

STADT OELDE

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“

Bauleitplanung in Abstimmung mit der
Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Satzung, Juli 2003

Bauleitplanung der Stadt Oelde:

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“

Gliederung:

- 1. Allgemeines und Planungsziele**
 - 1.1 Veranlassung, Vorhabenträger und Planungsziele
 - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung
 - 2.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 2.5 Altlasten
- 3. Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.3 Verkehrserschließung
 - 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 3.5 Grünordnung, Naturschutz- u. Landschaftspflege, Eingriffsbewertung
 - 3.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
 - 3.7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 5. Auswirkungen, Durchführungsvertrag und Hinweise zur Abwägung**

Anlage: Eingriffsbilanzierung

1 Allgemeines und Planungsziele

1.1 Veranlassung, Vorhabenträger und Planungsziele

Die Flurstücke 96 und 99 in Flur 3 der Gemarkung Oelde liegen nördlich der Wibbeltstraße im Siedlungszusammenhang und werden bislang als Gartenland freigehalten. Der Eigentümer strebt nunmehr zusammen mit den Eigentümern der Flurstücke 938 und 269 den Lückenschluss an der Wibbeltstraße und die Bebauung der rückwärtigen Flächen an.

Der Eigentümer, Herr W. Ringbeck, hat gemeinsam mit dem Architekturbüro Hilker, Oelde, einen Projektentwurf für eine Wohnbebauung als Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und den Antrag an die Stadt gestellt, für das Gelände einen *vorhabenbezogenen Bebauungsplan* (vB-Plan) im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen. Die Stadt stimmte diesem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens und der Einleitung der Beteiligungsschritte nach §§ 3(1), 4(1) BauGB zu (Ratsbeschluss vom 18.11.2002). Das Verfahren nach § 12 BauGB entlastet die Verwaltung, die Stadt besitzt weiterhin die Kontrolle über sämtliche Planinhalte und Verfahrensschritte.

Vom Architekturbüro wurden Entwürfe für einige Haustypen vorgelegt. Diese stellen die Grundlage für die Festsetzungen insbesondere der Nutzungsmaße dar.

Planungsziel ist die Nachverdichtung im hierfür gut geeigneten Blockinnenbereich Wibbeltstraße / Zum Drostenholz. Diese Maßnahme als 1. Schritt für eine mögliche weitere Innenentwicklung soll somit auch die Erschließung weiterer rückwärtiger Grundstücke vorbereiten. Realisiert werden sollen i.W. Wohnbaugrundstücke zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes. Vorbereitet wird eine sog. 1½ geschossige Bebauung mit Einzel- sowie Doppelhäusern auf Grundstücken zwischen ca. 230–600 qm. Im Rahmen der ortsüblichen Bauweise soll eine vertretbare Einbindung in das regionaltypische Ortsbild erreicht werden.

Dieser Innenentwicklung wird Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt, einer weiteren Zersiedelung des Außenbereiches wird entgegengewirkt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die innerstädtische Fläche und ihre Erschließung gemäß den städtischen Zielsetzungen zu ordnen bzw. zu fördern.

Verfahren und vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger sind wie folgt vorgesehen: Herr Ringbeck als Eigentümer der Flurstücke 96 und 99 initiiert Projekt und Verfahren, übernimmt Planungskosten, Abstimmung mit den nördlich gelegenen Eigentümern und Umsetzung. Im Durchführungsvertrag werden diese Fragen, Erschließung, Erweiterungsoption, Ausgleichsmaßnahmen, Kostenübernahme durch den Vorhabenträger etc. nach den städtischen Standards geregelt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,5 ha nordöstlich des Stadtzentrums von Oelde im überwiegend bebauten Bereich zwischen Wibbeltstraße und der Straße Zum Drostenholz. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 3 der Gemarkung Oelde das Flurstück 96, Teile des Flurstücks 99 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 938 und Teile des Flurstücks 269.

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation in dem Quartier wird durch das südwestlich gelegene Schul- und Kirchengelände und durch die Siedlungsbebauung der Nachkriegszeit mit sehr großen Gärten (bis über 80 m tief, ehemals zur Selbstversorgung) und i.W. freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Schrittweise wurde in den letzten Jahrzehnten jedoch bereits eine Nachverdichtung eingeleitet, u.a. durch zweigeschossige Reihenhäuser und rückwärtige Bebauung im Bereich Ferd.-Krüger-Straße. Das Plangebiet schließt östlich an die o.g. Reihenhäuser und an das Schulgelände an und wurde früher durch eine Gärtnerei genutzt. Im Umfeld befinden sich Wohn- und Büronutzungen sowie ein Standort der Schule für Körperbehinderte in den Räumen einer früheren Tischlerei.

Überplant wird die derzeit als Gartenland / Rasen freigehaltene Fläche der früheren Gärtnerei mit einer Größe von ca. 0,5 ha. Auf Flurstück 96 befinden sich zudem noch verbliebene und tlw. durchgewachsene Gehölzgruppen des früheren Betriebes.

2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde stellt den Planbereich sowie die angrenzenden Flächen als *Wohnbaufläche* dar. Südwestlich des Plangebietes ist eine *Fläche für den Gemeinbedarf* ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8(2) entwickelt.

2.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet oder an geschützte Landschaftsbestandteile an. Belange des Gewässerschutzes werden ebenfalls nicht berührt.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.5 Altlasten

Gemäß Aussage des Vorhabenträgers befindet sich auf dem südlichen Teil des Flurstückes 99, südlich außerhalb des Plangebietes, ein Öltank der ehemaligen Gärtnerei, der weiterhin zu Heizzwecken genutzt wird. Dieser stellt keine Beeinträchtigung für eine nördliche Wohnbebauung dar.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten und altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere

Bodenschutzbehörde oder die Stadt Oelde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 „Nördlich der Wibbeltstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt und richten sich aus Gründen der Gleichbehandlung und aufgrund der späteren Vermarktung formal nach § 9 BauGB sowie nach BauNVO und Planzeichenverordnung. Ausgenommen sind nur einzelne vorhabenbezogene Regelungen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Realisiert werden sollen 9-11 Einzel- bzw. Doppelhauseinheiten. Das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen, erlaubt aber ausdrücklich auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen mit Blick auf angrenzende Büro- und Schulnutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 1,3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen und Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben/Verwaltungen könnte ggf. zu einem Verkehrsaufkommen und Parkraumdruck führen, welches in Hinblick auf Erschließungssystem und nachbarschaftliche Situation nicht vertretbar wäre.

Da für die einzelnen Teilflächen ggf. abweichende Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden, wird zur Vereinfachung eine Aufteilung in die Bereiche WA₁-WA₃ vorgenommen. Darüber hinaus unterscheiden sich das WA₁ und WA₃ hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Nutzungsmaße werden bedarfsorientiert in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur auf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung abgestellt. Nutzungsmaße und planungsrechtliche Inhalte werden in den Baugebieten durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich im Plangebiet auf Grund der angestrebten Haustypen mit 0,4, die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 0,7 an durchschnittlichen Hausgrößen auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken. Die GFZ wird angesichts der Lage und der Nachbarschaft nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte Bebauung nach möglichen Grundstücksteilungen zu vermeiden.
- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern**, d.h. im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes.

- Die **Traufhöhe** von maximal 4,8 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nachrangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum. Bezugshöhe für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese Berechnung wird auch für die Eckgrundstücke gewählt, hier gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
- Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen. Bezugshöhe ist ebenfalls die fertig ausgebaute Erschließungs-straße.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Garten-flächen erfolgt i.W. nach Süden oder Westen hin und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude dient der Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem Charakter des Wohngebietes und des Erschließungssystems widersprechende Verdichtung im rückwärtigen Plangebiet.

3.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Wibbeltstraße im Süden. Diese dient bereits als Haupteerschließung für das östlich anschließende Wohngebiet und kann das relativ geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen durch 10-15 Wohneinheiten leistungsfähig bewältigen.

Die **innere Erschließung** erfolgt ausgehend von der Wibbeltstraße über eine 6,0 m breite öffentliche Planstraße mit (vorläufigem) Wendehammer. Dieser soll Pkw sowie kleineren Lkw das Wenden (mit einer kurzen Rückwärtsfahrt) ermöglichen. Entscheidend ist die angestrebte Option auf die weitere Erschließung der östlich folgenden Freiflächen mit einer späteren bedarfsgerechten, großen Wendeanlage, die durch den Anschluss an die Flurstücke 102 und 270 gesichert wird. Dieser Anschlusspunkt erlaubt eine gerechte Lastenteilung und die planerisch sinnvolle Erschließung der östlichen potenziellen Bauflächen. Der Anschlusspunkt innerhalb des Plangebietes wird jedoch erst im Zuge der Überplanung und Erschließung dieser östlich angrenzenden Flächen ausgebaut. Eine Einzelfallregelung ist nicht vorgesehen. Müllbehälter sind ggf. bis dahin bis zu maximal ca. 90 m an die Wibbeltstraße zu schieben. Ein Ausbau der Planstraße nach dem Mischprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone. Die Ausführung wird in der Ausbauplanung festgelegt.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann Baukörper gut in das Straßenbild einbinden.

3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Immissionen aus **Verkehr** oder **Gewerbe**, die ggf. das Planungsziel gefährden könnten, sind bisher nicht bekannt. Nach Umnutzung der ehemaligen Tischlerei auf Flurstück 102 als Schule sind auch hier keine Konflikte mit bestehender Nachbarschaft und Neuplanung zu erwarten. Durch den zusätzlichen, geringen Ziel- und Quellverkehr entstehen keine problematischen Belastungen für die Nachbarschaft.

3.5 Grünordnung, Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung

a) Grünordnung

Das Plangebiet wird z.Z. als Gartenland bzw. Rasenfläche freigehalten. Im Südwesten befinden sich zudem mehrere Buchen der ehemaligen Gärtnerei/Baumschule. Um eine sinnvolle Bebaubarkeit der vorgeschlagenen Grundstücke zu ermöglichen, ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich. Aus städtebaulichen Gründen und als Ersatz wird auf den privaten Grundstücken entlang der Planstraße die Anpflanzung standortheimischer Laubbäume (hier: Säulenhainbuchen) planungsrechtlich gesichert.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen im Innenbereich u.a., ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

- **Bestandsaufnahme** - siehe Punkt a -

- **Bewertung, Eingriffsvermeidung und Flächenbeanspruchung**

Auf Grund der o.g. Ziele der Ortsentwicklung wird der Nachverdichtung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der Eingriffsregelung als gut verträglich und sinnvoll bewertet. Auf die Rahmenbedingungen und auf die Standortentscheidung im FNP wird verwiesen.

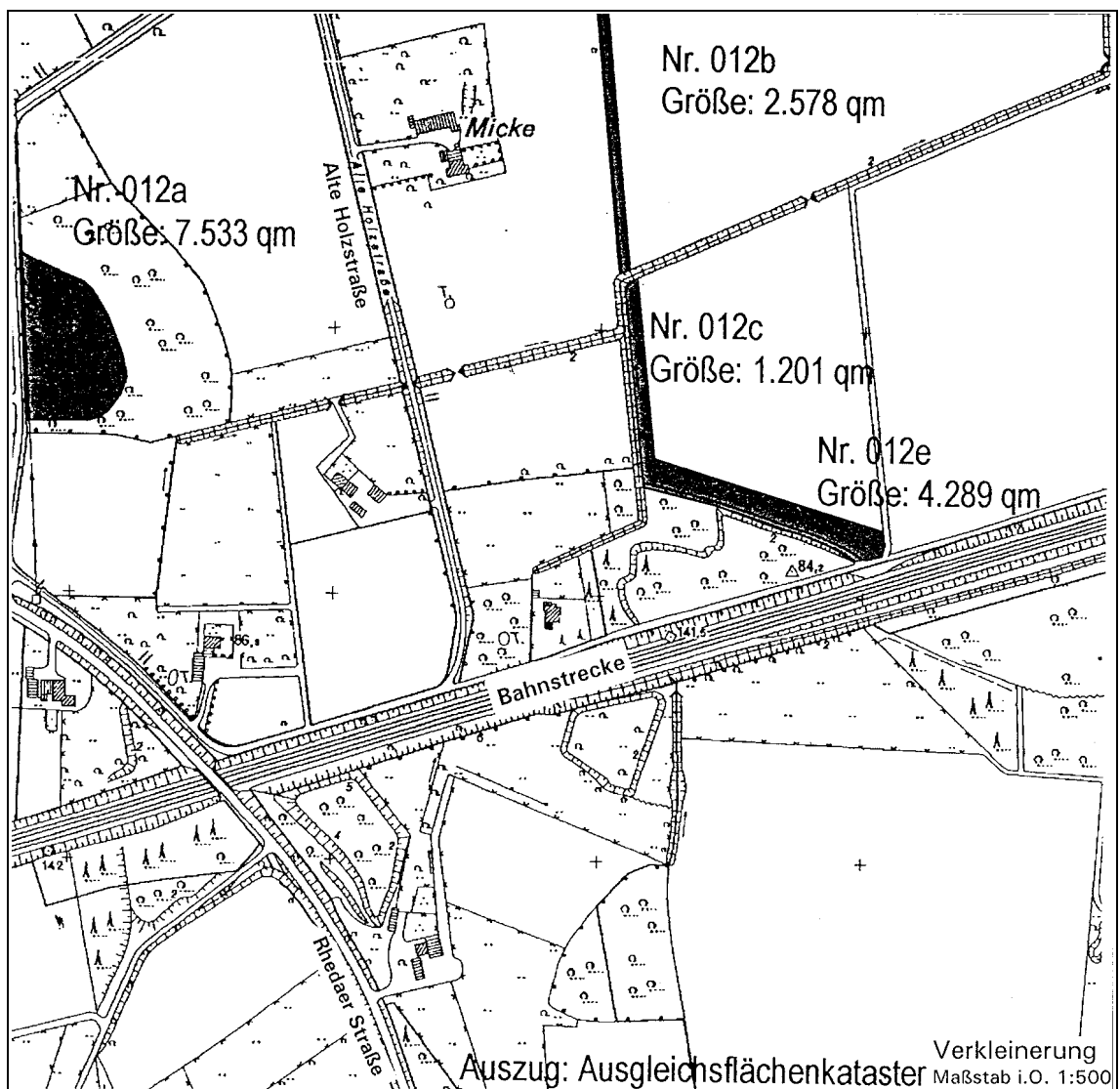
- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung in offener Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt. Aus städtebaulichen Gründen werden Baumstandorte entlang der Planstraße festgesetzt.

- **Eingriffsberechnung, Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung nach § 9(1a) BauGB**

Die nach dem „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)“ des Kreises Warendorf erstellte **Eingriffsbewertung** in der Anlage ermittelt den rechnerischen Ausgleichsbedarf für Erschließung und Bauvorhaben. Ausgenommen hiervon ist im Sinne des § 1a(3) Satz 4 BauGB die Baulücke an der Wibbeltstraße, die bereits nach § 34 BauGB zu bebauen wäre. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten bereits einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Das verbleibende Defizit von ca. 750 Biotopwertpunkten entspricht bei einer Aufwertung um einen Wert von 0,9/m² einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes von etwa 850 m². Die Stadt Oelde verfügt für diese Zwecke über einen Flächenpool (Öko-Konto), als Fläche wurde das Flurstück 50 in Flur 103 der Gemarkung Oelde / Menninghausen benannt (Nr. 012c – vgl. Auszug: Ausgleichsflächenkataster). Auf der Fläche sollen die Aufwertungsmaßnahmen in der o.g. Größe für dieses Verfahren vorgenommen werden.

Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen mit dem Vorhabenträger getroffen, die Umlegung der Kosten erfolgt über den Grundstückskauf. Eine zusätzliche Detailregelung im Satzungsplan oder eine Zuordnung nach §§ 9(1a), 135a ff BauGB ist daher nicht erforderlich.



3.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

In der Wibbeltstraße liegen die notwendigen **Ver- und Entsorgungsanlagen**, die Erweiterung kann nach Vorprüfung hieran angeschlossen werden.

Eine Niederschlagswasserversickerung im Sinne des § 51a LWG ist im Plangebiet nach Auskunft des Eigentümers auf Grund der lehmigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Es wird empfohlen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden in Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele auch nach der Vermarktung getroffen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft zu:**

- Als ortstypische **Dachform** wird nach den vorliegenden Entwürfen des Architekturbüros das Satteldach, auch zulässig als verschobenes Satteldach mit 2 Teil-(Pult-)dächern, vorgegeben. Dachformen wie Walm- oder Mansarddächer („Villentyp“) sind auf kleinen Grundstücken gestalterisch unbefriedigend.
- Großformatige **Dachaufbauten** 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 werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i.a. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz. Zunehmend werden jedoch ausgefallene Farbgebungen angeboten (blau, grau, grün oder gelb). Diese sind im regionalen Siedlungsbild völlig untypisch, für die quartierinterne Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam!) sehr problematisch und werden daher ausgeschlossen.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dach- oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.**

c) Die festgesetzte **Sockelhöhe soll in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse eingrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug sichern.**

d) Einfriedungen und Stellplatzanlagen entfalten im Straßenraum und in Ortsrandlage große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Ziele ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regionaltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenverfälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das mit Wirkung vom 03.08.2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Zuge der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist nunmehr zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Projektbezogene Planungen und allgemeine städtebauliche Projekte werden UVP-pflichtig, sobald die Bebauungspläne die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschreiten. Die Systematik basiert auf (Vor-)Prüfwerten und Größenwerten. Als untere Schwelle für eine *Vorprüfung* des Einzelfalles gilt z.B. für städtebauliche Projekte eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 19(2) BauNVO (siehe dort, Nr. 18.7 und 18.8). Der Bebauungsplan Nr. 91 bereitet jedoch nur ca. 5.000 m² Wohnbaufläche (ca. 1.700 m² maßgebliche Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO bei GRZ 0,4) im Innenbereich vor. Dieser Wert bleibt deutlich unterhalb des o.g. Prüfwertes. Besondere Umweltprobleme v.a. bezüglich Immissionsschutz (vgl. Punkt 3.4) sowie Naturschutz- und Landschaftspflege (vgl. Eingriffsbilanzierung in der Anlage) sind nicht zu erkennen. Eine Vorprüfung oder eine UVP sind somit nicht erforderlich.

5. Auswirkungen, Durchführungsvertrag, Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan regelt die städtebauliche Ordnung der bislang freigehaltenen Fläche. Entwickelt werden Wohnbauflächen, die familiengerechtes Wohnen und Eigentumsbildung ermöglichen und die vorhandene Nachbarschaft berücksichtigen. Im Ergebnis ist bei der geplanten Nutzungsstruktur von ca. 9-11 Grundstücken auszugehen. Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie Auswirkungen.

Die östliche Erweiterung der Nachverdichtung in den rückwärtigen Innenbereich wird durch einen planerisch sinnvollen Anschlusspunkt vorbereitet.

Die Anbindung des Plangebietes an die bestehende Wibbeltstraße ermöglicht eine ausreichende Erschließung der Grundstücke. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die vorhandenen Straßenzüge angemessen gewährleistet, die Nachbarschaft wird nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung sowie an die städtische Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

b) Durchführungsvertrag und Kosten

Im Durchführungsvertrag, der parallel zur Projektplanung erarbeitet worden ist, sind neben grundsätzlichen Regelungen über Zeitplan, Bauverpflichtung oder Rechtsnachfolge auch Kostenübernahmen z.B. für notwendige Anschlüsse an Straßenverkehrsflächen oder Ver- und Entsorgungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger geregelt. Der Stadt Oelde entstehen voraussichtlich keine wesentlichen Kosten für Infrastrukturmaßnahmen etc., das Umfeld ist erschlossen.

c) Hinweise

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Oelde, im Juli 2003

Vorhabenträger:

W. Ringbeck, Fritz-Reuter-Straße 16, 59302 Oelde

Projektplanung:

E.Hilker, Dipl.Ing. Architekt, Am Landhagen 37a, 59302 Oelde

Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Nagelmann Tischmann