



# **STADT OELDE**

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 128**

**„Meienbrockstraße“**

**Mai 2016**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

# **Bauleitplanung der Stadt Oelde**

## **Bebauungsplan Nr. 128**

### **„Meienbrockstraße“**

#### **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 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 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
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## Teil I: Begründung

### 1. Einführung

Vor dem Hintergrund der in allen Teilen des Bundesgebiets weiterhin anhaltenden Flüchtlingszugänge sieht sich auch die Stadt Oelde veranlasst, geeignete Möglichkeiten für eine längerfristige Unterbringung anerkannter Flüchtlinge zu schaffen. Der bereits seit einigen Jahren in Oelde bestehende Bedarf an günstigem Wohnraum hat sich durch die Flüchtlingssituation nochmals verstärkt. Durch angemessenen Wohnraum, vorrangig in bestehenden Wohnzusammenhängen, soll die Integration dieser Menschen begünstigt werden.

Mit dieser Zielsetzung hat die Stadt u.a. nach potenziellen Grundstücken gesucht, die sich für Baumaßnahmen des sozialen Wohnungsbaus eignen. Hierbei hat sich gezeigt, dass es sich anbietet, das Plangebiet als einen der geeignet erscheinenden Standorte im Hinblick auf eine Maßnahme des sozialen Wohnungsbaus zu überplanen und städtebaulich neu zu ordnen. Als Teil eines allseitig bestehenden, durch Wohnnutzungen geprägten Siedlungsgefüges ist es verkehrlich erschlossen und in die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze eingebunden. Die Flächen des ca. 0,38 ha großen Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt, nicht zuletzt dadurch ist von einer zielgerichteten Umsetzung der Planung auszugehen. Vorgesehen sind derzeit maximal 12 Wohnungen. Grundsätzlich entspricht die vorliegende Planung der allgemeinen Zielsetzung der Stadt Oelde, in innenstadtnaher Lage vielfältige Wohnangebote zu entwickeln.

Ziel ist ein **Angebotsbebauungsplan**, der einerseits der Öffentlichkeit und andererseits möglichen Projektentwicklern einen verlässlichen Rahmen gibt, was am betreffenden Ort entwickelt wird bzw. werden kann. Durch die Schaffung dieser planungsrechtlichen Grundlage wird ein zentraler Beitrag in Richtung einer schnellen Umsetzung eines Vorhabens geschaffen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als öffentlicher Spielplatz bzw. angrenzend in Richtung Westen als Grünfläche der benachbarten Begegnungsstätte Drostenhof e.V. dar. Planungsrechtlich liegt der betroffene Bereich in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet. D.h. bislang sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Da in der näheren Umgebung des Plangebiets Eigenheime prägend sind, wird seitens der Stadt für die städtebauliche Einbindung einer Baumaßnahme des sozialen Wohnungsbaus **im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch BauGB ein Planungserfordernis** gesehen. Gleichwohl ist derzeit von dem Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“ auszugehen, dem auch die angestrebte Wohnnutzung entspricht.

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine **Umweltprüfung** durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des

Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier die zulässige Grundfläche GR gemäß § 19(2) BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach erfolgter Prüfung werden die oben genannten Anforderungen bei der vorliegenden Maßnahme der Nachverdichtung, d.h. eines **Bauleitplans gemäß § 13a BauGB**, erfüllt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird zunächst auf Kapitel 3 und Kapitel 5 verwiesen.

Nach § 13a BauGB kann auf eine **Bürgerbeteiligung** im Sinne des § 3(1) Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden, den Bürgern ist danach lediglich Gelegenheit zu einer ersten allgemeinen Vorinformation zu geben. Im vorliegenden Planungsfall wird der Öffentlichkeit, d.h. den Bürgern, im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung im Rahmen einer öffentlich bekannt gemachten Bürgerversammlung die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und die entsprechenden Inhalte zu erörtern. Die Bürgerversammlung erfolgt unabhängig von der offiziellen Bürgerbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB (Offenlage). Ebenso können in einem § 13a-Verfahren **Fachbehörden** erst gemäß § 4(2) BauGB beteiligt werden. Hier wurden durch die Stadt im Sinne des § 4(1) BauGB trotzdem ausgewählte Fachbehörden frühzeitig informell beteiligt, um bei der Erarbeitung der Entwurfsplanung über alle voraussichtlich relevanten Informationen verfügen zu können.

Insgesamt ist durch die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets von einer Situation auszugehen, die für die angrenzenden Wohnnutzungen im Grundsatz städtebaulich verträglich ist.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 128 „Meienbrockstraße“ mit einer Größe von ca. 0,38 ha liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. Ca. 1.100 m in südwestliche Richtung befindet sich der Bahnhof von Oelde. Die östlichen Teilbereiche dienen heute als öffentlicher Spielplatz, die westlichen sind als Rasenfläche Teil der Begegnungsstätte Drostenhof e.V. Die Spielplatzbereiche werden erschlossen bzw. ausschließlich angebunden durch die „Meienbrockstraße“ im Süden, die hier als Sackgasse endet. Die „Meienbrockstraße“ bindet in ihrem Verlauf verschiedene Wohngebäude an und mündet auf die „Wibbeltstraße“, von der aus weitere Straßen anzufahren sind.

Die bisherige Spielplatzfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Plangebiets und Randbereiche des Drostenhofs sollen nunmehr mit der Zielrichtung „sozialer Wohnungsbau“ neu geordnet werden soll (Flurstück 1007, Gemarkung Oelde, Flur 3 / Flurstück 260 teilweise, Gemarkung Oelde, Flur 5). Hinzu kommen im westlichen Teil Gartenflächen der Begegnungsstätte Drostenhof, auf die die Spielplatzfläche verschoben werden soll (Flurstück 260 teilweise, Gemarkung Oelde, Flur 5).

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation



Luftbild; genordet, ohne Maßstab

Quelle: Stadt Oelde, 2014

Die heutige öffentliche Spielplatzfläche, die den östlichen Teilbereich des Plangebiets darstellt, liegt am Ende eines ca. 5,5 m breiten ebenfalls öffentlichen Stichwegs, der vom Wendepunkt am Ende der Meienbrockstraße nach Norden abgeht. Über ihn sind die angrenzenden Wohnhäuser Nr. 51 und 53 erschlossen. Die Spielplatzfläche ist allein über diese asphaltierte Fläche angebunden. Auf der dortigen Rasenfläche

befinden sich nur wenige Spielgeräte, im Norden steht im Randbereich eine große, alte Eiche. Östlich angrenzend erstrecken sich weitere Laubgehölze, deren Kronentraufen die Spielplatzfläche teilweise erheblich überdecken. Die Fläche für das zukünftige allgemeine Wohngebiet fällt um ca. 0,5 m gleichmäßig von Nordwesten nach Südosten ab.

Das bauliche Umfeld stellt sich wie folgt dar: Im Norden, Osten und Süden sind im direkten Umfeld ausnahmslos Wohnnutzungen vorzufinden, vorrangig als Eigenheime in Hausreihen von ca. 30 – 50 m Länge, in zweigeschossiger Bauweise, ausgebildet mit Satteldächern und Dachneigungen zwischen ca. 35° und 40°. Die Dachräume sind zumeist nur geringfügig zu Wohnzwecken ausgebaut, Dachaufbauten nur untergeordnet vorzufinden. Prägend ist rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk an den Außenwänden. Dacheindeckungen liegen vor allem mit roten und schwarz-anthrazitfarbigen Eindeckungen vor. Im Osten an der Meienbrockstraße Nr. 6 befindet sich ein viergeschossiges Wohnhaus mit Flachdach, das zudem – je nach Gebäude-seite – einen Sockel um 1 m Höhe aufweist. Mit weiteren drei- bzw. viergeschossigen Gebäuden an der Meienbrockstraße 2 bzw. Wibbeltstraße 66, 68 und 70 stellen diese fünf Gebäude eine Ausnahme in dem ansonsten im Wesentlichen ein- bis zweigeschossig bebauten weiteren Umfeld des Plangebiets dar.

Die Gebäude im Norden an der „Wibbeltstraße“ verfügen nach Süden, d.h. zum Plangebiet hin, über 40 – 50 m tiefe Gärten, unmittelbar am Nordrand des Plangebiets ergänzt durch einen rückwärtigen, ca. 2,5 m breiten Versorgungsweg. Die Hausreihen östlich, südlich und westlich der Meienbrockstraße verfügen über heute für Oelde übliche Gartengrößen mit Tiefen von ca. 15 – 20 m. Nördlich der Wendeanlage am Ende der Meienbrockstraße liegt das Flurstück Nr. 1008 (Gemarkung Oelde, Flur 3). Diese im Eigentum der Stadt Oelde befindliche Fläche ist im nördlichen Teilbereich dicht mit Laubbäumen bestanden. Die Rasenfläche im südlichen Teilbereich wird vor allem von Kindern der Nachbarschaft zum Spielen genutzt.

Von der Meienbrockstraße ausgehend ist über eine ca. 3 m breite Anbindung der Rembrandtweg erreichbar. Dieser stellt für Fußgänger und Radfahrer abseits des Kraftfahrzeugverkehrs eine wichtige Grün- und Wegeverbindung rückwärtig parallel zur Von-Nagel-Straße dar.

Im Westen des Plangebiets liegt die Begegnungsstätte Drostenhof e.V. mit ihren zentralen Gebäuden und den umgebenden gärtnerisch angelegten Außenanlagen, durchzogen mit teilweise großen Laubbäumen sowie randlichen, alleearartigen Baumpflanzung. Die Gebäude selber sind eingeschossig mit Dachneigungen von um die 45°. Prägend ist hier ebenfalls rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk an den Außenwänden. Dacheindeckungen liegen vor allem mit roten und schwarz-anthrazitfarbigen Eindeckungen vor. Hierzu westlich schließt sich ein Waldstück an, das über keine relevante Anbindung an überörtliche Grünachsen verfügt. Gleichwohl stellt der Rembrandtweg, der südlich des Drostenhofs verläuft, durch seine wegbegleitenden Grünstrukturen auf eine gewisse Weise eine „Grünachse“ im ansonsten baulich geprägten Umfeld dar.

Zwischen der „Von-Nagel-Straße“ und der Straße „Zum Sundern“ befinden sich in Abständen zwischen rund 200 m und 600 m zum Plangebiet verschiedene der Versorgung dienende Einrichtungen wie z.B. Lebensmittelmärkte, Geschäfte, Sparkassen, Gaststätten und eine Tankstelle.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Im Regionalplan, Blatt 13 sind die Örtlichkeit sowie dessen nähere Umgebung als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt.



**Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, Blatt 13 (Stand 27.06.2014); genordet, ohne Maßstab**

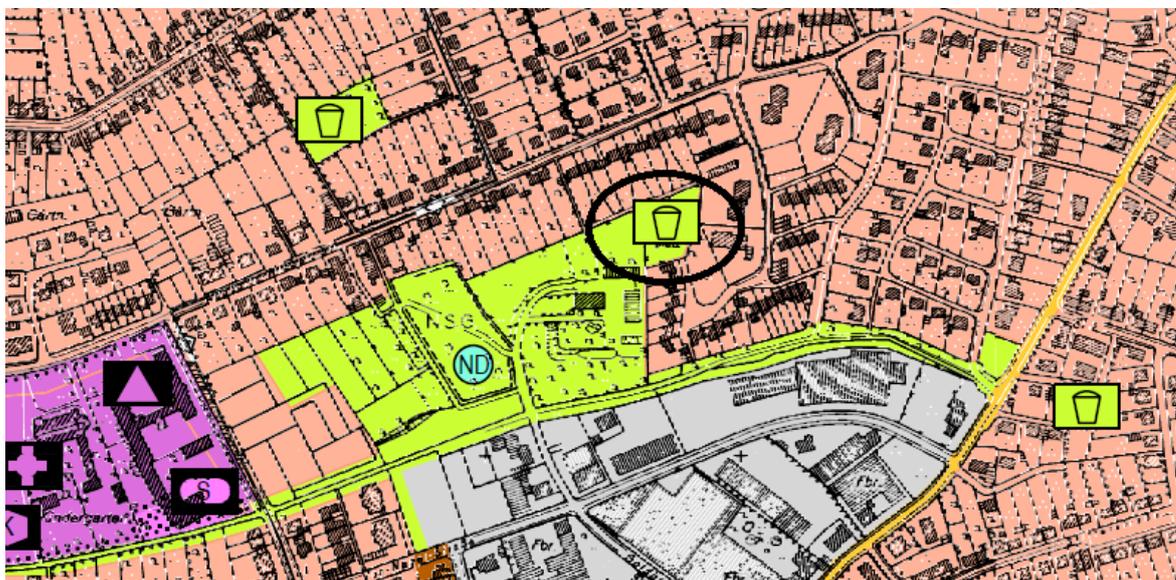
Quelle: Bezirksregierung Münster, Geoportal, Internetabfrage am 15.03.2016

Ungefähre Lage des Bebauungsplans Nr. 128 ergänzt durch schwarzen Kreis

Der Regionalplan Münsterland benennt in Bezug auf ASB folgende übergreifende abwägbare Grundsätze der Raumordnung: *Grundsatz 8: Allgemeine Siedlungsbereiche kompakt entwickeln!* und *Grundsatz 9: Allgemeine Siedlungsbereiche – wo möglich – bedarfsorientiert aktualisieren!* Als Ziel der Raumordnung formuliert der Regionalplan in Bezug auf ASB und als Konkretisierung des Grundsatzes 8 das abschließend abgewogene *Ziel 3: Allgemeine Siedlungsbereiche bedarfsgerecht in Anspruch nehmen!* Die Änderungsplanung entspricht somit vollinhaltlich den übergeordneten Zielvorgaben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde sind die im Norden, Osten und Süden an das Plangebiet angrenzenden Flächen vollständig als *Wohnbauflächen* dargestellt. Die zukünftig zu Wohnbauzwecken genutzten Flächen selber sind derzeit als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Spielplatz* dargestellt. Im Bereich der westlich benachbarten Begegnungsstätte Drostenhof e.V. schließen sich weitere Grünflächen an, von denen auch die gesamte Begegnungsstätte überdeckt wird. Durch die vorliegende Planung ergeben sich eine Verschiebung des *Spielplatzes* nach Westen sowie ein Lückenschluss der dreiseitig umgebenden *Wohnbauflächen*. Da Flächennutzungsplandarstellungen nicht als parzellenscharf anzusehen sind, wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Gleichwohl sollen aufgrund der Bebauungsplanaufstellung in einem Verfahren nach § 13a BauGB

die Flächennutzungsplandarstellungen gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans Oelde (Stand 02.02.2000); genordet, ohne Maßstab

Quelle: Internetseite der Stadt Oelde, nicht rechtsverbindliche Neuzeichnung, abgerufen 15.03.2016

Ungefähre Lage des Bebauungsplans Nr. 128 ergänzt durch schwarzen Kreis

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant nahezu ausschließlich Rasenflächen. Die umgebenden Wohnnutzungen tragen dazu bei, dass sich das Plangebiet vollständig im bebauten Siedlungsraum befindet. Es ist dreiseitig von Wohnnutzungen umgeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 wird der Rahmen für eine bauliche Ergänzung innerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhangs der Stadt Oelde gefasst.

**Naturschutzgebiete (NSG)** des Landkreises Warendorf befinden sich westlich des Plangebiets beginnend in einem Abstand von ca. 2.000 m (Geisterholz, WAF-052) und südöstlich von ca. 2.400 m (Bergeler Wald, WAF-017).

**Europäische Vogelschutzgebiete** sind im näheren als auch weiteren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Das räumlich nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich in der Stadt Rietberg (DE4116-401) in erheblichem Abstand von rund 20 km zum Plangebiet.

Westlich und südöstlich des Plangebiets, flächenüberlagernd mit den zuvor benannten NSG, sind die **FFH-Gebiete** (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) Geisterholz (DE-4114-303) und Bergeler Wald (DE-4114-301) ausgewiesen. Sie befinden sich in einer Entfernung von ca. 2.000 m bzw. 2.400 m zum Bebauungsplangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**, bis zum westlich gelegenen LSG (Geisterholz LSG-4114-029) beträgt die geringste Entfernung vom Bebauungsplangebiet ca. 3.100 m, östlich gelegen erstrecken sich Ausläufer des LSG-Gütersloh (LSG-3914-001) bis an ca. 3.500 m<sup>2</sup>.

**Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach § 62 Landschaftsgesetz NRW oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund der erheblichen Entfernung sowie der dazwischenliegenden ausgedehnten Siedlungsbereiche des Innenstadtdiets von Oelde nicht gesehen.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu wird auf das Kapitel 6.3 verwiesen.

### 3.4 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer verläuft an seiner nahegelegensten Stelle in einem Abstand von rund 700 m südöstlich des Plangebiets. Es handelt sich dabei um den Axtbach, der im Südosten von Oelde das dortige Siedlungsgebiet durchzieht.

Das Gebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungs-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich in verschiedenen Ausdehnungen parallel des Axtbaches, jedoch zum Plangebiet im etwa der oben genannten Entfernung. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets wird nicht erwartet.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> kommen im Plangebiet **stark sandige Lehmböden** mit Pseudogley-Braunerde aus Geschiebelehm (Pleistozän) über Kalkmergel- und Tonmergestein (Oberkreide) vor (*sB5*). Für diese Böden ist eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine im Oberboden mittlere und im Unterboden geringe Wasserdurchlässigkeit prägend. Des Weiteren ist eine schwache Staunässe tiefer als 4 dm unter Flur zu erwarten. In der Karte der

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück 1991 i.V.m. Geologischem Dienst NRW: webbasierte Bodenkarte von NRW, 1:5.000, Krefeld 2003

schutzwürdigen Böden in NRW sind für das bebaute, im Siedlungszusammenhang liegende Plangebiet **schutzwürdige Böden der Stufe 1** kartiert (fruchtbare Böden).

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind im Plangebiet **keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder der Stadt Oelde), sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders **prägenden Objekte oder Situationen**, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Auch bestehen keine **Sichtbeziehungen zu baulichen Denkmalen**.

Östlich zu den Gebäuden des Drostenhofs liegt das sogenannte „Dämmers Büschken“, das mit alten Eichen bestanden und hierdurch als Naturdenkmal geschützt ist. Relevante Veränderungen hierfür ergeben sich durch die vorliegende Planung keine.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, durch die Planung nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Die Fachbehörden wurden gebeten, im Zuge der Beteiligungen gemäß § 4 BauGB zu den Unterpunkten zu 3 gegebenenfalls vorliegende, entsprechende Informationen vorzutragen.

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

Planungsziel ist eine heutige öffentliche Spielplatzfläche entsprechend der Anforderungen an ein Bauvorhaben des sozialen Wohnungsbaus mit maximal 12 Wohneinheiten städtebaulich neu zu ordnen. Die heutige Spielplatzfläche wird hierzu auf Flächen des Drostenhofs verschoben, die entsprechende Flächen zur planerischen Absicherung mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 einbezogen. Die zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte des Bebauungsplans Nr. 128 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

- Neuordnung im Bereich einer bisherigen Spielplatzfläche für eine Baumaßnahme des sozialen Wohnungsbaus.
- Verlagerung und Neuordnung der Spielplatzfläche.
- Städtebaulich verträgliche Einbindung in das durch Wohnnutzungen geprägte Umfeld.

#### **5. Inhalte und Festsetzungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Meienbrockstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Stadt.

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der bestehenden, umliegenden (Wohn-)Nutzung wird das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Planungsziel ist die angemessene Neuordnung im bestehenden Siedlungsverband. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Sie entsprechen den städtebaulichen Gegebenheiten und Zielen.

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer Nutzung, dem Flächenbedarf sowie der zu erwartenden baulichen und gestalterischen Ausrichtung dem unmittelbaren Umfeld des Plangebiets entgegenstehen.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB werden aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und parallel bedarfsorientiert entwickelt. Die Planungsziele orientieren sich an den Rahmenbedingungen und an der für diesen Standort in Oelde zu erwartenden Nachfragesituation.

Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Ziel ist es, die neue Bebauung in die vorhandene Nachbarschaft einzufügen. In Anlehnung an die Bauhöhen der Nachbarschaft sind daher **maximal zwei Vollgeschosse** vorgesehen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen sowie der zu erwartenden Gebäudetiefen, Wand- und Sockelhöhen, werden ergänzend maximal zulässige **Trauf- und Firsthöhen** festgesetzt. Dies erfolgt durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Traufe von 9,70 m, eine Dachneigung zwischen 20° - 35° sowie eine maximale Firsthöhe von 11,2 m. Das Zusammenwirken der zuvor genannten Festsetzungen gewährleistet die Einbindung in das Umfeld und erlaubt eine angemessene Ausnutzung der neuen Gebäude.
- Zu beziehen sind die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gemäß § 9(3) BauGB auf einen festen **Bezugspunkt** innerhalb der Meienbrockstraße (Oberkante Kanaldeckel), dessen Lage und Höhe mit 90,27 m über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 10.03.2016) in der Plankarte aufgeführt ist. Zur Erfassung des Bezugspunkts wurden die ihn umgebende Fläche der Meienbrockstraße als öffentliche Verkehrsfläche in das Plangebiet einbezogen. Gegenüber der Mitte der neu festgesetzten Baufläche liegt der Bezugspunkt um ca. 0,7 m tiefer. Dies wurde im Hinblick auf die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen berücksichtigt.
- Der vorgegebene Wert der **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 orientiert sich an den Obergrenzen des § 17(1) der BauNVO. Die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 0,8 in den allgemeinen Wohngebieten erlaubt die Nutzung zweier Vollgeschosse zu Wohnzwecken und erscheint mit Rücksicht auf den benachbarten Gebäudebestand angemessen.
- Die Ausdehnung neuer Gebäude wird ohnehin durch die Abmessungen des Baufensters begrenzt. Gleichwohl wird eine **offene Bauweise** festgesetzt. Die Gefahr relevanter Beeinträchtigungen des Umfelds bezüglich der Bauweise besteht nicht.
- Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Anordnung der Baugrenzen bzw. der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass eine Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen in vorrangig südliche Richtungen und dadurch eine gute Besonnung einen hohen Wohnwert möglich ist. Da keine Firstrichtung vorgegeben wird, erlaubt die Anordnung der überbaubaren Flächen auch andere Gebäudestellungen. Gleichwohl bietet sich dies aus den oben genannten Gründen und der Längsachse der überbaubaren Fläche in Ost-West-Richtung nicht an.
- Die **Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden auf der neuen Baufläche ist gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf maximal 12 Wohnungen begrenzt. Die vorgenommene Begrenzung dient der bedarfsgerechten Entwicklung von ca. 12 Wohnungen als Maßnahme des sozialen Wohnungsbaus und verhindert gleichzeitig eine dem bestehenden Wohngebiet widersprechende Verdichtung.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und Grundstücke. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den baulichen Rahmenbedingungen des Umfelds und eröffnen einen Spielraum zur individuellen Gestaltung.

#### a) Bauliche Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung der Baukörper im Straßenraum sowie im nachbarschaftlichen Umfeld und damit auf das Ortsbild zu. Die Festsetzung eines geneigten Dachs mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° erfolgt in Anlehnung an die im südlichen Umfeld bestehenden Gebäude und im Hinblick auf eine grundsätzlich mögliche Ausnutzbarkeit des Dachraums zu Wohnzwecken.

Großformatige **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten und Einschnitte werden Beschränkungen aufgenommen. Firste bzw. Oberkanten von Dachaufbauten sind hier gegenüber der Oberkante des Hauptfirsts um mindestens 0,5 m niedriger auszuführen, um so die optische Wirkung des Hauptdachs zu stärken. Auch soll hierdurch ein angemessener Ausgleich zwischen der baulichen Ausnutzbarkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

**Abweichende Dachneigungen** sind im gesamten Plangebiet bei Dachaufbauten, Nebendächern, untergeordneten Bauteilen etc. zulässig, da davon auszugehen ist, dass die Hauptbaukörper und -dächer im Wesentlichen das Ortsbild prägen und hierdurch ein Spielraum für individuelle Gestaltungen eröffnet wird.

Für Hauptgebäude werden Regelungen zu **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet sowie den Planungszielen der Stadt und werden daher durch Beschränkungen nicht zugelassen. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht und zulässig. Solaranlagen sollen trotz der möglichen Gefahr von Lichtreflektionen zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Land gefördert wer-

den. Grundsätzlich sind Solarlagen auf geneigten Dächern und an Fassaden zulässig. Im Sinne einer gestalterischen Einbindung ist es wünschenswert, dass sie in das jeweilige architektonische Konzept einbezogen werden und nahezu flächenbündig eingebaut sind.

Der **Gestaltung der Fassaden** kommt ebenso wie der Gestaltung der Dächer, eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung im Straßenraum und damit verbunden auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an vorhandene Gebäude im Umfeld sowie an eine aus städtebaulicher Sicht anzustrebenden Maßstäblichkeit und Formen- bzw. Materialsprache, werden auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Ausformung der überbaubaren Flächen sowie der zur Gestaltung der Fassaden getroffenen Festsetzungen hierfür Regelungen getroffen. Dies gilt ebenfalls für die Festsetzungen, die bei Doppelhäusern und Hausgruppen im Hinblick auf Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), Dachneigung, Dacheindeckung und bei den Dachüberständen getroffen sind. Um individuelle gestalterische Freiheiten bzw. Möglichkeiten zu eröffnen, können bei einem einheitlichen Architekturkonzept Abweichungen zugelassen werden.

#### **b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**

**Vorgärten** und **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Daher wird in der Plankarte auch insbesondere auf die „Vorgartensatzung“ der Stadt Oelde verwiesen. Sofern dieser Bauleitplan Nr. 128 keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

Sinngemäß gilt dies auch für die gestalterische Einbindung von **Mülltonnen und Abfallbehälter**. Diese sind daher außerhalb von Gebäuden nur zulässig, wenn Sichtschutz durch standortgerechte Gehölze und begrünte Rankgerüste sowie durch Gebäudeteile vorgesehen wird.

#### **c) Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im Bebauungsplan Nr. 128 gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 84 BauO NRW festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit die frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

### **5.4 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung des Plangebiets für **Kraftfahrzeuge** erfolgt von Süden über die „Meienbrockstraße“. Die „Meienbrockstraße“ ist eine rund 200 m lange öffentliche Stichstraße, die von der Wibbeltstraße ausgehend ausschließlich Wohnnutzungen

anbindet und in einem Wendeplatz von um die 20 m Durchmesser samt zentralem Baum endet. Im Wesentlichen ist sie ca. 7 m breit, aufgeteilt in 5 m Fahrbahn und einseitigem, ca. 2 m breiten Fußweg. Teilweise sind Straßenabschnitte in Anlehnung an angrenzende Privatgrundstücke aufgeweitet, teilweise werden Straßenabschnitte für einseitiges Parken in Anspruch genommen. Zum Plangebiet selber führt ein ca. 30 m langer und 5 m breiter öffentlicher Stichweg, der heute bereits den zweigeschossigen Wohnhäusern Nr. 51 und 53 zur Erschließung dient und der in Verbindung mit dem Wendeplatz größeren Fahrzeugen auch ein Wenden durch Vor- und Zurückstoßen erlaubt. Das Plangebiet ist somit für den Kraftfahrzeugverkehr erschlossen.

Die „Meienbrockstraße“ stößt auf die „Wibbeltstraße“, die wiederum nach Westen zur „Warendorfer Straße“ führt, die als durchgängige Nord-Süd-Verbindung eine der Hauptachsen im östlichen Stadtgebiet von Oelde darstellt. Ausgehend von der „Wibbeltstraße“ gehen nach Norden der „Schilgeskamp“, die „Klaus-Groth-Straße“ und die „Wagenfeldstraße“ ab, die weitere Wohnbaugrundstücke anbinden. Sie alle stoßen auf die ineinander übergehenden Straßen „Zum Drostholz“ und „Fritz-Reuter-Straße“, die in West-Ost-Richtung eine weitere Hauptachse im östlichen Stadtgebiet darstellen und neben weiteren Wohnbaugrundstücken auch direkt eine Grund- und über die Hans-Böckler-Straße eine Förderschule anbinden.

Für die Bauflächen des Plangebiets selber ist im Hinblick auf den Wohnwert der Grundstücksflächen lediglich Fahrverkehr erwünscht und erforderlich, der dem Anfahren der hier einzurichten ca. 16 Stellplatzflächen dient. Die Erschließungsfunktion und der Ausbau der „Meienbrockstraße“ bleiben hiervon unberührt und werden nicht beeinträchtigt.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist davon auszugehen, dass diese aus den neuen Bauflächen heraus insbesondere die von der Meienbrockstraße ausgehende ca. 3 m breite Anbindung in Richtung Rembrandtweg nutzen werden, um von dort in einer Entfernung ab ca. 250 m die Versorgungseinrichtungen im Bereich Von-Nagel-Straße/Zum Sundern zu erreichen. Der Rembrandtweg ist für Fußgänger und Radfahrer rückwärtig parallel zur Von-Nagel-Straße und abseits des Kraftfahrzeugverkehrs eine wichtige Grün- und Wegeverbindung im südlichen Umfeld des Plangebiets. An die am Westrand des Plangebiets bereits heute verlaufende Wegverbindung zwischen Wibbeltstraße und Goldbrink bzw. Rembrandtweg und Von-Nagel-Straße, die über das Gelände des Drostenhofs führt, wird zukünftig unmittelbar der neue öffentliche Spielplatz anschließen. Der neue in Ost-Westrichtung verlaufende öffentliche Fußweg verbindet die Meienbrockstraße mit der oben genannten Wegeverbindung und damit auch mit den Flächen des Drostenhofs und dem verlagerten öffentlichen Spielplatz. Hierdurch wird das örtliche Fußwegenetz verbessert und der Spielplatz bleibt von der Meienbrockstraße aus direkt erreichbar. Zur Anbindung des Fußwegs an die Meienbrockstraße wird diese im Mittel um ca. 3,5 m verlängert.

Der **Stellplatzbedarf** ist auf den privaten Grundstücken zu decken. Im Hinblick auf den vorgesehenen sozialen Wohnungsbau wird ein Faktor von 1,3 Stellplätzen pro Wohneinheit angesetzt. Für die angestrebten 16 Wohneinheiten werden im Bebauungsplan Stellplatzflächen festgesetzt.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehenden Buslinien 471 und 472, deren Haltepunkt sich in ca. 350 m an der Edith-Stein-Schule befindet. Die Linie 471 (Oelde Bahnhof / Mierendorffstraße / Friedlandsiedlung / Oelde Bahnhof) verkehrt an

Werk- und Samstagen im Tagesverlauf ca. sechsmal, die Linie 472 (Oelde Bahnhof / Olympiahalle) an Werktagen ca. viermal. Ebenfalls von der Linie 471 angefahren werden an der Straße Zum Sundern die Haltepunkte „Goldbrink“ in ca. 450 m und nordwestlich „Kantstraße“ in ca. 350 m Entfernung.

Durch das Anfahren des Bahnhofs von Oelde als öffentlichen Verkehrsknotenpunkt sind Anschlüsse an weiterführende Bus- und Bundesbahnanschlüsse im Nah- und Fernverkehr gegeben.

## 5.5 Immissionsschutz

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

### a) Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Südlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von rund 500 m die Eisenbahnstrecke Hannover/Hamm von der Schienenverkehrslärm in Richtung des Plangebiets ausgeht. Hinsichtlich gegebenenfalls relevanter Straßen ist in den „NRW-Umweltdaten vor Ort“<sup>3</sup> im nördlichen Stadtgebiet lediglich die Warendorfer Straße als lärmverursachende Hauptachse erfasst. Aufgrund eines Abstandes von dieser Straße rund 500 m zum Plangebiet geht die Stadt ebenso wie für die zuvor genannte Eisenbahnstrecke davon aus, dass hierdurch keine relevanten Lärmeinwirkungen bestehen.

Darüber hinaus liegen nach derzeitiger Einschätzung keine gewerblichen, landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzungen oder Verkehrswege vor, die besonders zu berücksichtigen sind. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt in einem zu berücksichtigenden Abstand zum Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Auch liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen für die vorliegende Planung, wie z.B. Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen, vor.

Aus Sicht der Stadt Oelde ist unter dem Aspekt des Immissionsschutzes insgesamt kein weiterer Untersuchungsbedarf erkennbar.

### b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Da innerhalb des Plangebiets im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sowie den ergänzend dazu getroffenen weiteren Detaillierungen des Bebauungsplans Nr. 128 vorrangig **Wohnnutzungen** vorgesehen

---

<sup>3</sup> NRW-Umweltdaten vor Ort: Internetseite des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen; Internetabfrage zum Straßenverkehrslärm im Umfeld des Plangebiets am 23.03.2016

sind, sind durch die Art der baulichen Nutzung vom Gebiet ausgehend auf das Umfeld keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach Einschätzung der Stadt gilt dies auch für **Straßenverkehrslärm der zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehre**. Hierfür wird folgende Berechnung abgeleitet, die in Anlehnung an die Annahmen von D. Bosserhoff zur Berechnung der Wegehäufigkeit erfolgt (Quelle: Dipl.-Ing Dietmar Bosserhoff, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, „Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung“, Heft 53/1-2006, Kapitel 1.3 „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung und Auswirkungen auf die Anbindung an das Straßennetz“):

- Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird von 2,5 Einwohnern pro Wohnung ausgegangen. Bei maximal 12 Wohnungen ergeben sich somit ca. 30 Einwohner.
- Für die städtische Lage werden 3,5 – 4,0 Wege pro Einwohner und Tag angenommen.
- Bei der Anzahl der zurückzulegenden Wege ist zu berücksichtigen, dass sich zwischen der „Von-Nagel-Straße“ und der Straße „Zum Sundern“ in Abständen zwischen rund 200 m und 600 m zum Plangebiet verschiedene der Versorgung dienende Einrichtungen befinden, die gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind. Darüber hinaus liegen Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs in Abständen zwischen 350 m und 450 m und sind daher ebenfalls gut ohne PKW zu erreichen. Daher wird für das neue Wohnhaus bei der Anzahl der zurückgelegten Wege ein Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 50 % angesetzt.
- Hinsichtlich des PKW-Besetzungsgrads werden über alle Fahrzwecke hinweg 1,2 Personen pro PKW angesetzt.

Hieraus wird für das neue Wohnhaus folgende Berechnung abgeleitet bzw. werden folgende Ca.-Werte angenommen:

$12 \text{ Wohnungen} \times 2,5 \text{ Einwohner/Wohnung} \times 4,0 \text{ Wege/Einwohner/Tag} \times 50 \% \text{ KFZ-Anteil} \times 1,2 \text{ Personen/PKW} = \text{ca. } 72 \text{ KFZ-Fahrten pro Tag}$

Darüber hinaus sind keine stetig auftretenden zusätzlichen LKW- bzw. Güterverkehre zu erwarten.

Nach verschiedenen Urteilen der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ist der Schwellenwert der Geringfügigkeit bei etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen am Tag anzusetzen (siehe Hessischer VGH, u.a. Urteil vom 14.11.2013 - 4 C 2414/11.N - ; siehe auch „Baurecht“, Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht, „Abwägungsrelevanz von Verkehrslärm“, Heft 7, Juli 2015, Seiten 1101 - 1102). Die hier berechneten bzw. angenommenen 72 KFZ-Fahrten pro Tag liegen damit mehr als die Hälfte unter den ohnehin als „geringfügig“ angenommenen 200 zusätzlichen Fahrten. Ferner wird der Charakter der Meienbrockstraße beibehalten und ändert sich durch die Planung nicht z.B. in eine Durchgangsstraße.

Darüber hinaus ist es ein Anliegen bauleitplanerischer Zielsetzungen, eine Verdichtung im Innenbereich zu fördern. Dem entspricht insbesondere der § 13a des Baugesetzbuchs, auf dessen Grundlage der vorliegende Bauleitplan im Sinne der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm zu erwarten sind.

Lärm der **Spielplatzfläche** ist bereits heute gegeben, der Spielplatz wird lediglich um ca. 40 m nach Westen verschoben. Im Übrigen ist Spielplatzlärm in einem Wohngebiet als sozialadäquat hinzunehmen.

### **c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets**

Innerhalb des Plangebiets sind im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA und den vorrangig vorgesehenen Wohnnutzungen keine relevanten schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

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

Die Versorgung der neuen Bauvorhaben mit Energie, Trinkwasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen kann nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze gewährleistet werden.

Die heutigen Gebäude sind hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentwässerung an einem Mischwasserkanal (DN 300 B) in der Meienbrockstraße mit Fließrichtung Rembrandtweg angeschlossen. Die Stadt Oelde wird den Mischwasserkanal beginnend in der Fritz-Reuter-Straße entlang des Rembrandtwegs in die Meienbrockstraße bis zum Baugrundstück erneuern und vergrößern.

Anfallende häusliche Abfälle werden in dem das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereich heute bereits getrennt in Mülltonnen/Containern für Restmüll-, Wertstoff- und Kompostbehälter gesammelt und in regelmäßigen Abständen durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Für die Müllentsorgung sind die entsprechenden Behälter des neuen Gebäudes am Tag der Leerung in Höhe des Wendeplatzes gegenüber der Hausnummer 49 so aufzustellen, dass kein Anlieger oder Verkehrsteilnehmer gestört wird.

### **b) Brandschutz**

Feuerwehrfahrzeuge können über die Meienbrockstraße bzw. den öffentlichen Stichweg die neue Baufläche des Plangebiets anfahren und von hier direkt das vorgesehene Gebäude erreichen. Aufgrund der Straßenführung der Meienbrockstraße ist auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ein Wenden nicht erforderlich. Die Rangierfläche zwischen den PKW-Stellplatzflächen östlich des neuen Gebäudes kann der Feuerwehr als Aufstellfläche dienen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die netzabhängige Löschwasserversorgung für den Grundschutz kann unter Berücksichtigung der zur Zeit bestehenden Rahmenbedingungen und Netzverbräuchen über die umliegenden Hydranten mit ca. 72 cbm/h sichergestellt werden. Der Anschluss für das neue Gebäude kann vom Endhydranten aus erfolgen.

Eine netzunabhängige Löschwasserversorgung liegt nicht vor. Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass auf der Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Löschwasserversorgung für Brandfälle gegeben ist und die Vorgaben des abwehrenden Brandschutzes in ausreichender Weise beachtet werden.

### c) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Hinblick auf die neuen Baurechte und Erschließungsflächen wird aufgrund der unter Punkt 3.5 angeführten Bodenverhältnisse, der Kenntnisse aus der Örtlichkeit, der geringen Anzahl von Bauvorhaben und der bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle von einer Versickerung abgesehen. Die Stadt Oelde wird den Mischwasserkanal beginnend in der Fritz-Reuter-Straße entlang des Rembrandtwegs in die Meienbrockstraße bis zum Baugrundstück erneuern und vergrößern. Eine Versickerung oder Verrieselung vor Ort wird darüber hinaus mit Blick auf das lediglich eine neue Gebäude und die kompakten Erschließungsflächen nicht angestrebt. Zudem handelt es sich bei dem neuen Baugrundstück lediglich Fläche von ca. 0,26 ha, die entsprechend der maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,4 ohnehin in Teilbereichen nicht versiegelt werden darf. Die übrigen Flächen des Plangebiets bleiben als Spielplatz- und Grünflächen unversiegelt.

Im Übrigen werden zur Behandlung und Nutzung von Regenwasser auf der Plankarte Hinweise gegeben.

Insgesamt wird im Bebauungsplan Nr. 128 die Erforderlichkeit näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser daher nicht gesehen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 1a BauGB sind die Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der innerstädtischen Lage, dreiseitig umgeben von vorhabenden (Wohn-)Gebäuden, werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der geplante Eingriff betrifft mit Blick auf den gefassten Festsetzungsrahmen im Wesentlichen die baulich, stadtgestalterische Ordnung. Überörtlich relevante Grünkonzepte liegen nicht vor.

Im Sinne der **Grünordnung** relevant sind die am Nordwestrand bestehenden, alleeartig gepflanzten Einzelbäume und eine alte Eiche im nordöstlichen Plangebiet. Die alleeartigen Einzelbäume sollen im Bereich des neuen Spielplatzes erhalten werden. Sofern sich darüber hinaus Bäume der heutigen Bepflanzung innerhalb zukünftiger Pflanz- bzw. Grünflächen befinden, können diese im Rahmen zukünftiger Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen eingebunden werden. Insbesondere als zu erhaltend festgesetzt wird die oben genannte alte Eiche.

Für die Verlegung der bisherigen **Spielplatzfläche** wird im Osten des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die

Festlegung der Größe, Ausstattung und Gestaltung des Spielplatzes erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Der Bebauungsplan trifft lediglich die oben genannten Pflanzfestsetzungen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Neuaufstellung nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der bisherigen Bebauung durch neue Vorhaben für die einzelnen Schutzgüter weder Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung, noch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Sollte es Auswirkungen geben, sind diese voraussichtlich auf das Plangebiet und das bereits erheblich bebaute Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar.

Auswirkungen aus dem Umfeld betreffen vor allem den von der Bahnstrecke Hannover/Hamm ausgehenden Schienenverkehrslärm und den von der Rhedaer Straße (K 13) ausgehenden Straßenverkehrslärm. Hierzu wird auf das Kapitel 5.5 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich daher keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Die Stadt Oelde ist grundsätzlich bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zu einer **nachhaltigen Aktivierung** einer bereits dreiseitig in den Randbereichen durch Wohnnutzungen geprägten innerörtlichen Fläche. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche von Süden ist gegeben. Die Planung wird aus Sicht der Stadt insgesamt als sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden werden als vertretbar erachtet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>4</sup> zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4114, Quadrant 4 (Oelde, Internetabfrage am 18.03.2016) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/ Bäume/Gebüsche/Hecken* und *Gärten/Parkanlagen/ Siedlungsbrachen* und *Gebäude* potenziell 5 Fledermausarten und 21 Vogelarten aufgeführt. Nach der Messtischblatt-Abfrage befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Fledermäusen das Große Mausohr und der Kleinabendsegler in einem ungünstig/unzureichenden Erhaltungszustand. Bei den Vögeln befinden sich der Baumpieper, die Waldohreule, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, die Rauchschnalbe, der Neuntöter, der Feldsperling und der Wespenbussard in einem ungünstig/unzureichenden, das Rebhuhn in einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Bei den vorrangig betroffenen Grün- und Spielplatzflächen liegen im Wesentlichen Rasenflächen vor. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden vorhandene Bäume weitreichend durch Festsetzungen gesichert. Im Übrigen ist weit über die direkte Nachbarschaft hinweg, das gesamte Umfeld bereits zu Wohnzwecken genutzt.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Hinweise auf planungsrelevante Arten sowie faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. *Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.*

---

<sup>4</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.

Die Planung kann durch die Neuordnung von Grünflächen und insbesondere der damit verbundenen Rodung einzelner Gehölze zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes führen (sogenannten **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der potentiell vorkommenden Arten soll eine Baufelddräumung nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines Jahres erfolgen. Sollen dennoch Gehölze in der Brut- und Aufzuchtzeit zwischen dem 01.03. und 31.09. gerodet werden, ist vorab durch eine Fachperson mit speziellen faunistischen Kenntnissen nachzuweisen, dass keine Artenschutzverbote (Tötungsverbot) vorliegen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei 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.

Nach der Neuordnung ist davon auszugehen, dass Teilbereiche des Gebiets durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Vergleich zu den heutigen Rasenflächen ökologisch aufgewertet werden und hierdurch für unterschiedlichste Arten neue Lebensraumpotenziale entstehen.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Bei einem **Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB** mit bis unter 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Stadtumbaumaßnahmen und Nachverdichtung werden auf der Grundlage des § 13a BauGB diesbezüglich höher gewichtet. Unabhängig hiervon in dennoch zu prüfen und in die Abwägung einzustellen, ob innerhalb des Plangebiets Strukturen vorhanden sind, die zur Vermeidung unnötiger Eingriffe erhalten werden sollen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine weitreichend von Bebauung umgebende Fläche, die über keine Anbindung an die freie Landschaft verfügt. Gleichwohl ergibt sich durch die Verbindung der bisherigen Spielplatzfläche mit dem umgebendem Baubestand sowie den anteilig größeren Frei- und Grünflächen des Drostenhofs eine gewisse bedeutsame Insellage innerhalb des ansonsten bebauten Siedlungsrahmens. Soweit möglich, sind bestehende Laubbäume in Rahmen der nachfolgenden Gestaltung der Einzelflächen zu erhalten. Da dies insbesondere für die alte Eiche und die nördliche Baumreihe gilt, werden hierfür im Bebauungsplan Erhaltungsfestsetzungen getroffen.

Besondere ökologische, klimatische oder funktionale Auswirkungen sind durch den Verzicht auf eine Ausgleichsregelung nicht erkennbar. Zudem ist durch die Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung auf öffentlichen Flächen, als auch durch verschiedenartige Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen auf den zukünftigen privaten,

unbebauten Grundstücksflächen eine ausgleichende Wirkung zu erwarten. Daher besteht aus Sicht der Stadt kein Erfordernis für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung muss - nicht erst seit der letzten Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) - die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Mit der oben genannten Aufstellung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen und vieles mehr gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, gegebenenfalls können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

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

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 128 ist zunächst festzustellen, dass das gesamte, weiträumige Umfeld bebaut und somit innerstädtisch ist. Neben den Bäumen am Ostrand und der alten Eichen am Nordrand des Plangebiets befinden sich lediglich unmittelbar östlich des Plangebiets im Bereich des Drostenhofs Grünbereiche samt Wegeverbindungen. Die das Umfeld prägenden Wohnhäuser weisen in weiten Teilen großzügige Gartenflächen auf. Negative Beeinträchtigungen des Klimas durch einen hohen Anteil versiegelter und bebauter Flächen sind hierdurch nicht erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine besondere Klimaschutzfunktion erfüllt und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche hat. Ausgehend von der Meienbrockstraße ist der bauliche Zusammenhang erschlossen und befindet sich fußläufig in der Nähe verschiedenster Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird. Nach Prüfung verschiedener Umweltbelange drängt sich insgesamt eine weiterhin sinnvolle Flächennutzung durch Bebauung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets auf.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind nach heutigem Stand im vorliegenden Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Aufgrund der günstigen Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang erfolgt auch zukünftig eine Anbindung an bereits vorhandene örtliche und überörtliche Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes und eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Die Anordnung der überbaubaren Bereiche lässt eine weitgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen zu.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2014 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Rückhaltung unbelasteten Regenwassers, Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/ Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Bestandteile des Plankonzepts von Bedeutung:

- Lage des Gebiets im Siedlungsbereich mit aufgelockerten Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Erhalt einer alten Eiche.
- Erhalt der vorhandenen, alleearigen Grundstückseinfassung in Norden des Plangebiets.

Die vorgesehene Neuordnung von insbesondere Bau-, Spielplatz- und Pflanzflächen samt der getroffenen Festsetzungen wird daher auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als ausreichend erachtet. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie der Energienutzung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 7. Bodenordnung

Alle Grundstücke des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Oelde, die Überplanung für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus erfolgt unter Federführung der Stadt. Bei dem Verkauf der Fläche durch die Stadt besteht die Möglichkeit, neben der vorliegenden Bauleitplanung Inhalte auch privatrechtlich umzusetzen (Grundstückskaufvertrag, städtebaulicher Vertrag). Die Hochbauplanung und Umsetzung ist durch private Investoren angestrebt, die die entsprechenden Grundstücksanteile von der Stadt erwerben.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in ha
<b>Allgemeines Wohngebiet WA</b> - davon Fläche für Stellplätze ca. 0,05 ha	0,26
<b>Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“</b>	0,09
<b>Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Fußweg</b>	0,03
<b><u>Gesamtfläche Plangebiet</u></b>	<b>0,38</b>

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

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 128 „Meienbrockstraße“ und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten im Rat der Stadt Oelde am 22.02.2016 (Sitzungsvorlage B 2016/610/3452). Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs soll im Ausschuss für Planung und Verkehr am 14.04.2016 und nachfolgend im Hauptausschuss der Stadt Oelde am 25.04.2016 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung bzw. gleichzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB in Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB erfolgen (Sitzungsvorlage B 2016/610/3474). Ergänzend zur Offenlage wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 128 samt Begründung am 21.04.2016 in einer Bürgerversammlung erläutert und dort der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3(2) BauGB fand vom 06.05.2016 bis einschließlich dem 06.06.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) Nr. 1 BauGB im Sinne des § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 02.05.2016 um Stellungnahme bis zum 06.06.2016 gebeten.

*(wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt)*

### b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Meienbrockstraße“ mit einer Größe von ca. 0,38 ha dient der Errichtung zeitgemäßer Bauvorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zunächst zur längerfristigen Unterbringung anerkannter Flüchtlinge

auf einer bisherigen Spielplatzfläche. Vorgesehen sind maximal 12 Wohnungen. Spielplatzflächen werden nach Westen verlagert und zur planungsrechtlichen Sicherung in das Plangebiet eingebunden. Für die neue Wohnnutzung festgesetzt werden sollen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die neuen Spielplatzflächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

In dem nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zur beurteilenden Umfeld, sind in der näheren Umgebung des Plangebiets Eigenheime prägend. Daher wird seitens der Stadt für die städtebauliche Einbindung der angestrebten Baumaßnahme des sozialen Wohnungsbaus im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch BauGB ein Planungserfordernis gesehen. Hierfür wird ein sogenannter „Angebotsbebauungsplan“ erstellt. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs und der Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Parameter wird das Bauleitplanverfahren im Sinne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Die Planung begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt; die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Die städtebauliche Neuordnung entspricht den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Münsterland. Da sich auf Flächennutzungsplanebene eine Verschiebung der *Spielplatzfläche* sowie eine Vergrößerung der bisherigen *Wohnbaufläche* ergeben, werden aufgrund der Bebauungsplanaufstellung in einem Verfahren nach § 13a BauGB die Flächennutzungsplandarstellungen gemäß § 13a(2) Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

Oelde, im Mai 2016