandschaft und Maßstäblichkeit. Eine weitergehende Konkretisierung wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt.

Für Hauptgebäude werden zudem Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für die Dächer im Plangebiet Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit bis Schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der weiteren Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen. Zunehmend kritisch sind Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld überwiegen hier die typisch münsterländischen roten bis braunen Klinkerfassaden. Dieses relativ einheitlich geprägte städtebauliche Erscheinungsbild soll mit Blick auf Lage des geplanten Neubaus mit Wirkung auf das nähere Umfeld erhalten werden. Für eine baugestalterische Einbindung in das Umfeld mit Baudenkmalern sowie eine harmonische Gestaltung des hinzukommenden Neubaus, sind dessen Außenwandflächen daher als rotes bis rotbuntes Ziegelmauerwerk auszuführen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenteile werden auch andere Materialien zugelassen.

**Stellplätze** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Mit Blick auf die Versickerung von Niederschlagswasser und hinsichtlich klimatischer Vorteile sind **PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen** anzulegen. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen und Fahrgassen können aufgrund der besseren und barrierefreien Zuwegung auch mit anderen Materialien angelegt werden. Die Zufahrten sind mit Rücksicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser mit versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster) auszuführen.

**Blendwirkungen** durch die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind mit Blick auf das nachbarschaftliche Umfeld durch z. B. die Verwendung geschlossener Lampengehäuse, die Ausrichtung des Lichtkegels nach unten oder geringe Masthöhen zu unterbinden.

Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen sind Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen anzustreben**. Um ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Für jeweils angefangene vier Stellplätze soll mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16–18 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 12 m<sup>3</sup> fachgerecht angepflanzt und unterhalten werden.

Weiterführend sind auch **Standplätze für Abfallbehälter** im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und im halböffentlichen Raum sicherzustellen.

Auf Grundlage der Vorhabenplanung geben die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften den Rahmen für eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Baukörpergestaltung im Sinne der positiven Ortsbildpflege und im Interesse der Qualität des Gesamtensembles von Neubebauung und Baudenkmal vor. Konkretisierungen erfolgen auch hier im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Schnitte). Ergänzend hierzu wird im Rahmen des Planverfahrens ein Durchführungsvertrag gemäß § 12(1) BauGB abgeschlossen, in dem u. a. weitergehende Vorgaben zur Gestaltung des Vorhabens geregelt werden können. Da angesichts des geltenden Denkmalschutzes für das einbezogene denkmalgeschützte Baudenkmal „Brennereibetrieb Ruggestraße 23“ grundsätzlich alle Änderungen der Bausubstanz den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen, sind weitergehende Vorgaben diesbezüglich dort entbehrlich.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die bestehende **äußere Erschließung** des Standorts über die Engelbert-Holterdorf-Straße bzw. über die Ruggestraße im Osten bzw. im Süden wird beibehalten. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung nicht verändert und ist ausreichend leistungsfähig. Besondere Konflikte mit dem Umfeld werden hier gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet.

Die am Standort hinzutretenden Nutzungen verursachen grundsätzlich gewisse **Neuverkehre**, nach derzeitigem Kenntnisstand werden sich diese aber vorhabenbedingt in einer eher geringen Größenordnung bewegen. Aufgrund der maßvollen, vorhabenbezogenen Planung von einem zusätzlichen Neubau sowie den geplanten Umnutzungen im Bestand sind keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen zu erwarten. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf wird hier bislang nicht gesehen.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bus- und Bahnhaltestelle „Oelde Bahnhof“ liegt beispielsweise ca. 100 m nördlich des Plangebiets.

Für den potenziellen Stellplatzbedarf, der durch die Neustrukturierung des Plangebiets entsteht, ist ein ausreichendes **Stellplatzangebot auf den privaten Flächen** im Plangebiet vorzusehen. Im Plangebiet sind sowohl oberirdische Stellplätze als auch eine Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze geplant und im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert. Es werden zudem Flächen für Stellplatzanlagen sowie Flächen für Tiefgaragen inklusive zugehöriger Rampen anknüpfend an die Vorhabenplanung im Plangebiet festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ebenso wie Fahrradstellplätze im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die konkrete Ausgestaltung des geplanten Vorhabens kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

### a) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar östlich und südlich anschließenden Wohnsammelstraßen Engelbert-Holterdorf-Straße und Ruggestraße erschlossen. Vom Grundsatz her ist insbesondere im Nahbereich der an das Plangebiet angrenzenden Straßen von einer Vorbelastung durch **Straßenverkehrslärm** auszugehen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet ca. 100 m südlich der stark frequentierten Bahnstrecke Hannover–Hamm mit Personen- und Güterverkehr. Insofern ist für das Plangebiet auch eine **Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm** zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich in etwa dritter Baureihe und ist so teilweise abgeschirmt.

Um die Verträglichkeit der Planung in Bezug auf den Verkehrslärm sicher beurteilen zu können, wurde im Zuge des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup> eingeholt. Auf die Ausführungen im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen und Bezug genommen. Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebiets sicherzustellen, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straßen- und Schienenverkehr) ermittelt und beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung (s. dort, Kapitel 5) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „[...] Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass der Verkehrslärm Pegel erzeugt, die die idealtypischen WA-Orientierungswerte der DIN 18005 – insbesondere in der Nacht – in Teilen des Plangebietes überschreiten. An den bestehenden Gebäuden sowie Größtenteils an dem geplanten Gebäude-Komplex werden jedoch die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Hier ist gesundes Wohnen und Arbeiten im Sinne des BauGB gegeben, die Pegel haben jedoch – gemessen an den idealtypischen Werten – belästigenden Charakter.

---

<sup>3</sup> AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ in Oelde, Bielefeld, 21.07.2022

*In dem hier vorliegenden Fall ist aktiver Lärmschutz (Wall/Wand) auf Grund der Örtlichkeiten nicht umsetzbar.*

*Wir schlagen daher passiven Schallschutz als Konfliktlösung vor, der planungsrechtlich als sogenannte Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt werden kann. Näheres hierzu kann Kapitel 4 entnommen werden.“*

Zur planerischen Konfliktbewältigung wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, für das Plangebiet passiven Lärmschutz mittels Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auszuweisen.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Auf Basis dieser schalltechnischen Untersuchung werden daher zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse **Lärmpegelbereiche** festgesetzt.

Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 wurden Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Geschosse ermittelt, sowohl bei freier Schallausbreitung als auch mit Berücksichtigung eines Nutzungskonzepts (Berücksichtigung der Abschirmwirkung des Baukörpers etc.). Der Schallgutachter ermittelte die Lärmpegelbereiche für die verschiedenen Geschosse, so dass sich je nach Geschossigkeit unterschiedliche räumliche Ausdehnungen der Lärmpegelbereiche ergaben. Eine Festsetzung von unterschiedlichen Lärmpegelbereichen für die verschiedenen Geschosse ist aus Gründen der Klarheit und Eindeutigkeit der Festsetzung jedoch nicht praktikabel. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes der Bewohner und Nutzer im Plangebiet wurden die gemäß schalltechnischer Untersuchung (siehe dort, Anlage 7, Blatt 3) erforderlichen Lärmpegelbereiche im Sinne einer räumlichen „**Worst-Case-Betrachtung**“ bei freier Schallausbreitung in die Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 überführt. Im Ergebnis wurde für die einzelnen möglichen und die bestehenden Gebäude und Nutzungen ein eindeutiger und räumlich konkreter Gesamtlärmpegelbereich (Lärmpegelbereich IV) festgesetzt, der für alle Geschosse gilt. Eine Ausnahmeregelung im Bebauungsplan sichert eine ausreichende Flexibilität für die Bauherren in der Umsetzung.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 wird auf Basis der schalltechnischen Untersuchung zeichnerisch und textlich geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden. Ein entsprechender Nachweis im Genehmigungsverfahren ist zu erbringen. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

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

Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass in Teilen des Plangebiets die nächtlichen Außengeräuschpegel über 45 dB liegen können und damit ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ggf. nicht mehr möglich ist. Auch die tageszeitliche 55 dB-Linie kann in Teilen des Plangebietes überschritten werden. Die jeweiligen Bereiche bzw. die ermittelten Geräusch-



Immissionen können der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 entnommen werden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Klarstellend wird zudem darauf hingewiesen, dass sich gemäß schalltechnischer Untersuchung (siehe dort, Seite 15) in den Lärmpegelbereichen I, II und III in der Regel keine besonderen schalltechnischen Anforderungen an die Baumaterialien ergeben, so dass diese auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 im Sinne des planerischen Zurückhaltungsgebots nicht festgesetzt werden. Außerdem wird klarstellend darauf hingewiesen, dass nicht alle schalltechnischen Belange auf Ebene des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden können. Auf Ebene des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit Umsetzung der Planung gewahrt werden können. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE). Sofern es erforderlich ist, können und sollen auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene weitere schalltechnische Auflagen anhand des jeweiligen konkreten Bauantrags erfolgen. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, das eine Überregelung auf Ebene des Bebauungsplans verhindern soll, nicht zuletzt weil ggf. mögliche Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden.

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

Allgemein ist hierzu zunächst festzustellen, dass die Eisenbahnstrecke das **gesamte innere Stadtgebiet von Oelde** quert. Die hierdurch vorliegende Lärmeinwirkung stellt im gesamten Verlauf der Strecke eine für Oelde stetige „Belästigung“ dar, die Lärmwerte liegen jedoch in der Regel unterhalb der für die Gesundheit kritischen Toleranzwerte von 70/60 dB(A) – gemäß schalltechnischer Untersuchung werden auch im Plangebiet diese kritischen Toleranzwerte unterschritten. Insgesamt überplant der Bebauungsplan eine bereits seit Jahrzehnten bestehende Situation. Hinsichtlich möglicher Einwirkungen auf die künftigen Nutzer im Plangebiet ist zunächst festzuhalten, dass die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung nicht näher als die bestehenden bzw. umliegenden Gebäude an die nördlich des Plangebiets in ca. 100 m verlaufende Bahntrasse heranrückt. Die vorliegende Planung trägt somit nicht zu einer Verschärfung der Situation bei. Zudem bestehen im näheren Umfeld des Plangebiets bereits u. a. Wohnhäuser, die mit der vorliegenden Planung i. W. ermöglichten Wohnnutzungen weisen z. T. einen deutlich größeren Abstand zu der Bahntrasse als Lärmquelle auf als die bestehenden Wohnnutzungen z. B. entlang der Glockenstiege. Darüber hinaus ist von einer gewissen schallabschirmenden Wirkung durch den insgesamt baulich entwickelten Siedlungsbereich zwischen Bahnstrecke und Plangebiet auszugehen. Insofern wird bislang keine neue oder sich verstärkende Konfliktlage erwartet.

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

- dessen günstige innerstädtische und zentrumsnahe Lage,

- die ausgedehnte bereits vorhandene Bebauung,
- eine unmittelbare Anbindung an bestehende öffentliche Straßen,
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen,
- vorhandene Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie
- vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze

aus städtebaulicher Sicht dafür sprechen diese Fläche im Sinne der Vorhabenplanung insbesondere zu Wohnzwecken in Anspruch zu nehmen. Im Übrigen entspricht die bestandsüberplanende Neustrukturierung und Modernisierung dem Sinn nach der vom Gesetzgeber anzustrebenden Innenentwicklung.

#### **b) Gewerbliche Nachbarschaft und Immissionen, Störfallschutz, Gewerbeimmissionen**

Im Umfeld des Plangebiets sind unterschiedliche, innenstadttypische gewerbliche Nutzungen vorhanden (z. B. Zeitungsverlag, Friseur etc.). Konflikte aufgrund typischer Emissionen von gewerblichen Nutzungen mit Relevanz für die vorliegende Planung sind im näheren Umfeld des Plangebiets gemäß derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht bekannt. Auch sog. Störfallbetriebe nach § 3(5a) BImSchG mit bis in das Plangebiet reichenden Achtungsabständen sind im Umfeld nicht bekannt. Eine besondere Problematik wird insofern bislang nicht gesehen.

#### **c) Sonstige Immissionen**

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

#### **d) Zusammenfassende Betrachtung**

Zusammenfassend geht die Stadt Oelde davon aus, dass durch diese Vorgehensweise die Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes angemessen im Rahmen der Bauleitplanung durch Erläuterung sowie hierauf aufbauend durch ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierende schalltechnische Maßnahmen berücksichtigt werden können. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des begrenzten Projektumfangs, der erforderlichen angestrebten zeitnahen Umsetzung des Vorhabens und der allgemeinen Betroffenheit von nur einem Vorhabenträger. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann hierdurch an dem vorgeprägten, innerstädtischen Standort im Bauleitplanverfahren angemessen und ausreichend entsprochen werden. Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden Fläche ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes auch zukünftig vertretbar.

### **5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz**

#### **a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs und kann nach derzeitigem Kenntnisstand in dieser innerörtlichen Lage an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Die technische **Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** sowie die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgen somit durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze. Die **Wasserversorgung** des Plangebiets wird ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Der Löschwasserbedarf wird

über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Die **Zugänglichkeit für die Feuerwehr** ist zu gewährleisten.

#### **b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung**

Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt und überwiegend versiegelt. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand soll die Entwässerung hier über die bestehenden Entwässerungssysteme erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Entwässerung ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Die Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf sowie der zuständigen Fachbehörde der Stadt Oelde abzustimmen.

Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und ggf. Kellergeschosse eindringen können. In diesem Kontext wird auf den „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) hingewiesen.<sup>4</sup>

### **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Oelde und ist überwiegend versiegelt. Größere Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Begrünung des Plangebiets und im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird die Anpflanzung einer geschlossenen Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m sowie die Anpflanzung von mindestens 21 standortgerechten, heimischen Laubbäumen festgesetzt (Details siehe Festsetzungen Nr. D.4.1 und D.4.3). Die weitere Konkretisierung der Anpflanzungen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und ggf. im Durchführungsvertrag, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Es wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet auf den Hauptbaukörpern Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleich-

---

<sup>4</sup> Nähere Informationen hierzu können u. a. über die folgende Website abgerufen werden:  
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/kurzmeldungen/brp-hochwasserschutz.html>

wohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

## 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Geltungsbereich ist heute bereits seit vielen Jahren überplant. Die geplante Neustrukturierung und Nachverdichtung in einem seit Jahrzehnten entwickelten Siedlungsbereich trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Im Sinne des Gebots zur Nachverdichtung strebt die Stadt mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort bewusst auch eine Bebauung an.

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

## 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>5</sup> zugrunde gelegt. Im Zuge des Planverfahrens wurde zudem ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ erstellt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Anlage A.1).

---

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

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, und „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4114 „Oelde“/Quadrant 4 insgesamt sechs Fledermaus- und 24 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.<sup>6</sup> Es liegen keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ mit einer Größe von ca. 0,44 Hektar liegt zentral in der Kernstadt Oelde. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die vorhandene Bebauung und umliegende Verkehrswege v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Plangebiet für planungsrelevante gefährdete Arten werden bezüglich der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bislang eher nicht gesehen. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse u. a. durch umliegende gewerbliche Nutzungen sowie durch die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Daher erwartet die Stadt, dass in dieser konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

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

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des LNatSchG NRW i. V. m. dem BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Die Vorgaben u. a. der Unteren Naturschutzbehörde sind auf der nachgelagerten Umsetzungs-/ Bauordnungsebene zu beachten.

---

<sup>6</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 19.03.2021.

#### 6.4 Eingriffsregelung

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

Die Stadt hält die vorhabenbezogene Überplanung der bereits überwiegend bebauten und versiegelten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Neustrukturierung des Plangebiets und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

#### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat die Belange des Umweltschutzes und damit auch den **Klimaschutz** zu berücksichtigen. Die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen.

Im Sinne der Energieeinsparung und mit dem Leitbild der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen als Handlungsstrategie der Stadtentwicklungspolitik sind einerseits verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern andererseits aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in einer Kommune, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen, Zielkonflikten und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

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

Der Bebauungsplan nimmt mit Blick auf das örtliche Klima Festsetzungen zur Anpflanzung einer geschlossenen Schnittheckenpflanzung und von mindestens 21 standortgerechten, heimischen Laubbäumen auf. Es wird außerdem festgesetzt, dass im Plangebiet auf den Hauptbaukörpern Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu be-

grünen sind (Details s. Festsetzungen Nr. D.4.1, D.4.2 und D.4.3). Zudem lässt der Bebauungsplan Solaranlagen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zu. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen.

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

## 7. Bodenordnung

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

## 8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet mit vorhabenbezogener Konkretisierung	0,44
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>0,44</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Ziele der Planung im Innenstadtbereich in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ hat im September/Oktober 2022 (26.09.2022 – 14.10.2022) die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden durchlaufen. Darüber hinaus hat am 04.10.2022 eine Bürgerversammlung stattgefunden.

In seiner Sitzung am 19.12.2022 (B 2022/610/5357) hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 „Ehemalige Brennerei Horstmann“ die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 2(2) BauGB und § 4(2) BauGB durchzuführen.

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.01.2023 bis zum 26.02.2023 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4(2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte parallel zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB sind seitens der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die zu einer Änderung des Bebauungsplans bzw. zu einer Ergänzung einer Fläche für eine Trafostation führten (siehe Plankarte). Seitens der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG wurde mitgeteilt, dass eine zusätzliche Ortsnetz-Trafostation benötigt wird, um eine ausreichende Stromversorgung in dem Bereich gewährleisten zu können. Es wurde daher angeregt im Plangebiet eine Fläche für eine Trafostation auszuweisen. Zur Ausräumung der in dieser Stellungnahme aufgeführten Bedenken wird der Anregung zur Ausweisung einer Fläche für eine Trafostation gefolgt. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wird nunmehr eine Fläche für eine Trafostation gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 planungsrechtlich gesichert und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt (siehe Plankarte). Zudem wurde der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügig aktualisiert und u. a. die geplante Tiefgarage geringfügig angepasst. Entsprechend wurde die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 157 festgesetzte Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen ebenfalls geringfügig angepasst bzw. erweitert.

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

*(Die Verfahrensdaten werden im Planverfahren ergänzt.)*

Angesichts der angestrebten Nachverdichtung auf einer Brach- bzw. Reservefläche und der städtebaulichen Zielsetzung wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbarbelange wird nach heutigem Stand nicht erwartet.

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

Oelde, im März 2023