

# STADT OELDE

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße / Mühlenweg“**

**Entwurf, Juli 2004**

### **Vorhabenträger**

B&S Immobilien GmbH  
Lange Straße 52, 59302 Oelde

### **Projektplanung**

Architekt H.Janotta  
Klingelbrink 1, 33378 Rheda-Wiedenbrück

### **Bauleitplanung in Abstimmung mit Vorhabenträger und der Stadt Oelde**

Planungsbüro Nagelmann Tischmann  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Stadt Oelde:**

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg"**

#### **Gliederung:**

- 1. Allgemeines und Planungsziele**
  - 1.1 Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich
  - 1.2 Veranlassung, Vorhabenträger und Planungsziele
- 2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung
  - 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**

---

# 1 Allgemeines und Planungsziele

## 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde 1962 als Satzung beschlossen und steuert die Entwicklung des im Geltungsbereich liegenden Gebäudebestandes nördlich der Bahntrasse sowie die Nachverdichtung, Erschließung und städtebauliche Entwicklung der damals noch unbebauten Bereiche. Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,32 ha westlich der L 793 *Warendorfer Straße* und südlich der Straße *Nordring*. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 22 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 369 und 545 der B&S Immobilien GmbH. Gemäß § 12(4) BauGB wird über die Flächen des Vorhabenträgers hinaus eine Teilfläche des Flurstücks 635 überplant. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

## 1.2 Veranlassung, Vorhabenträger, bisheriges Planungsrecht und Planungsziele

Auf dem Flurstück 545 besteht ein Getränkemarkt mit Nebengebäuden. Das Flurstück 369 ist ebenfalls bebaut, in dem Gebäude ist ein "Euro-Markt" untergebracht. Die restlichen Grundstücksflächen sind für Zufahrten und Stellplätze voll versiegelt. Die B&S Immobilien GmbH, Lange Straße 52, 59302 Oelde kann über die o.g. Flurstücke verfügen und strebt nunmehr die Aufgabe der bestehenden Nutzungen und Gebäude und die (Neu-)Bebauung dieser rückwärtigen Flächen an.

Der beauftragte Architekt, Herr H.Janotta, Klingelbrink 1, 33378 Rheda-Wiedenbrück hat einen Projektentwurf für eine Wohnbebauung erarbeitet. Mit Schreiben vom 09.05.2003 wurde dieser Entwurf als *Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)* der Stadt Oelde vorgelegt und der Antrag an die Stadt gestellt, für das Gelände einen *vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan)* im Sinne des § 12 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich betrifft eine Teilfläche im **Bebauungsplan Nr. 10**, der seit Anfang der 60er Jahre den Bereich westlich der Landesstraße als "Gemischtes Wohngebiet" festgesetzt hat. Für das Plangebiet im rückwärtigen Grundstücksbereich sind bislang keine überbaubaren Flächen vorgesehen. Somit wird im Sinne des § 1(3) BauGB zur Umsetzung der Planungsziele und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung eine Überplanung für diesen Teilbereich erforderlich.

Die Stadt stimmte dem Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens zu (Ratsbeschluss vom 21.07.2003). Der o.g. Projektentwurf wurde in Hinblick auf die Nachbarschaft überarbeitet (Reduzierung der Gebäudegrößen, Erschließung der Grundstücke, Stellplatzsituation). Vorbereitet wird nun die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit Villencharakter. Der geänderte Entwurf wurde am 10.05.2004 im Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr vorgestellt, auf dieser Grundlage wurde der Einleitung der Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB zugestimmt.

Planungsziel ist die zentrumsnahe Nachverdichtung innerhalb des hierfür gut geeigneten Siedlungsbestandes zwischen Nordring und Mühlenweg. Durch die geordnete Entwicklung wird die städtebauliche Aufwertung der betreffenden Fläche angestrebt. Dieser Innenentwicklung wird Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt, einer weiteren Zersiedlung des Außenbereiches wird entgegengewirkt.

---

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen Erschließung und Bebauung gemäß den städtischen Zielsetzungen geordnet und die nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen im Umfeld abgestimmt werden. Der zu überplanende Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 10 soll insgesamt durch den neuen vB-Plan Nr. 96 ersetzt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 überlagert somit den Bebauungsplan Nr. 10 und damit das darin festgesetzte Recht. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 treten dann die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 insgesamt außer Kraft. Die verbleibenden Festsetzungen bzw. Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 10 behalten weiterhin jeweils ihre städtebauliche Funktion, die städtebauliche Ordnung für das gesamte Umfeld bleibt nach den Anforderungen des BauGB gewahrt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB, der als städtebaulicher Gestaltungsplan des Architekten H.Janotta, Rheda-Wiedenbrück Bestandteil des Durchführungsvertrages wird. Teile des Flurstückes 635 werden als private Erschließungsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, Flächen weiterer Eigentümer sind nicht erforderlich.

Das projektbezogene Verfahren nach § 12 BauGB bietet sich für dieses Vorhaben an, entlastet die Verwaltung, die Stadt besitzt jedoch weiterhin die Kontrolle über sämtliche Planinhalte und Verfahrensschritte.

## **2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung**

Die städtebauliche Situation nördlich der Bahntrasse ist geprägt durch typische Mischnutzungen (kleinere Läden, Dienstleister, Wohnen) entlang der Warendorfer Straße sowie die sich nach Osten und Westen anschließenden großflächigen Wohngebiete.

Entlang der Warendorfer Straße befinden sich i.W. 2- bis 3-geschossige Gebäude mit z.T. ausgebauten Dachgeschossen. Auf Grund unterschiedlicher Baukubaturen (Größe, Baustil, Gebäudealter) wirkt das Straßenbild eher heterogen.

Die nach Westen anschließenden Wohngebiete sind v.a. durch Mehrfamilienhäuser geprägt, 2-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachraum, bis zum Gewerbegebiet westlich der Werner-Habig-Straße folgen 3-geschossige (vereinzelt 4-geschossige) größere Gebäudegruppen. Den östlichen Abschnitt des Mühlenweges charakterisieren 2-geschossige Stadtvillen sowie 1<sup>1/2</sup>- bzw. 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils großen Gartenflächen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut, die Gebäude werden als Getränkehandel sowie "Euro-Markt" mit jeweils zugehörigen Lagerflächen und als Garagen genutzt. Durch Zufahrten, Rangierflächen sowie die vor den beiden Läden angeordneten Kundenstellplätze sind die Freiflächen vollständig versiegelt.

---

## 2.2 Landesplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bereits im Bebauungsplan Nr. 10 als Teil des "Gemischten Wohngebietes" entlang der Warendorfer Straße festgesetzt worden und wird dementsprechend im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Oelde als *Gemischte Baufläche* dargestellt. Ein kleiner Teilbereich liegt innerhalb der nach Westen anschließenden weitreichenden *Wohnbauflächen*.

Die FNP-Darstellung verfolgt das Ziel, entlang der Landesstraße als Hauptzufahrt in den Stadtkern die Unterbringung von Verwaltungs- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungs- und kleineren Einzelhandelsbetrieben (Nahversorger) sowie Wohnnutzung zu sichern. Die westlich anschließenden Gebiete sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen den beiden Bauflächendarstellungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt deshalb für die gesamte Fläche Mischgebiet mit projektbezogener Konkretisierung ("Villenspark Warendorfer Straße") fest. Als zulässige Nutzung ist Wohnen vorgesehen, Geschäfts- und Büronutzungen können jedoch als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB ist im vorliegenden Fall Rechnung getragen, da die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht aufgegeben und die Flächen eine planerische Weiterentwicklung der Grundaussagen des FNP darstellen.

## 2.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungszusammenhang und grenzt nicht an ein **Landschaftsschutzgebiet** 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 durch Hinweis auf der Plankarte 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 den beim Kreis geführten Unterlagen wurde nahezu das gesamte Plangebiet ehemals gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung reicht bis in das Jahr 1934 zurück. Die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen kann nach der bestehenden Aktenlage beim Kreis Warendorf nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung wird es erforderlich, im Rahmen von historischen Recherchen und ggf. orientierenden Untersuchungen mögliche Auswirkungen der früheren Nutzungen zu ermitteln. Die erforderlichen Untersuchungen werden in den Sommerferien durchgeführt, das Ergebnis wird im weiteren Planverfahren ergänzt. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

---

### 3. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Warendorfer Straße / Mühlenweg“ werden die Rechtsgrundlagen für die weitere Projektentwicklung des Vorhabenträgers geschaffen. Vom Architekturbüro wurden über den Lageplan als Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus Entwürfe für die Haustypen vorgelegt, diese stellen die Grundlage für die Festsetzungen insbesondere der Nutzungsmaße dar. Planzeichnung und Festsetzungen orientieren sich zudem an vergleichbaren Planungen der Stadt und richten sich aus Gründen der Gleichbehandlung formal i.W. nach § 9 BauGB und Planzeichenverordnung.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 10 entlang der Warendorfer Straße als "Gemischtes Wohngebiet" festgesetzten Bereiches, nach Westen folgen "Wohngebiete". Das Projekt "Villenpark Warendorfer Straße" zielt auf Wohnbebauung ab, eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung ist in diesem Umfeld - hier auch unter besonderer Beachtung der angrenzenden rückwärtigen Flächen der Straßenrandbebauung an der L 793 - jedoch städtebaulich grundsätzlich erwünscht. Ein ggf. verträgliches Nebeneinander von Wohnen und nicht störender Geschäfts- und Büronutzungen soll deshalb in diesem Rahmen ausdrücklich über das vorhabenbezogene Projekt hinaus als Ausnahme zugelassen werden können, sofern der Stellplatzbedarf auf Grund des begrenzten Stellplatzangebotes im Umfeld im Plangebiet nachgewiesen werden kann. Daher wird das Projekt auf Grundlage eines **Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt.

Die gemäß § 6(2) BauNVO allgemein und nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Die Unterbringung von z.B. Beherbergungsbetrieben könnte ggf. zu einem Verkehrsaufkommen und Parkraumdruck führen, welches in Hinblick auf Erschließungssystem und nachbarschaftliche Situation nicht vertretbar wäre.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Projekt und die entsprechend zu treffenden Nutzungsmaße werden in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur und gemäß der vorliegenden Objektplanung auf eine volle 2-geschossige Bebauung zzgl. ausgebautem Dachraum abgestellt und i.W. durch folgende Regelungen auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO bestimmt:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im Plangebiet angesichts Grundstücksgröße, Lage und Nachbarschaft mit 0,5 nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen. Die **Geschossflächenzahl GFZ** orientiert sich auf Grund der Objektplanung mit 1,2 pauschal an der Obergrenze nach § 17 BauNVO.
- Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise**, d.h. im Grundsatz Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes.
- Die **Traufhöhe** von maximal 7,20 m erlaubt zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschossausbau, 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 **drei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** bietet ausreichenden Spielraum.

Bezugshöhenpunkt 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.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt und orientieren sich vorhabenbezogen eng an der vorliegenden Objektplanung. Ein geringfügiger Spielraum wird eingeräumt, um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Baufeld verhindert eine dem angestrebten Charakter des Projektes "Villenpark Warendorfer Straße" und des Erschließungssystems (Stellplatzbedarf etc.) widersprechende Verdichtung in diesem rückwärtigen Bereich.

### 3.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes ist auf Grund der Restriktionen durch die angrenzende Altbebauung im Osten durch den Anschluss an die Landesstraße 793 Warendorfer Straße und im Norden durch Anschluss an den Nordring vorgegeben. Diese Erschließungspunkte sichern auch heute bereits die Erschließung der rückwärtigen Flächen. Das übergeordnete Straßensystem ist ausreichend leistungsfähig und kann das relativ geringe Verkehrsaufkommen durch max. 18 Wohneinheiten, aber auch das Verkehrsaufkommen der ggf. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bewältigen. Durchgreifende Alternativen für die Erschließung bestehen nicht.

Die **innere Erschließung** erfolgt ausgehend von der L 793 über eine 8,0 m breite private Planstraße. Den Abschluss bildet ein Wendehammer, der das Wenden für Pkw und Lkw (2-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) erlaubt. Im Straßenraum ist ausdrücklich Platz für die Anordnung von Parkständen für Pkw. Das Flurstück 369 wird über eine 4,5 m breite private Planstraße ausgehend vom Nordring erschlossen. Diese beiden Straßen dienen heute bereits als Zufahrt zum Getränke- bzw. „Euro-Markt“. Die bislang bestehende Durchfahrtsmöglichkeit wird aufgehoben. Ein **Fuß-/Radweg** verbindet künftig die beiden Grundstücke, die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Warendorfer Straße bis zum Nordring über die Grundstücksflächen besteht somit weiterhin und soll durch Geh- und Fahrrechte zu Gunsten aller Anwohner der Gebäude a, b und c gesichert werden. Ausführung sowie Detailgestaltung der Planstraßen werden in der parallel zum Planverfahren erfolgenden Ausbauplanung zwischen der Stadt Oelde und dem Vorhabenträger festgelegt.

**Private Stellplätze** werden in ausreichender Anzahl (Stellplatzschlüssel 1:1,3) auf den privaten Grundstücken bereitgestellt und sind auf den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Stellplätze sind den Gebäuden a, b und c zugeordnet. Es ist darauf zu achten, dass Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Straßenraumes nicht durch eine nicht aufeinander abgestimmte Ausführung von Carportanlagen beeinträchtigt wird.

### 3.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

---

Das Plangebiet liegt in der Nähe der relativ stark befahrenen Warendorfer Straße (L 793). Auf die vorhandene Randbebauung mit umfangreicher Wohnnutzung u.a. gemäß Bebauungsplan Nr. 10 wird verwiesen. Die Situation in der rückwärtigen Lage in Bezug auf Wohnnutzung soll untersucht werden, das Ergebnis wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

Über die mischgebietstypischen Nutzungen hinaus bestehen keine größeren Gewerbesiedlungen.

Durch den geringen Ziel- und Quellverkehr, der über die privaten Planstraßen abgewickelt wird, entstehen keine problematischen Belastungen für die Nachbarschaft, zumal diese Zufahrten für die Einzelhandelsnutzungen heute bereits bestehen.

### **3.5 Naturschutz- und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung**

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Zu prüfen ist bei Planänderungen im Innenbereich bzw. bei Überplanung bestehender Bebauungspläne, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch die Änderung planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen i.S. der gesetzlichen Regelungen geboten sind und/oder erfolgen sollen. Im vorliegenden Fall betrifft diese Frage insbesondere die unterschiedliche (rechtliche) Eingriffswirkung.

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die (Neu)Überbauung, Nachverdichtung und die damit verbundene städtebauliche Aufwertung der betreffenden Fläche auf Grund der o.g. Ziele der Ortsentwicklung für sinnvoll und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein.

Die Inanspruchnahme und Überbauung der Fläche wird im Sinne der Eingriffsregelung als vertretbar und im Verhältnis zur Bestandssituation als nicht nachteiliger für Natur und Landschaft bewertet. Grundsätzlich wird die Nachverdichtung angesichts der innerörtlichen Lage und des Umfeldes im Sinne der Eingriffsregelung als vertretbar und als mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar bewertet.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 10, der 1962 Rechtskraft erlangte. Die damaligen landesrechtlichen Vorschriften und die BauNVO 1962 regeln die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan Nr. 10 setzt die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper auf einer



---

Die getroffenen Regelungen sind in Abstimmung mit dem Architekten verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit späterer Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausdrücklich dem Projektziel entsprechen.

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

- Als **Dachform** wird nach den vorliegenden Entwürfen des Architekten das Mansarddach vorgegeben. Dieses bietet eine gute Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses bzw. erhöht den nutzbaren Wohnraum, da die Dachschrägen nicht so sehr in den Raum hineinragen.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das gesamte Spektrum in der Grundfarbe rot. 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 Ortsbild (fernwirksam!) sehr problematisch und werden daher ausgeschlossen.

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

Im Zuge der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist nach dem 2001 geänderten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu prüfen, 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, Nr. 18 zum UVP-Gesetz 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 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19(2) BauNVO (siehe dort, Nr. 18.7 und 18.8). Der Bebauungsplan Nr. 96 bereitet jedoch nur ca. 2.665 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche (ca. 1.330 m<sup>2</sup> maßgebliche Grundfläche gem. § 19(2) BauNVO bei GRZ 0,5) 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 sind nicht zu erkennen. Eine Vorprüfung oder eine UVP werden somit aus Sicht der Stadt Oelde nach heutiger Rechtslage und nach dem gegenwärtigen Sachstand nicht erforderlich.

## 5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m <sup>2</sup> *
MI-Baufläche, netto	2.665
Private Planstraßen A/B und C	545
Fuß-/Radweg	20
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>3.230 m<sup>2</sup></b>

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

## 6. Auswirkungen, Durchführungsvertrag, Hinweise zur Abwägung

### a) Auswirkungen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die Nachnutzung und städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Grundstückes im Blockinnenbereich. Entwickelt wird ein Wohnprojekt mit voraussichtlich 3 Gebäuden, welches die Unterbringung von max. 18 Wohnungen ermöglicht und die vorhandene Nachbarschaft berücksichtigt. Die vorliegende Begründung erörtert das Vorhaben und seine Auswirkungen. Im Ergebnis werden die Auswirkungen der Nachverdichtung im rückwärtigen Innenbereich für vertretbar gehalten, insbesondere auch gegenüber der Nachbarschaft.

Die Anbindung des Plangebietes an die bestehenden Straßen Warendorfer Straße und Nordring ist ohne durchgreifende Alternative und ermöglicht eine angemessene Erschließung der Grundstücke. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit bereits gewährleistet, die Nachbarschaft wird nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung sowie an die städtische Mischwasserkanalisation angeschlossen.

### b) Durchführungsvertrag und Kosten

Im Durchführungsvertrag, der parallel zur Projektplanung zu erarbeiten 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 2004