



STADT OELDE

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ der Stadt Oelde

Februar 2024

Stadt Oelde – Die Bürgermeisterin –
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung, Bauordnung
und

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer und Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 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**

Anlagen:

- A.1. öKon GmbH: Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II, Bebauungsplan Nr. 162 und „Grünzug Rathausbach“ in Oelde, Münster, Januar 2024.
- A.2. WESSLING GmbH: Stellungnahme Bodenuntersuchungen Overberg-Areal Oelde – Zusammenfassung der bisherigen Untersuchungsergebnisse, Altenberge, 17.10.2022 (inklusive zugehöriger Anlagen / Gutachten).

Hinweis:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen zunächst die Planungsgrundlagen abgestimmt und die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden. Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, Anregungen und Informationen der Stadt Oelde als Grundlage für die weitere Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ mitzuteilen.

1. Einführung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ liegt unmittelbar nördlich der Overbergstraße bzw. des Knotenpunkts Overbergstraße/Im Kapellengarten im bebauten Siedlungszusammenhang der Stadt Oelde. Das Plangebiet umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 0,52 Hektar vorwiegend die in wesentlichen Teilen bereits bebauten und versiegelten Flächen der ehemaligen Oelder Feuerwache, eine Teilfläche der ehemaligen Overbergsschule sowie Teilflächen der angrenzenden öffentlichen Grünflächen/Parkanlage.

Die Flächen des Plangebiets stellen eine Teilfläche des sogenannten Overbergareals dar, welches gemäß Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 12.06.2023 der in der Vorlage beschriebenen Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden soll (Details s. Vorlage B 2023/610/5474/1).

Das Plangebiet liegt heute im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Übergeordnetes Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 162 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, Innen-/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 (weitere Erläuterungen s. Kap. 4).

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² 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 Bebauungsplan Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ mit einer Gesamtgröße von ca. 0,52 Hektar liegt unmittelbar nördlich der Overbergstraße bzw. des Knotenpunkts Overbergstraße/Im Kapellengarten zentrumsnah im Südwesten des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Oelde, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** ist aktuell im westlichen Teilbereich durch die versiegelten Flächen und die zwei 2 ½-geschossigen Gebäude der ehemaligen Feuerwache der Stadt Oelde geprägt. Das im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets bestehende 2 ½-geschossige Gebäude (mit zugehörigem Dachstuhl und Antennenanlage) der ehemaligen Feuerwache wird derzeit in Teilen durch Wohnungen genutzt. Das im nordwestlichen Teilbereich bestehende 2 ½-geschossige Gebäude, mit einer Garagenutzung im Erdgeschoss, steht aktuell leer. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets sind vorwiegend versiegelte Frei-/Stellplatzflächen sowie ein 1-geschossiger, aktuell leerstehender Flachdachbau der ehemaligen Overbergschule vorhanden. Im Plangebiet sind zudem vorwiegend in den nördlichen sowie in den südlichen/südöstlichen Teilbereichen öffentliche Grünflächen vorhanden, die in Teilbereichen mit z. T. markanten Bäumen bepflanzt sind (Details s. Kap. 3.3).

Das **städttebauliche Umfeld** des Plangebiets wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Das nähere Umfeld nördlich des Plangebiets ist durch eine öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage geprägt. Der Nahbereich östlich des Plangebiets ist durch die in wesentlichen Teilen versiegelten ehemaligen Schulhof- bzw. Frei-/Stellplatzflächen sowie den Gebäudebestand der ehemaligen Overbergschule geprägt (ehemalige Schulgebäude/Turnhalle). Die Bereiche unmittelbar südlich der Overbergstraße sowie unmittelbar westlich des Plangebiets sind vorwiegend durch Wohngrundstücke und zugehörige private Gartenflächen geprägt. Die Wohngrundstücke sind mehrheitlich mit 2 ½-geschossigen Einzelhäusern in einer offenen Bauweise bebaut. Unmittelbar westlich des Plangebiets grenzt ein mit einem 1 ½-geschossigen Einzelhaus bebautes Wohngrundstück an. Neben Ein-/Zweifamilienhäusern befinden sich auch mehrere Mehrfamilienhäuser im näheren Umfeld des Plangebiets, wie z. B. drei 2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser westlich des Plangebiets an der Von-Galen-Straße 2a – 2c (Flurstücke 587, 585, 586 der Flur 15, Gemarkung Oelde). Im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebiets sind unterschiedliche Dachformen, wie z. B. Sattel-, Walm- und Flachdächer, zu finden.

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 Nachverdichtung 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 i. W. als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im westlichen Teilbereich und der Zweckbestimmung Schule im östlichen Teilbereich dargestellt. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets weist der FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus.

Angesichts der angestrebten Nutzung und der untergeordneten Flächengröße wird davon ausgegangen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewahrt wird. Gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB wird keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen für den Gemeinbedarf sollen zukünftig als Wohnbaufläche im FNP der Stadt Oelde dargestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNP 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 umfasst eine Fläche von ca. 0,52 Hektar, liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Oelde, ist bereits in wesentlichen Teilen versiegelt und in mehreren Teilbereichen bebaut. Im südlichen und im südöstlichen Teilbereich des Plangebiets ist jeweils eine straßenbegleitende öffentliche Grünfläche vorhanden, die an die Overbergstraße angrenzt und mit z. T. markanten Einzelbäumen bepflanzt ist. Weitere öffentliche Grünflächen befinden sich im Bereich des im östlichen Teilbereichs des Plangebiets aktuell bestehenden Flachdachbaus der ehemaligen Overbergschule. Im nördlichen Randbereich des Plangebiets sind ebenfalls öffentliche Grünflächen vorhanden, die der angrenzenden öffentlichen Parkanlage zugeordnet werden können und mit z. T. markanten Bäumen bepflanzt sind. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind u. a. die im Plangebiet bestehenden markanten Bäume eingemessen und im Plan dargestellt worden (s. Plankarte).

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 sowie der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der zum Erhalt festgesetzten Bäume nicht gesehen (s. hierzu auch Kap. 5.7).

3.4 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets fließt der Rathausbach durch die angrenzende öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage. Eine Beeinträchtigung des Rathausbachs wird aufgrund dessen Lage sowie der Planungsziele und der Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 162 nicht gesehen.

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 NRW¹ sind im Plangebiet die Bodentypen Gley (im nördlichen Teilbereich), Gley-Braunerde (im zentralen Teilbereich) sowie Gley-Podsol (im südwestlichen Randbereich) zu finden. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW² treffen auf diese Böden nicht zu.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Altablagerung Nr. 61526 „Alte Feuerwache / Overbergareal“ (Gemarkung Oelde, Flur 15, Flurstücke 85, 88, 89 und 274) gemäß Altlastenkataster des Kreises Warendorf im Plangebiet vorhanden. Im Vorfeld des Planverfahrens wurde hierzu u. a. eine fachgutachterliche Bodenuntersuchung zum Overbergareal eingeholt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.³ Die Altablagerung Nr. 61526 wird im Bebauungsplan Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Im Zuge des Planverfahrens wurde in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf die Festsetzung Nr. D.5.1 in den Bebauungsplan Nr. 162 aufgenommen, um eine fachgerechte Entsorgung der durch die Bodenverunreinigungen des Altstandorts Nr. 61526 betroffenen Böden planungsrechtlich zu sichern (Details siehe Festsetzung Nr. D.5.1). Die Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf sind auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene entsprechend zu beachten. 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.

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.03.2017 (Antrag vom 25.01.2017, Kurzaktenzeichen 55-08-205873) wurden im südlichen Randbereich sowie im zentralen Bereich des Plangebiets Stellungsbereiche festgestellt und eine Sondierung der Stellungsbereiche empfohlen (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden). Tiefbau- und Erdarbeiten sind darüber hinaus mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände entdeckt werden oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde ist zu benachrichtigen. 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

Der östlich an den Geltungsbereich angrenzende **denkmalgeschützte „Schulkomplex“** (Flurstück 85, Flur 15, Gemarkung Oelde) der ehemaligen Overbergschule wird seit dem 29.07.2019 in der

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

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

³ WESSLING GmbH: Stellungnahme Bodenuntersuchungen Overberg-Areal Oelde – Zusammenfassung der bisherigen Untersuchungsergebnisse, Altenberge, 17.10.2022 (inklusive zugehöriger Anlagen / Gutachten).

Denkmalliste der Stadt Oelde geführt (s. Listenteil A, Lfd. Nr. 135). Darüber hinaus sind **Natur-, Boden- und Baudenkmale** im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Überplanung bzw. die angestrebte Neuordnung am Standort berücksichtigt. So sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 162 sicherstellen, dass sich mögliche Neubauten insbesondere in der Teilfläche WA2 in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Schulkomplex hier angemessen einordnen. Dies betrifft z. B. die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (s. Kap. 5.2) oder zu den örtlichen Bauvorschriften (s. Kap. 5.3), die sicherstellen sollen, dass sich mögliche Neubauten harmonisch in die Umgebung einfügen. Für bauliche Veränderungen an dem außerhalb des Plangebiets liegenden denkmalgeschützten „Schulkomplex“ sind, unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 162, darüber hinaus die Vorgaben und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Vorsorglich wird zudem auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange das Ziel, die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Neustrukturierung des Plangebiets zu entwickeln.

Die Flächen des Plangebiets stellen eine Teilfläche des sogenannten Overbergareals dar, welches gemäß Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 12.06.2023 der in der Vorlage beschriebenen Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden soll (Details s. Vorlage B 2023/610/5474/1). Das Ziel für die Nachnutzung der Gesamtfläche des Overbergareals, welches u. a. die Flächen des Bebauungsplans Nr. 162 umfasst, ist hiernach die Schaffung eines sozial und generationenmäßig durchmischten, innenstadtnahen und ökologischen Quartiers, das aufgrund seiner Attraktivität nachhaltig positive Auswirkungen auf die Innenstadt haben soll. Die Nachnutzung des gesamten Overbergareals, inklusive der geplanten Aufwertung des außerhalb des Plangebiets liegenden Grünzugs am Rathausbach, ist außerdem Bestandteil des Masterplans Innenstadt der Stadt Oelde.

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.

Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele für die Gesamtfläche des Overbergareals verfolgt die Stadt Oelde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 das **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Innen-/Nachverdichtung im Plangebiet zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen. Wesentliches Planungsziel ist dabei die **Schaffung von Wohnraum** für die Oelder Bevölkerung. Diese Nachverdichtung im Innenbereich wird grundsätzlich als städtebaulich sinnvoll bewertet. Voraussetzungen sind eine städtebaulich gute Einbindung in das Umfeld und die sachgerechte Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Im Planverfahren sollen städtebaulich sinnvolle Innen-/Nachverdichtungspotenziale geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Be-

bauungsplan vorbereitet werden. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die gut erschlossenen Flächen im Plangebiet behutsam städtebaulich zu ordnen und im Einklang mit den Entwicklungszielen für die Gesamtfläche des Overbergareals zu entwickeln.

Gemäß aktuellem Planungsstand ist im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets die Errichtung eines bestandersetzenden 3-geschossigen Neubaus (inklusive Dachgeschoss) für eine Tagespflege und Büroräume mit ergänzender Wohnnutzung vorgesehen, der u. a. über eine östlich anknüpfende Tiefgarage erschlossen werden soll. Zudem soll auch im nordwestlichen und im östlichen Teilbereich des Plangebiets die Errichtung von in wesentlichen Teilen bestandersetzenden Neubauten im Sinne einer zeitgemäßen wohnbaulichen Innen-/Nachverdichtung planungsrechtlich ermöglicht werden. Im nördlichen und im südöstlichen Randbereich des Plangebiets sollen zudem bestehende öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 162 „Quartiersentwicklung Overbergareal“ werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab, zentrale Aspekte sind:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird für das Plangebiet entsprechend den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) zugelassen, um die mögliche Versiegelung zu begrenzen und gleichzeitig eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke im Sinne des Plankonzepts zu ermöglichen. Weiterhin wird eine Überschrei-

tungsmöglichkeit der Gesamt-Grundflächenzahl gemäß § 19(4) BauNVO (GRZ 0,4 + 50 % für Garagen, Nebenanlagen etc. = 0,6) aufgenommen, um die angedachte Bebauung, die durch eine flächensparende Tiefgarage unterbaut wird, zu ermöglichen, so dass eine Begrünung von Freiflächen möglich ist.

- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Fläche des WA **maximal drei Vollgeschosse** vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Trauf- und Firsthöhe weiter eingegrenzt.

Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan über die konkrete Festsetzung von **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (als Höchstmaß)** bestimmt, welche die angedachten Gebäudekubaturen planungsrechtlich ermöglichen sollen. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet einzelne Gelände-/ Gebäudehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine entsprechende Begrenzung der **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe** für geboten erachtet. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

In der Teilfläche WA1 soll im Sinne der Planungsziele und des Plankonzepts eine maximal 3-geschossige Bebauung (inklusive Dachgeschoss) mit einer Traufhöhe von maximal 99,00 m ü. NHN (ca. 7,50 m ü. Gelände) und einer Firsthöhe von maximal 104,50 m ü. NHN (ca. 13,00 m ü. Gelände) zugelassen werden. In der Teilfläche WA2 wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 97,50 m ü. NHN (ca. 6,00 m über Gelände) und eine maximal zulässige Firsthöhe von 103,50 m ü. NHN (ca. 12 m ü. Gelände) festgesetzt. Auch in der Teilfläche WA2 soll hiermit eine maximal 3-geschossige Bebauung (inklusive Dachgeschoss) im Sinne der Planungsziele und des Plankonzepts zugelassen werden. Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in der Teilfläche WA2 orientiert sich an der Gebäudehöhe der unmittelbar östlich des Plangebiets liegenden ehemaligen Turnhalle der Overbergschule, um hier mit Rücksicht auf den denkmalgeschützten Schulkomplex eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung zu gewährleisten.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigen städtebauliche und nachbarschaftliche Belange. Die Baugrenzen werden unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung Bestandsbebauung, Gartentiefen, Abstand zur Nachbarbebauung etc.) festgesetzt.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der Teilflächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig im Zufahrtsbereich einen 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen). Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe gemindert.

- Zur Sicherung eines harmonischen Ortsbilds wird die **Hauptfirstrichtung** in der Teilfläche WA2 in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im Plangebiet diesbezüglich in die Umgebung einfügen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan Nr. 162 aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zur relativ einheitlichen Dach- und Fassadengestaltung machen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen, erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit und gewährleisten Planungssicherheit.

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

- Mit Blick auf die Nachbarschaft und die **Dachformen und Dachneigungen** im Umfeld werden zur Sicherung eines harmonischen Ortsbilds für die Hauptgebäude in der Teilfläche WA1 nur Satteldächer und in der Teilfläche WA2 nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Hiermit soll die in der nahen Umgebung vorhandenen Dachgestaltung aufgegriffen und ausreichend Entwicklungsspielraum bei der Dachgestaltung geboten werden. Bei Nebendächern (Dächern von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben in den Teilflächen des WA vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl (Betondachsteine und Tonziegel) und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben in der Teilfläche WA1 mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz. Innerhalb der Teilfläche WA2 sind Betondachsteine und Tonziegel nur in roten bis rotbraunen Farben zulässig, um mit Rücksicht auf den östlich des Plangebiets gelegenen denkmalgeschützten Schulkomplex eine harmonische Dachgestaltung zu gewährleisten. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. Hellblau, Grau, Grün oder Gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot, Naturrot, Klassikrot oder Ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu Grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflexion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Die Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf den Dächern sollen sich aber hinsichtlich des gewachsenen Siedlungsgefüges einfügen bzw. unterordnen. Insofern sind bei Anbringung derartiger Anlagen auf den Dachflächen einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **farbliche Gestaltung der Fassaden**. Für eine baugestalterische Einbindung in das Umfeld sowie eine harmonische Gestaltung der hinzukommenden Neubauten, sind für Außenwandflächen der Hauptbaukörper helle Putzfassaden oder helle sowie rote bis rotbunte Ziegel/Klinker zulässig. Dies entspricht der ortsüblichen Prägung. Im Sinne einer Weiterentwicklung und Flexibilisierung sollen im Plangebiet neben den im Umfeld üblichen Materialien (Putz und Ziegel-/Klinker) auch Holzfassaden und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig sein und so das Spektrum der Gestaltungsmöglichkeiten erweitern. Zu unterstreichen sind an der Stelle auch die positiven ökologischen Aspekte des nachwachsenden Rohstoffes Holz sowie von Solaranlagen. Zur genauen Definition von hellem Putz und Ziegel/Klinker wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig, Abweichungen können insbesondere bei einem abgestimmten Gesamtkonzept zugelassen werden.

Zudem werden Gestaltungsvorgaben zur **Fassadengliederung** in den Bebauungsplan aufgenommen, um diesbezüglich eine harmonische Gestaltung der Gebäude im Plangebiet sicherzustellen.

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

- Mit Blick auf die Versickerung von Niederschlagswasser und hinsichtlich der klimatischen Vorteile sind **PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen** anzulegen. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen und Fahrgassen können aufgrund der besseren und barrierefreien Zuwegung auch mit anderen Materialien angelegt werden. Die Zufahrten sind mit Rücksicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser mit versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster) auszuführen.
- **Blendwirkungen** durch die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind mit Blick auf das nachbarschaftliche Umfeld durch z. B. die Verwendung geschlossener Lampengehäuse, der Ausrichtung des Lichtkegels nach unten oder geringe Masthöhen zu unterbinden. Zum Schutz des im

Grünzug am Rathausbach vorhandenen Dunkelraums gilt es dabei die Hinweise des Fachbeitrags zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II zu beachten.

- 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 ist jedoch mindestens ein standortgerechter oder klimaresilienter Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14–16 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 12 m³ fachgerecht anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im halböffentlichen Raum sicherzustellen.
- Klarstellend wird im Sinne des Plankonzepts festgesetzt, dass im Plangebiet entgegen den Vorgaben der Vorgartensatzung der Stadt Oelde (in der aktuellen Fassung zum jeweiligen Bauantrag) Stellplätze im Vorgarten grundsätzlich zulässig sind. Hiermit soll die Errichtung einer gemäß aktuellem Planungsstand westlich entlang der geplanten Stichstraße angedachten Stellplatzreihe ermöglicht werden.

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

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

e) Einfriedungen sind ein weiteres wichtiges Gestaltungselement. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Kunststoffzäune und Kunststoffeinflechtungen sind daher im Sinne einer harmonischen Ortsbildgestaltung im gesamten Plangebiet unzulässig. Auch um eine räumliche Trennung der WA-Flächen von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Verkehrssicherheit und einer harmonischen Gestaltung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in den gemäß Festsetzung Nr. E.2.6 definierten Flächen („Vorgartenbereiche“ entlang der Straßenverkehrsflächen) Einfriedungen nur in Form von heimischen und standortgerechten Hecken (ggf. mit einem innenliegenden Zaun) mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig sind.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Overbergstraße mit Anschluss u. a. über die Straße Paulsburg an das überörtliche Straßennetz. Die innere Erschließung des Plangebiets soll über eine neue Stichstraße von der Overbergstraße erfolgen. Gemäß aktuellem Planungsstand knüpft die geplante Stichstraße an der heute bereits vorhanden Zu-/Abfahrt am Knotenpunkt

Overbergstraße/Im Kappengarten an. Aufgrund der Länge der Stichstraße (über 50 m) ist die geplante Stichstraße mit einer Wendehammeranlage u. a. für Müll-/Feuerwehrfahrzeuge im südlichen Teilbereich und einer Pkw-Wendehammeranlage im nördlichen Teilbereich ausgestattet. Im Zuge des Planverfahrens soll eine konkrete Erschließungs-/Ausbauplanung durch ein Fachbüro erstellt und darauf aufbauend die Flächenabgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen nochmals geprüft und ggf. an die Erschließungs-/Ausbauplanung angepasst werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 162 werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch neue Zu-/Abfahrten entlang der südlichen Grenze der Teilfläche WA1 „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz“ festgesetzt (Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig). Ergänzende Vorgaben zur Verortung von möglichen Tiefgaragen sollen zudem sicherstellen, dass sich diese in die Umgebung einfügen und mögliche Beeinträchtigungen hierdurch minimiert werden.

Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets wird die Verkehrsmenge im Gebiet und im Umfeld voraussichtlich zunehmen. Angesichts der Lage, des bestehenden gut ausgebauten Straßennetzes und der maßvollen Verdichtung, wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird derzeit auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

Nördlich anknüpfend an die geplante Stichstraße wird außerdem eine mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt, die der Sicherung einer Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit in die nördlich angrenzende öffentliche Parkanlage dient. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radverkehr soll damit weiterhin sichergestellt werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

5.5 Immissionsschutz

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

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet sollen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete können gewerblichen Nutzungen grundsätzlich zugelassen werden, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Plangebiet und im direkten Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar südlich angrenzende Overbergstraße erschlossen. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion der Overbergstraße sowie der damit verbundenen Belastung ist die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Durch die Planung ist eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens und der

verkehrlichen Immissionen an der Overbergstraße zu erwarten, die sich jedoch gemäß aktuellem Kenntnisstand im wohngebietsüblichen Rahmen bewegt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

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 bekannt. Durch die vorliegende Planung sind diesbezüglich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf Nachbarschaft/Umfeld zu erwarten.

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge bzw. parallel zum Planverfahren erarbeitet. Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich. Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** soll hier weiterhin durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. 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**.

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Fragen Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung (einschließlich der Schmutz- und Niederschlagsentwässerung) werden im Zuge bzw. parallel zum Planverfahren erarbeitet. Mit bisheriger Kenntnis geht die Stadt davon aus, dass die Niederschlagswasserableitung aus dem Plangebiet durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entbehrlich sind. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Niederschlagsentwässerung ist mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und 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. Nähere Informationen können u. a. der Starkre-

gengefahrenehinweiskarte NRW⁴ sowie Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten NRW⁵ entnommen werden, auf die an dieser Stelle hingewiesen wird.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,52 Hektar, liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Oelde, ist bereits in wesentlichen Teilen versiegelt und in mehreren Teilbereichen bebaut. Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt (s. Kap. 3.3).

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets werden zur Sicherung der hier bestehenden Grünstrukturen Teilflächen der öffentlichen Parkanlage in das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Teilflächen einer Parkanlage im Sinne des Klima-/Umweltschutzes planungsrechtlich gesichert. Der Erhalt der hier bestehenden Grünstrukturen soll zudem auch dazu beitragen, dass der außerhalb des Plangebiets liegende Grünzug als durchgängiger Dunkelraum im Sinne des Artenschutzes erhalten wird (s. auch Kap. 6.3).

Zudem wird im südöstlichen Randbereich des Plangebiets eine an die Overbergstraße angrenzende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün planungsrechtlich gesichert, um die hier bestehenden Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind u. a. die im Plangebiet bestehenden markanten Bäume eingemessen und im Plan dargestellt worden. Gemäß aktuellem Planungsstand werden mehrere markante und tlw. ortsbildprägende Bäume im Sinne des Klima- und Umweltschutzes planungsrechtlich gesichert (s. Plankarte).

Gemäß Eintrag in der Plankarte wird entlang der gesamten östlichen und teilweise der westlichen Grenze der WA-Flächen eine geschlossene Schmittheckenpflanzung festgesetzt, um hier eine Eingrünung mit einer Sichtschutzfunktion zur angrenzenden Bebauung sicherzustellen (s. Festsetzung Nr. D.4.1).

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von ggf. möglichen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzeltbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² 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.

⁴ siehe Website: https://www.geoportal.de/Info/tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw

⁵ siehe Website: <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>

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. Gleichwohl 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.

Im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sinnvoll. Die mit der vorliegenden Planung angestrebte Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb des entwickelten und erschlossenen Siedlungsbereichs unterstützt die Begrenzung von Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelungen im Außenbereich für neue Wohngebäude und Erschließungsanlagen. Die Planung trägt damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung und wird im Ergebnis der Abwägung an diesem Standort als städtebaulich sinnvoll bewertet.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Die vorliegende Planung dient der sinnvollen Nachverdichtung im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Oelde. Somit trägt die Stadt insgesamt dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden.

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).

Die Flächen des Plangebiets stellen eine Teilfläche des sogenannten Overbergareals dar (s. hierzu auch Kap. 4). Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung⁶ (Stufe II) durch ein Fachbüro erstellt, die sich u. a. auf den Bebauungsplan Nr. 162

⁶ öKon GmbH: Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II, Bebauungsplan Nr. 162 und „Grünzug Rathausbach“ in Oelde, Münster, Januar 2024.

„Quartiersentwicklung Overbergareal“ sowie auf weitere Teilflächen des Overbergareals („Grünzug Rathausbach“) bezieht. Zusammenfassend kommt die artenschutzrechtliche Prüfung (s. dort, Kap. 9) zu dem Ergebnis, dass *„bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen:*

- *Bauzeitenregelung „Gehölzbeseitigungen“ (zulässig 01.12. bis 28./29.02)*
- *Bauzeitenregelung „Gebäudeabbrüche/-umbauten“ (zulässig 15.03. bis 31.10)*
- *Bauzeitenregelung „Gewässerarbeiten“ (zulässig 01.09. bis 31.01)*
- *Konzepterstellung „Ökologische Baubegleitung“*
- *Ökologische Baubegleitung „Gebäudeabbruch“*
- *Ökologische Baubegleitung „Baumfällung“*
- *Schaffung von 5 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden (CEF)*
- *Schaffung von 10 Fledermausersatzquartieren an Bäumen (CEF) mit Sicherung der Bäume*
- *Erhalt des Grünzugs Rathausbach als durchgängiger Dunkelraum*

eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.“

Details können dieser artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Die Umsetzung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten sogenannten CEF-Maßnahmen (Schaffung von 5 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden und Schaffung von 10 Fledermausersatzquartieren an Bäumen mit Sicherung der Bäume, s. artenschutzrechtliche Prüfung, Kap. 8.2.1 und 8.2.2) soll im Zuge des Planverfahrens durch die Stadt Oelde in einem separaten Verfahren verbindlich geregelt werden, so dass diesbezüglich auf eine Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 162 verzichtet werden kann. Die übrigen in dieser artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen und die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sind diesbezüglich zudem auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten.

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

Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik (hier insbesondere das Tötungsverbot) im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung weiterhin zu berücksichtigen ist. Zur umfassenden Information wird auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 162 ein Hinweis auf die gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachtenden konfliktmindernden Maßnahmen (u. a. nach BNatSchG zu beachtende zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigungen etc.) geführt.

6.4 Eingriffsregelung

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

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

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nach bisherigem Kenntnisstand bleiben die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung angesichts der Lage und der in wesentlichen Teilen des Plangebiets bereits vorhandenen Bebauung voraussichtlich auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Oelde und ist bereits baulich vorgeprägt, eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist hier bislang nicht erkennbar. Aktuelle kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Oelde liegen nicht vor. Die vorliegende Planung überplant einen seit vielen Jahren bestehenden Siedlungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz und weitere Infrastrukturen bestehen bereits im Plangebiet. Durch die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Grünflächen und mehreren Bäumen, durch Pflanzvorgaben für Heckenstrukturen und Begrünungsvorgaben für Flachdächer auf Garagen und Carports sowie durch Begrünungsvorgaben für Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen und Einfriedungen (Details s. Kapitel 5.3) kann ein gewisser Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung geleistet werden. Die bereits nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten werden städtebaulich verträglich im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption (s. Kap. 4) angepasst, ein kleinräumiger Luftaustausch ist weiterhin möglich. Eine offene Bauweise wird weiterhin gesichert. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung werden keine weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung als erforderlich angesehen. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zudem im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. wie das **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG** zu beachten.

7. Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,40
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,06
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	0,02
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Teilflächen einer Parkanlage	0,05
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,52

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf

Die Flächen des Plangebiets stellen eine Teilfläche des sogenannten Overbergareals dar, welches gemäß Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 12.06.2023 der in der Vorlage beschriebenen Nachnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zugeführt werden soll (Details s. Vorlage B 2023/610/5474/1).

– Die Verfahrensdaten werden im Planverfahren ergänzt. –

Oelde, im Februar 2024