

**Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch  
zur 1. Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes  
Nr. 58 "Zum Benningloh"  
der Stadt Oelde, Kreis Warendorf**

Berief, Drees & Partner  
Architektur - Stadtplanung - Kommunalberatung  
33689 Bielefeld, Vennhofallee 97  
Telefon 05205-3230

### **1. Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 6. Oktober 1997 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" der Stadt Oelde im Sinne des § 2 Baugesetzbuch beschlossen.

### **2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Von der Änderung und Ergänzung werden die nachfolgend aufgeführten Flurstücke erfaßt:

Flur 21, Flurstücke 497, 496, 425, 426, 427, 428, 447, 448, 494, 495, 429 tlw., 346 tlw.

Der Änderungsbereich mit einer Größe von 2,14 ha grenzt an:

im Norden: Flur 21, Flurstücke 446, 444, 493, 492, 408

im Osten: Flur 21, Flurstücke 490, 489, 488, 487, 422, 502, 505, 506, 507

im Süden: Flur 21, Flurstücke 431, 540, 564, 567, 565, Lage innerhalb der Parzellen Flur 21, Flurstücke 429, 346

im Westen: Flur 2, Flurstücke 285, 115, 284, Flur 3, Flurstücke 1, 45

### **3. Erfordernis zur Änderung und Ergänzung**

Der Bebauungsplan Nr. 58 " Zum Benningloh" dient in erster Linie der Deckung des nachgewiesenen dringenden Wohnbedarfs in Oelde. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht neben der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten auch die Festsetzung von Mischgebieten entlang der "Warendorfer Straße" (L 793) vor. Ein Aufeinandertreffen dieser beiden Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich u.a. um die Einmündung der Planstraße in die Warendorfer Straße.

Die in diesem Teilbereich vorgenommenen zeichnerischen Darstellungen und textlichen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den städtischen Planungsabsichten und einer für diesen Eingangsbereich zu dem Quartier weiterhin zu verfolgenden Planung.

Mit der städtebaulichen Absicht, in dem Eingangsbereich bzw. innerhalb des in dem Bebauungsplan festgesetzten inneren Erschließungsrings ein für die Wohnbevölkerung in diesem Bereich notwendiges Nahversorgungszentrum zu errichten, liegt ein Grund für die Änderung des Bebauungsplanes vor. Das Nahversorgungszentrum stellt eine private Projektentwicklung eines ortsansässigen Investors dar. Das Nahversorgungszentrum ergänzt den Bereich im Sinne einer wohnstandortnahen Versorgungseinrichtung.

Durch die Planung und Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Warendorfer Straße im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung bedarf es einer Neuordnung dieses Teilbereiches, der auch die Wohnbauflächen in westlicher Verlängerung innerhalb des angesprochenen Erschließungs-

ringes umfaßt.

Aufgrund der beabsichtigten Größe des Nahversorgungszentrums mit einer Bruttogeschoßfläche um die 2.000 qm ist zudem eine Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung in diesem Bereich von Mischgebiet zugunsten eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" notwendig.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Ansiedlung eines solchen Nahversorgungszentrums sowie die städtebauliche Ordnung für das Nebeneinander von Erschließung, Nahversorgungszentrum und Wohnbebauung regeln.

Überdies ist der vom Rat der Stadt Oelde beschlossene Kreisverkehr im Rahmen der Ausbauplanung der Warendorfer Straße im Bereich zwischen den Straßen "In der Reishege" und "Brandenburger Weg" auf der Höhe der Einmündung der Planstraße aus dem Planbereich "Zum Benningloh" in die Warendorfer Straße bauplanungsrechtlich und konzeptionell zu berücksichtigen. Hierdurch wurde die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" erforderlich (Miteinbeziehung eines Teilabschnittes der Warendorfer Straße).

#### **4. Planungsgrundlage**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt den Änderungsbereich als "gemischte Baufläche" und "Wohnbaufläche" dar. Um den Flächennutzungsplan den geänderten städtebaulichen Entwicklungszielen anzupassen und aufgrund der beabsichtigten Größe des Nahversorgungszentrums mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 2.000 qm ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von der Darstellung "gemischte Baufläche" zugunsten einer "Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung -Einkaufszentrum-" notwendig.

Die landesplanerische Zustimmung zu dieser 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde seitens der Bezirksregierung liegt vor. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

#### **5. Vorhandene Nutzungstruktur**

Der Änderungsbereich ist ca. 2,14 ha groß und liegt unter Einbezug der Warendorfer Straße (L793) am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes Nr. 58 "Zum Benningloh".

Um den Änderungsbereich herum ist bereits Bebauung auf den Grundlagen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" entstanden. Diese Wohnbebauung ist zumeist zweigeschossig mit einer den Straßenraum begleitenden

Taufständigkeit der Gebäude. Der Änderungsbereich dient heute teilweise als Baustraße für die Baugrundstücke außerhalb des Änderungsbereiches. Die restliche Fläche liegt brach.

## 6. Planung und bauliche Nutzung

Im Bereich der Warendorfer Straße (L793) entsteht ein neues Wohngebiet mit rd. 9 ha Nettobauland in ein- bis dreigeschossiger Bauweise, welches insbesondere durch junge Familien mit Kindern genutzt werden wird. Das gewachsene Wohngebiet östlich der Warendorfer Straße weist ebenfalls eine hohe Wohndichte auf. Um den täglichen Bedarf an Waren und Gütern für diesen Bereich zu decken, beabsichtigt die Stadt Oelde die Zulässigkeit eines Nahversorgungszentrums an der Warendorfer Straße.

Das Nahversorgungszentrum soll insbesondere ein Warenangebot im Bereich frischer Lebensmittel aufweisen. Durch das Nahversorgungszentrum soll das Aufsuchen dezentraler, entfernter Einzelhandelsstandorte mit dem Pkw für die Bewohner des angesprochenen Bereiches nicht mehr erforderlich werden. Die gute fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums unterstützt die Bemühungen, unnötigen Fahrzeugverkehr in Oelde zu vermeiden.

Die geplante Größe einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.346 qm ermöglicht die Anordnung eines leistungsfähigen Nahversorgungszentrums mit Getränkemarkt und Frischezone. Hieraus resultiert eine Bruttogeschoßfläche von 2.175 qm, die jedoch auch auf die komplette Einhausung der Bereiche Anlieferung und Müllentsorgung zurückzuführen ist.

Aufgrund der genannten Geschoßfläche wird es erforderlich, daß Nahversorgungszentrum als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan bzw. als Sonstiges Sondergebiet im Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 BauNVO darzustellen bzw. festzusetzen.

Auf der Gesamtverkaufsfläche werden ca. 70% Lebensmittel und 30% Non-Food-Artikel verkauft werden, bei folgender Flächenaufteilung:

Verkaufsfläche:	rd. 1.171 qm
Vorkassenzone	rd. 175 qm
Lagerflächen:	rd. 309 qm
Müllentsorgung:	rd. 90 qm
Anlieferung:	rd. 130 qm
Personalräume / Büro:	rd. 215 qm
Treppenhaus:	rd. 40 qm
Technik:	rd. 45 qm
gesamt:	rd. 2.175 qm Brutto-Geschoßfläche

Die Zweckbestimmung ist als "Einkaufszentrum" nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehen, da der Gebäudekomplex zwar einheitlich verwaltet werden wird, jedoch -

gerade im Bereich der Vorkassenzzone - eine Kombination von verschiedenen Versorgern erwartet wird.

Mit dem Nahversorgungszentrum entsteht in unmittelbarer Lage an dem Kreisverkehr im Zusammenhang mit der Ausbauplanung der Warendorfer Straße eine Stadteingangssituation, die dem Besucher Oeldes ein Merkzeichen für die städtebauliche Entwicklung Oeldes im Nordwesten des Stadtgebietes sein kann. Aus diesem Grund ist bezüglich der städtebaulichen Einbindung und Ausformung dieses Bereiches Wert auf Festsetzungen gelegt worden, die eine zurückhaltende, sich in die umgebenden Baustrukturen einpassende Bebauung sicherstellen. Die Abstimmung mit dem Investor sichert die Umsetzung der städtebaulichen Ziele.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums sowie der in Richtung Westen anschließenden Wohnbebauung erfolgt vom Kreisverkehr aus über eine den Änderungsbereich umlaufende Straße. Von der Erschließungsstraße aus werden die bereits fertiggestellten und im Bau befindlichen Gebäude außerhalb des Änderungsbereiches ebenso erschlossen wie die Grundstücke innerhalb. Im Südosten des Änderungsbereiches ist die überbaubare Fläche für das Nahversorgungszentrum mit einem zur Warendorfer Straße hin vorgelagertem Fußgängerbereich vorgesehen. Als Dachformen sind das Tonnen- (zweigeschossige Bauweise) und das Flachdach (eingeschossige Bauweise) festgesetzt. Für das nordöstlich der Erschließungsstraße gelegene Mischgebiet sind auch Pult- und Satteldächer zulässig.

Nördlich der überbaubaren Fläche für das Nahversorgungszentrum schließt sich bis zur Erschließungsstraße die dem Nahversorgungszentrum zugehörige Stellplatzfläche mit rd. 90 Stellplätzen an. Diese Stellplätze sollen auf der Grundlage der Festsetzungen mit großkronigen Bäumen eingegrünt werden. Dieser grüne Charakter der Stellplatzanlage ist als Fortsetzung der entlang der Warendorfer Straße auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums festgesetzten privaten Grünfläche zu sehen. Aus der Stellplatzanlage heraus nach Westen führt ein innerhalb einer öffentlichen Grünfläche liegender, den Halbkreis mit der Wohnbebauung teilender Fuß- / Radweg bis zu der den Änderungsbereich umlaufenden Erschließungsstraße.

Mit der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) wird von den privaten Grünflächen der Wohnbebauung eine Verknüpfung zu der begrüneten Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums geschaffen sowie ein Übergang mit Aufenthaltsqualität zwischen dem Nahversorgungszentrum / Sondergebiet und dem Wohngebiet erreicht.

Die anschließende Wohnbebauung fügt sich in der Stellung der Gebäude dem Verlauf der Erschließungsstraße sowie der gegenüberliegenden Bebauung an. Im Westen sind zwei quadratische Bauflächen für Wohngebäude vorgesehen. Zwischen den Gebäuden verläuft der angesprochene Fuß- / Radweg. Im weiteren Verlauf der Straße schließen sich südlich und nördlich dieser Bauflächen den Wohngebäuden zugeordnete Gemeinschaftsstellplätzen an. An die Stellplätze schließt sich wiederum Baufläche für Wohngebäude an. Im Anschluß an diese Grundstücksfläche der Wohnbebauung ist

ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Fuß-/ Radweg vorgesehen, bevor die Grundstücksfläche des Nahversorgungszentrums beginnt.

Für die Wohnbebauung wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, um eine der bestehenden und im Bau befindlichen Wohnbebauung entsprechende Bebauung entgegenzustellen. Die Dachneigung wird mit einer Spanne zwischen 38 bis 45 Grad, die Firsthöhe auf maximal 14,0 m bei einer maximalen Sockelhöhe von 0,7 m ab Oberkante fertiger Erschließungsstraße festgesetzt. Als Dachform ist für die Wohnbebauung ausschließlich das Satteldach, sowie Tonnendächer als Dachgauben zulässig.

Für die Baufläche nordwestlich des geplanten Kreisverkehrs wird als Art der Nutzung "Mischgebiet" festgesetzt. Damit wird die bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 58 "Zum Benningloh" getroffene Festsetzung übernommen. Für den nördlichen und westlichen Bereich des Grundstückes wird eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Pult- oder Satteldach und für den südöstlichen Bereich eine maximale Zweigeschossigkeit mit Pultdach sowie jeweils mit einer Dachneigung von 15 bis 22 Grad festgesetzt.

## **7. Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Warendorfer Straße aus durch die im Änderungsbereich umlaufende innere Erschließungsstraße. Diese ist über den geplanten Kreisverkehr an die Warendorfer Straße angebunden. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches hat die Erschließungsstraße keine Anbindung an die Warendorfer Straße. Die innerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Baugrundstücke sind von der Erschließungsstraße direkt erschlossen. Die Ein- und Ausfahrt zu der Stellplatzanlage des Nahversorgungszentrums erfolgt über eine Anbindung im Norden des Grundstückes. Hierüber erfolgt auch die Anlieferung von Waren. Im Nordosten, in Richtung Kreisel ist eine zusätzliche Ausfahrt von der Stellplatzfläche des Nahversorgers vorgesehen, um hier ein möglichst schnelles und reibungsloses Abfließen des Verkehrs in Richtung Warendorfer Straße zu ermöglichen.

Im Änderungsbereich sind lediglich die Verkehrsflächen (Gesamtbreite 12,0 m) und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- / Radwege) festgesetzt. Die Aufteilung und die Bepflanzung dieser Verkehrsflächen bleiben einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. Dies gilt auch für die Anordnung der Stellplätze und Baumstandorte für die Besucherstellplätze innerhalb der inneren Erschließung.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind über die Gemeinschaftsstellplätze hinaus auch Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb des Straßenraumes sind Stellplätze für den Besucherverkehr vorgesehen.

Der Änderungsbereich ist über ein Fuß- / Radwegekreuz auch unabhängig vom Fahrverkehr erschlossen. Der Weg in Ost-West-Richtung mündet in der Stellplatz-

anlage des Nahversorgungszentrums und erlaubt damit eine schnelle Erreichbarkeit des Nahversorgers auch für die angrenzenden Wohnbereiche.

## **8. Grünflächen**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist neben der festgesetzten privaten Grünfläche im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum im Innenbereich der Wohnbauflächen im Westen eine öffentliche Grünfläche (rd. 700 qm) mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" vorgesehen.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich wird wie der gesamte Bebauungsplan Nr. 58 "Zum Benningloh" an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese Deponien außerhalb des Änderungsbereiches zugeführt.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Aus ökologischen Gründen und um das städtische Kanalsystem zu entlasten, werden zur Minimierung der Regenabflussmengen für die Wohnbauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Danach ist im Geltungsbereich der Änderung Niederschlagswasser durch geeignete Anlagen (Zisternen o.ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

## **10. Immissionssituation**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" ist durch den TÜV Hannover / Sachsen Anhalt e.V. (Niederlassung Bielefeld) bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Diese war aufgrund der beabsichtigten Änderung zu überarbeiten.

In diesem Zusammenhang waren die Geräusch-Immissionen durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums sowie durch den öffentlichen Verkehr zu ermitteln. Die Untersuchung zeigt, daß bei der festgesetzten überbaubaren Fläche der geplanten WA-Nutzung sowie für das Nahversorgungszentrum rechnerisch der schalltechnische Orientierungswert in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) überschritten wird. Eine nächtliche Warenanlieferung muß aus Gründen des Immissionsschutzes (Überschreitung des zulässigen Spitzenpegels durch LKW an der geplanten WA-Nutzung) ausgeschlossen werden.

Der Orientierungswert für das WA-Gebiet für den Tag liegt bei 55 dB(A) nach DIN 18005 -schalltechnische Orientierungswerte im Städtebau-.

Die Überschreitung des Orientierungswertes bis zu einer Größe um den Orientierungswert für Mischgebiete (MI) betrifft die beiden westlich des Nahversorgungszentrums liegenden WA-Bauflächen.

Städtebaulich ist eine erkennbare Nähe von Wohnbebauung und Nahversorger und hiermit die nutzungsstrukturelle und städtebauliche Einheit beider Gebiete zu verdeutlichen. Aus diesem Grund ist zunächst die Möglichkeit einer baulichen Beschränkung zur Verminderung der Lärmemissionen des Nahversorgers zum Vorteil der anliegenden Wohnnutzung gesucht worden, da eine weiträumige Trennung beider Nutzungen - Wohnen und Nahversorger - stadträumlich und städtebaulich nicht gewollt ist. Zudem sollen Maßnahmen im Bereich der WA-Bauflächen zur Anwendung kommen.

Um die Orientierungswerte im Bereich der WA-Bauflächen sicherzustellen, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- eine Einhausung der gesamten Anlieferung im Sinne des Be- und Entladevorgangs im Bereich des Nahversorgers,
- gleichfalls eine Einhausung der Müllentsorgung,
- Anordnung von lediglich für das Personal des Nahversorgers zur Verfügung stehender Stellplätze an der Westseite des Nahversorgers,
- Berücksichtigung eines vorgeschobenen Baukörperriegels im Bereich der Eckwohnungen innerhalb der dem Nahversorger zugewandten WA-Bauflächen,
- Orientierung der Öffnungen der Wohn- und Schlafräume sowie Terrassen / Balkone ausschließlich zum Innenwohnbereich bzw. zur Wohnstraße.

Zu den o.g. Maßnahmen werden keine expliziten bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen. Die Maßnahmen sind in einem nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren (auch im Baufreistellungsverfahren) nachzuweisen bzw. zu berücksichtigen. Insofern gilt hier für die Bauleitplanung das Gebot der planerischen Zurückhaltung, da eine Konfliktbewältigung im Sinne der o.g. Maßnahmen durch den ohnehin übergreifenden Nachbarschutz ordnungsrechtlich zu erwarten ist.

Bauleitplanerisch berücksichtigt und festgesetzt wird die Festsetzung der Unzulässigkeit von zu öffnenden Fenstern an den Wänden innerhalb der WA-Bauflächen, die dem Nahversorger zugewandt sind.

Der Schalleistungspegel der zur Wärmeabfuhr des Nahversorgungszentrums notwendigen Luftkondensatoren, deren Lage z. Zt. nicht bekannt ist, sollte zudem so dimensioniert werden, daß an der nächstgelegenen Wohnnutzung nachts der Beurteilungspegel  $L_r \leq 30 \text{ dB(A)}$  beträgt, um dort die Nachtruhe zu gewährleisten.

In bezug auf die Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf öffentlichen

Straßen kann für das geplante WA-Gebiet die Einhaltung der diesbezüglichen schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt werden.

Im geplanten Mischgebiet wird dagegen die enteignungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle erreicht.

Zu der diesbezüglichen Konfliktlösung wurde passiver Schallschutz gutachterlich dimensioniert, der in die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan aufgenommen wurde.

### 11. Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" ist eine Ermittlung des Eingriffsflächenwertes, eine Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche sowie eine Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt.

Eine externe Ausgleichsfläche ist südlich der Bundesautobahn 2 am östlichen Rand des Naturschutzgebietes Bergeler Wald (Flur 113, Flurstück 22) nachgewiesen.

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" ergeben sich keine Änderungen und kein Überarbeitungsbedarf bezüglich der angebotenen Kompensationsflächenermittlung. Durch die beabsichtigte Planung werden keine über den bereits für diesen Bereich festgestellten Kompensationsflächenbedarf hinausgehenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet.

### 12. Flächenbilanz

Beschreibung	ca. Größe (qm)
Mischgebiet	1.400
Allgemeines Wohngebiet	4.400
Sondergebiet - Einkaufszentrum	6.200
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	700
Verkehrsfläche inklusive Warendorfer Straße	8.400
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	300
Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches	21.400