STADT OELDE
ORTSTEIL STROMBERG

Begründung
zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

„Südlich der Speckenstraße“

Dezember 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Oelde, Ortsteil Stromberg

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“

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

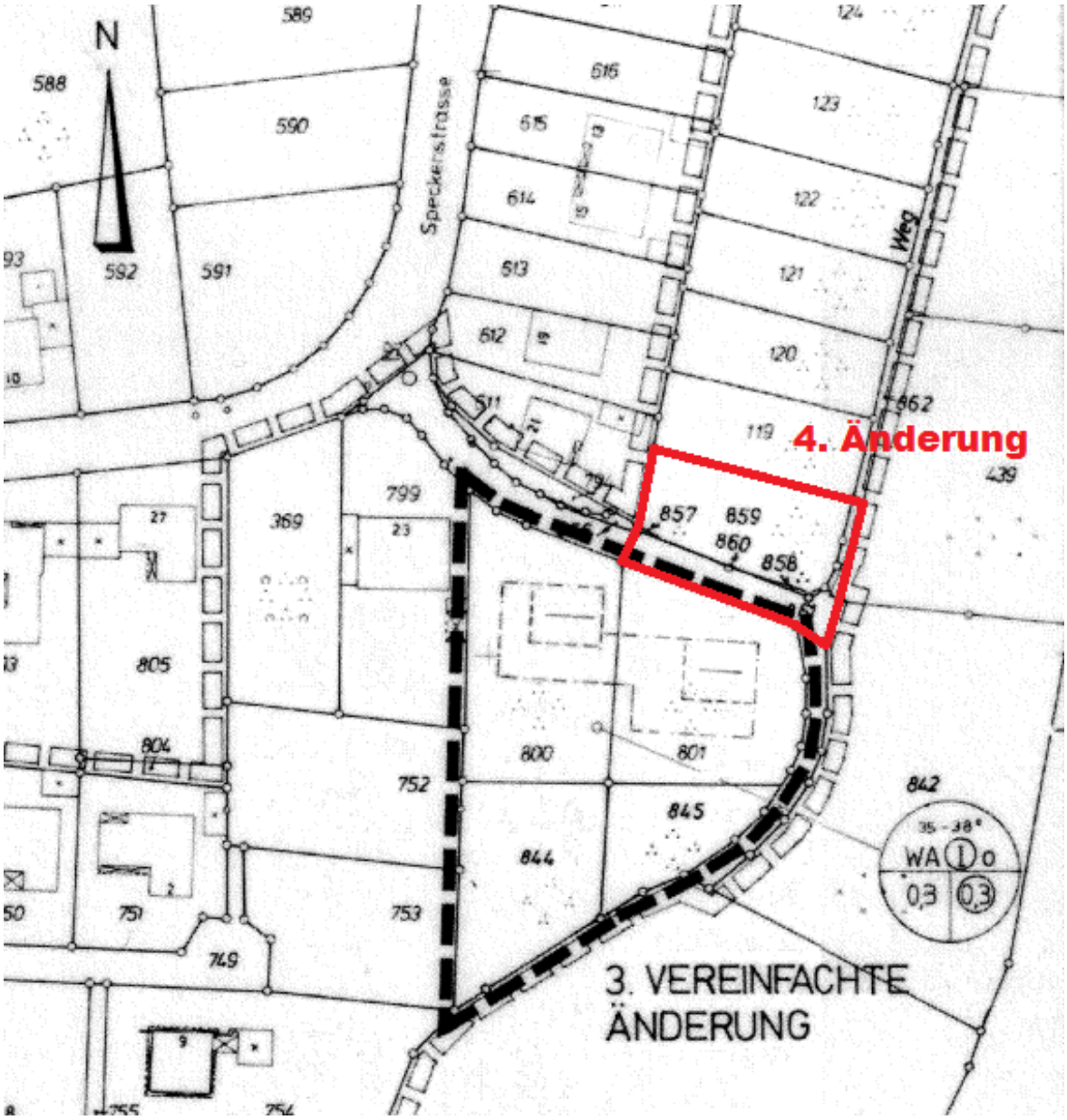
Der südliche Teil des Oelder Ortsteils Stromberg ist nahezu vollständig mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern besiedelt. Die Bebauung erfolgte auf einer Fläche von rund 33 ha auf der Grundlage der Bebauungspläne Nr. 6 „Up’n Dauden“ aus dem Jahre 1967 und Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ aus dem Jahre 1974. Ausgehend von der freien Landschaft im Süden erstreckt sich an deren Südosträndern bis zur Münsterstraße, d.h. bis tief in den Siedlungsbereich, ein waldähnlicher Grünbereich mit Laubbäumen, in dessen Mitte der Gaßbach verläuft.

Luftbild; genordet, ohne Maßstab

Quelle: Stadt Oelde, September 2016; Ungefähre Lage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ergänzt durch roten Kreis

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, auf der Nahtstelle und östlich angrenzend an die beiden o.g. Bebauungspläne eine von der Speckenstraße abgehende, bereits ausgebaute öffentliche Stichstraße nicht nur wie heute an dessen Südseite und hälftigen Nordseite, sondern zukünftig auch an dem verbleibenden Teil der Nordseite bebauen zu können. Für die gartenähnlich genutzte Fläche bestehen bislang keine Baurechte. Da die

Fläche im Übergangsbereich von Wohnbebauung und den in den Ort hineinragenden Grünbereichen liegt, wird seitens der Stadt für die städtebauliche Einbindung **im Sinne des § 1(3) Baugesetzbuch BauGB ein Planungserfordernis** gesehen. Angestrebt als Gebietscharakter ist ein *„Allgemeines Wohngebiet“*, dem auch die im Umfeld bestehenden Wohngebietsausweisungen entsprechen.

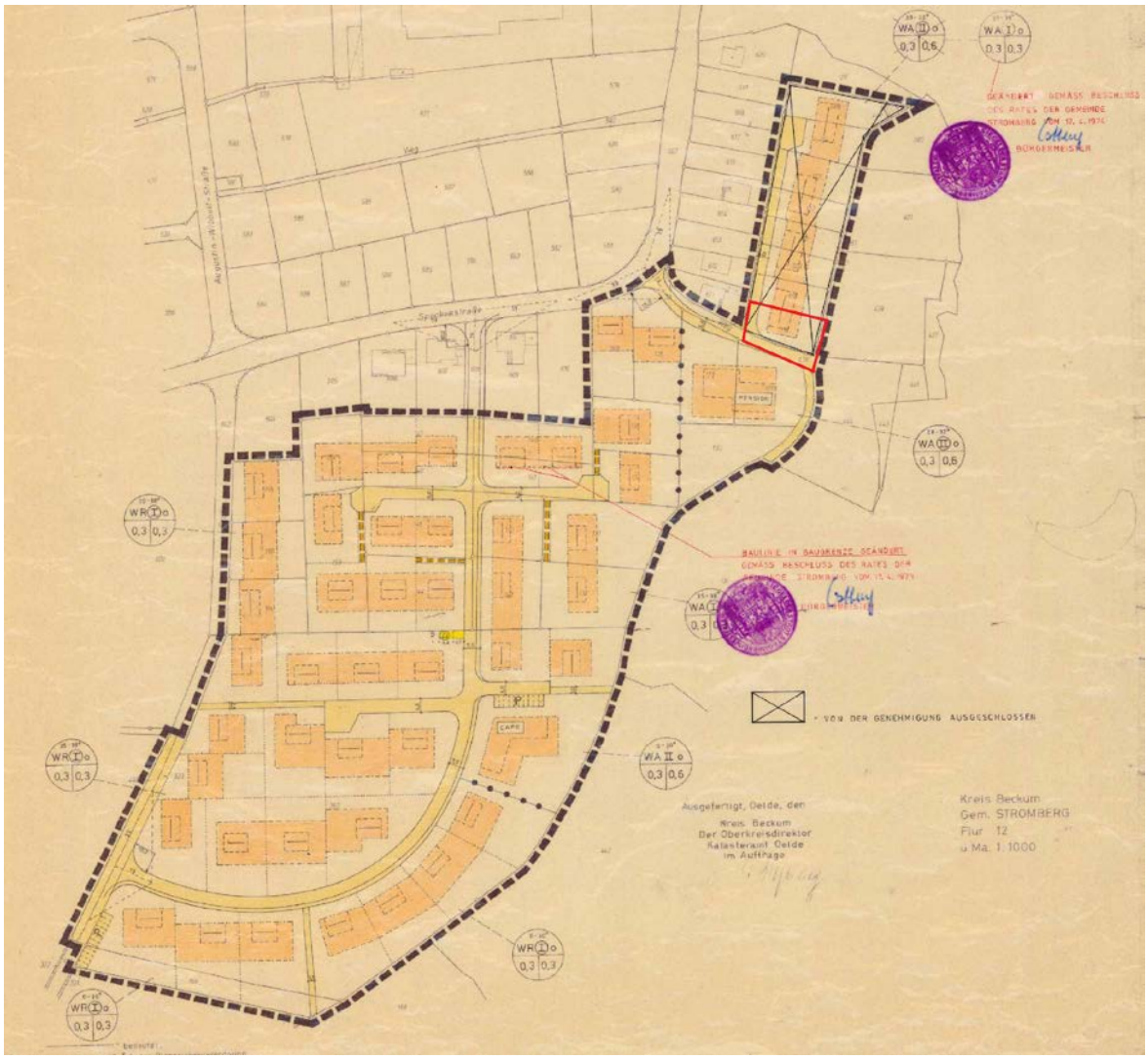


Abgrenzung der 3. und 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 11; genordet, ohne Maßstab

Quelle: Stadt Oelde, Ausschnitt der Plankarte der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11; Abgrenzung der 4. Änderung ergänzt durch rote durchgezogene Linie

Planungsrechtlich erfolgt hierzu die 4. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11. Im Jahre 1995 erfolgte in einem Teilbereich südlich der oben genannten Stichstraße für den seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 im Rahmen der 3. Änderung eine Anpassung. Aufgrund des andauernden, fehlenden Bedarfs an Wohnraum wurde statt der städtebaulichen Zielsetzung einer zweigeschossigen Pensionsnutzung eine eingeschossige Wohnnutzung festgesetzt. Diese Option einer eingeschossigen

Wohnnutzung soll durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 nunmehr auf die Nordostseite der ausgebauten Stichstraße ausgeweitet werden. Hierzu erfolgt eine Ergänzung des Bebauungsplans, bestehende Festsetzungen und die sonstige Abgrenzung des Geltungsbereichs bleiben unberührt.



Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 11; genordet, ohne Maßstab

Quelle: Stadt Oelde, Ausschnitt der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 11; Abgrenzung der 4. Änderung ergänzt durch rote durchgezogene Linie

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 im Jahre 1974 war bereits eine bauliche Nutzung der kompletten, zur Speckenstraße rückwärtigen zweiten Baureihe vorgesehen (siehe nebenstehende Abgrenzung mit weißen Rechtecken). Aufgrund von Änderungen nach der Offenlage, die insbesondere eine Ein- statt Zweigeschossigkeit bei größerer Dachneigung betrafen, wurde dieser Bereich von der Genehmigung ausgenommen, um dadurch eine Umsetzung der verbleibenden, anteilig größeren Plangebietsflächen nicht zu verzögern. Nachfolgende Bauleitplanfahren mit dem Ziel einer Baureifmachung gab es bis heute nicht.

Angesichts der nunmehr angestrebten Einzelbebauung nordöstlich der Stichstraße und den damit verbundenen eng begrenzten Planinhalten sowie der geringfügigen Auswirkungen insbesondere auf Umweltbelange, werden durch die Änderungs- bzw. Ergänzungsplanung die Grundzüge der Planung des Ursprungsplans Nr. 11 und seiner

drei rechtskräftigen Änderungen nicht berührt. Auch werden die übrigen Voraussetzungen des § 13(1) Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die Änderungsplanung begründet darüber hinaus keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird daher im sogenannten ***„vereinfachten Verfahren“*** **gemäß § 13 BauGB** durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt, die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13 BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird auf Kapitel 3 und Kapitel 5 verwiesen.

Durch die Stadt wurden im Sinne des § 4(1) BauGB 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 und Naturräume im Grundsatz städtebaulich verträglich ist.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bzw. der Ergänzungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ mit einer Größe von ca. 830 m² liegt im zentralen, südlichen Teil von Stromberg, hier am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs. Ausgehend von der Speckenstraße schließt zwischen den Hausnummern 21 und 23 eine Stichstraße mit gleichem Namen an.

Ca. 280 m in südöstlicher Richtung befindet sich im Umfeld des Burgplatzes der historische Kern Strombergs. Getrennt werden die Bereiche durch bewaldete Hänge, die beidseitig des eingekerbt verlaufenden Gaßbachs bis auf deren Höhe ansteigen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst Flächen für eine Einzelbebauung sowie angrenzend private und öffentliche Verkehrsflächen. Um für die Verkehrsflächen Festsetzungen zum Flächenzuschnitt und zur Nutzung zu treffen zu können, werden sie in den Geltungsbereich einbezogen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Luftbild; genordet, ohne Maßstab

Quelle: Stadt Oelde, August 2016; Strichelung entspricht dem Verlauf des Gaßbachs; Ungefähre Lage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ergänzt durch roten Kreis

Im südlichen Teilbereich der Änderung liegt eine bestehende, als Mischverkehrsfläche ausgebaute öffentliche Stichstraße mit einer Breite von ca. 5,5 m, die von der gleichnamigen Speckenstraße abzweigt. Durch sie werden auf einer Länge von ca. 90 m mit den Flurstücken 1213 (Hausnummer 21), 779 (Hausnummer 23), 800 (unbebaut) und 801 (derzeit in der Umsetzung) vier Baugrundstücke angebunden (alle Oelde, Flur 412). Durch die 4. Änderung könnte das fünfte und damit letzte Baugrundstück direkt an die bestehende Stichstraße angebunden werden.

Zwischen dem Ende der Stichstraße und der Münsterstraße und damit auch in einem Abschnitt im östlichen Geltungsbereich der 4. Änderung verläuft ein gepflasterter Fuß- und Radweg.

Auf den verbleibenden Flächen des Geltungsbereichs befinden sich gartenähnliche Rasennutzungen mit sieben kleinstämmigen Obstgehölzen vor (sechs Apfelbäume und ein Birnenbaum). Der Änderungsbereich ist nahezu eben, erst im östlich gelegenen Gaßbachtal liegen Geländeeinkerbungen um bis zu rund 15 – 20 m vor.

Foto des Grundstücks vom September 2016
Quelle: Büro Tischmann Schrooten

Das Umfeld ist im Westen geprägt durch ein- und zumeist zweigeschossige Wohnbebauung in der Form von Einzelhäusern, oft als Eigenheime. Vorherrschende Dachform ist das Satteldach, vereinzelt als Walm- oder Krüppelwalmdach, ausgebildet mit Dachneigungen um 35°. Dachaufbauten sind untergeordnet, für Dachraumnutzungen sind eher separat ausgebildete Giebel vorzufinden. Dacheindeckungen liegen vor allem in schwarz-antharzitfarbigen sowie in geringerem Umfang in rot/rotbraun Tönungen vor. An den Außenwänden finden sich rotes bis braun-rotes Ziegelmauerwerk, vereinzelt auch weiße Klinkerflächen und helle Putzfassaden.

Nördlich des Änderungsbereichs liegen weitere gartenähnlich genutzte und jeweils eingezäunte Einzelgrundstücke, die nach den Intentionen des Ursprungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ auf der Westseite durch eine weitere Stichstraße erschlossen werden sollten. Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, wurde dieser Teilbereich aufgrund von Änderungen nach der Offenlage von der Genehmigung ausgenommen und seitdem planerisch nicht weiter verfolgt und diese Stichstraße daher auch nicht umgesetzt.

In einem Abstand von ca. 120 m nordwestlich, getrennt durch bestehende Wohnnutzungen, liegen ein Discounter und ein Restpostenmarkt, ca. 200 m nordwestlich des Änderungsbereichs ein Logistikunternehmen.

Südlich zum Änderungsbereich, ca. 370 m entfernt, beginnt die Tennisanlage des Tennis-Club TC Stromberg e.V. und weiter südlich davon in einem Abstand von ca. 560 m zum Änderungsbereich das Freibad. Beide liegen innerhalb der Grünachse, die sich ausgehend vom südlichen freien Landschaftsraum bis in die Mitte der Ortslage zur Münsterstraße zieht und die in den zentralen Bereichen mit Laubwald bewachsen ist. Auf der Höhe des Änderungsbereichs hat sie in Ost-Westrichtung eine Breite von ca. 90 m und weitet sich nach Süden in Richtung freier Landschaft auf. Östlich hiervon grenzt dichter Baumbestand bis direkt an eine Bauzeile entlang der Münsterstraße. Auf der Seite

des Änderungsbereichs springt die Waldkante in unterschiedlichen Tiefen zurück, hier sind Einzelbäume und Grünland vorgelagert.

Foto des Fuß- und Radwegs mit angrenzenden Einzelbäumen vom September 2016

Quelle: Büro Tischmann Schrooten

In der Mitte der Grünachse verlaufend von Nord nach Süd verläuft eine Einkerbung in Tiefen von mitunter um die 15 – 20 m. An deren Tiefpunkt mit Fließrichtung in Richtung Süden schlängelt sich der Gaßbach im natürlichen Bachbett. Aus dieser Situation leitet sich für die Grünachse der Name „Gaßbachtal“ ab. Der Gaßbach führt u.a. über den Eusternbach in die Ems.

Össtlich der Grünachse liegt neben Wohn- und auch kleineren Geschäftsnutzungen der für Stromberg bedeutende Burgplatz u.a. mit Burgbühne, Heilig Kreuz Kirche und Burgmauer gefolgt von verschiedenen Ausblickpunkten in den südlichen Landschaftsraum.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

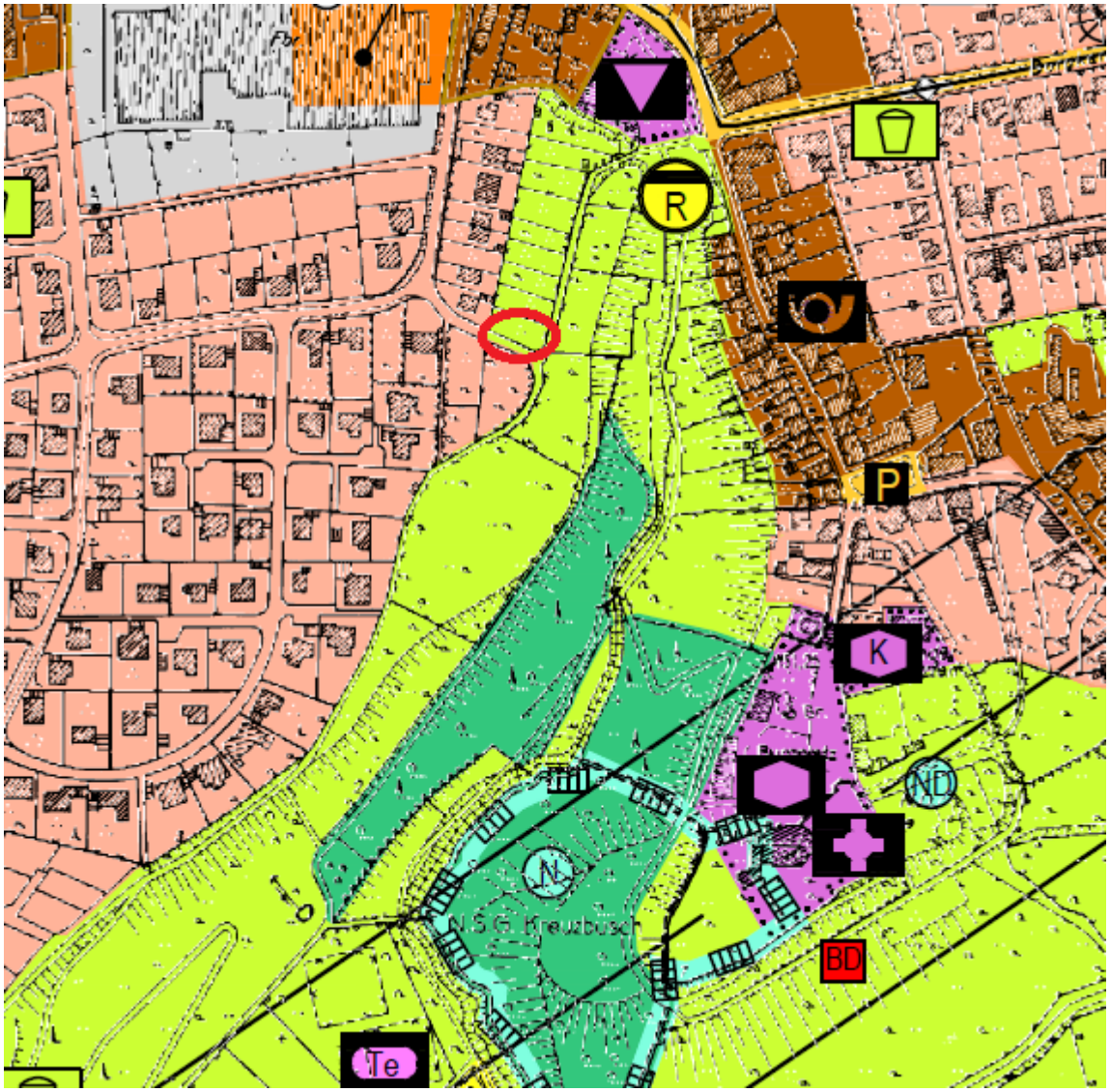
Im Regionalplan Münsterland, Blatt 13 sind die Örtlichkeit sowie dessen westliche Umgebung als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die Bereiche des Gaßbachtals sind mit *Freiraumfunktion, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* gekennzeichnet.

Ausschnitt des Regionalplans Münsterland, Blatt 13 (Stand 16.02.2016); genordet, ohne Maßstab
Quelle: Bezirksregierung Münster, Geoportal (Regionalplanung, Zeichnerische Darstellung), Internetabfrage am 30.08.2016; Ungefähre Lage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ergänzt durch roten 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! Im* Übrigen wird die *Freiraumfunktion* berücksichtigt. Die Änderungsplanung entspricht somit vollinhaltlich den übergeordneten Zielvorgaben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde sind im Westen und Süden angrenzende Flächen weiträumig als *Wohnbauflächen* dargestellt. Die zukünftig zu Wohnbauzwecken genutzte Fläche selber ist Teil eines ebenfalls weiträumig als *öffentliche oder private Grünfläche* dargestellten Bereichs.

Vorgesehen in der 4. Änderung des Bebauungsplans ist eine Fortführung/Ergänzung der südlich und nordwestlich der Stichstraße bestehenden Wohnbaufläche. Trotz der vorliegenden Parzellierungen ist eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden auf den im Flächennutzungsplan dargestellten *Grünflächen* aktuell nicht vorgesehen und auch nicht absehbar. Hierfür wären nach heutiger Einschätzung auf Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanebene eigenständige Bauleitplanverfahren mit einer entsprechenden Behandlung relevanter Umweltthemen zwingend erforderlich.



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

Quelle: Internetseite der Stadt Oelde, nicht rechtsverbindliche Neuzeichnung, abgerufen 30.08.2016; Ungefähre Lage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ergänzt durch roten Kreis

Trotz der Anbindungsfunktion für südliche Baugrundstücke und des fertigen Ausbaus ist die Stichstraße in ihrem nordöstlichen Abschnitt als *Grünfläche* dargestellt. Neu vorgesehen sind hierzu nördlich Baurechte für ein einzelnes Wohnbaugrundstück in einer Größe von ca. 499 m². In Anbetracht des Verhältnisses von neuem Wohnbaugrundstück und weiträumen Grünflächen inklusive deren Übergang zur freien Landschaft sind die damit verbundenen Auswirkungen gering, zumal die unmittelbar angrenzenden waldähnlichen Bereiche des Gaßbachtals hiervon unberührt bleiben.

Da im Übrigen Flächennutzungsplandarstellungen als *nicht parzellenscharf* anzusehen sind, wird die vorliegende Planung in der Gesamtbetrachtung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und eine Flächennutzungsplanänderung nicht für erforderlich gehalten.

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 eng begrenzte räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung überplant Teilbereiche einer ausgebauten Stichstraße, eines gepflasterten Fuß- und Radwegs sowie gartenähnlich genutzte Flächen mit Einzelbäumen. Nach Fertigstellung des derzeit im Bau befindlichen Wohnhauses (Flurstück 801) ist er zukünftig zweiseitig von Wohnnutzungen umgeben.

Naturschutzgebiete (NSG) des Landkreises Warendorf befinden sich südöstlich des Änderungsbereichs beginnend in einem Abstand von ca. 150 m (*Kreuzbusch*, WAF-013), südöstlich von ca. 1.600 m (*Tollbachtal*, WAF-045) und westlich von ca. 1.800 m (*Bergeler Wald*, WAF-017).

Europäische Vogelschutzgebiete sind im näheren als auch weiteren Umfeld des Änderungsbereichs nicht bekannt. Die räumlich nächstgelegenen Europäischen Vogelschutzgebiete befinden sich in erheblichem Abstand von rund 15 km in der Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Aueweisen (DE-4314-401) und östlich der Stadt Rietberg (DE-4116-401) von rund 16 km.

Westlich des Änderungsbereichs, flächenüberlagernd mit dem zuvor benannten Naturschutzgebiet Bergeler Wald, ist das **FFH-Gebiet** (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete) *Bergeler Wald* (DE-4114-301) ausgewiesen.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebiets (LSG)**. Bis zum nächstgelegenen, dem südlichen *Höhenrücken bei Basel* beträgt die geringste Entfernung ca. 3.000 m.

Als **gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW befinden sich ca. 50 m östlich ein nicht verbauter *Fließgewässerbereich* (GB-4115-0001). Überlagernd bzw. unmittelbar östlich angrenzend an den Änderungsbereich geführt im Biotopkataster NRW[1] liegen *Talabschlussbereiche am Ortsrand von Stromberg* (BK-4115-0237). Im Änderungsbereich selber sind **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt.

Eine relevante Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete durch den vorliegenden Bebauungsplan wird - je nach Schutzgebiet - aufgrund der erheblichen Entfernung oder dazwischenliegender ausgedehnter Siedlungsbereiche bzw. bereits angrenzender Wohn- und Mischgebietsnutzungen 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.

[1] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Das nächstgelegene oberirdische Gewässer verläuft in einem Abstand von rund 50 m östlich und ist gegenüber dem Änderungsbereich um ca. 9 m eingekerbt in Talbereiche. Es handelt sich dabei um den Gaßbach, der u.a. über den Eusternbach in die Ems führt.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem **Überschwemmungs-**, **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich rund 4.000 m östlich, hervorgerufen durch Wasser des Eusternbachs. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets wird aufgrund der Entfernung und der Höhenentwicklungen nicht erwartet.

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

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[2] kommen im Plangebiet **tonige Lehmböden** mit Pseudogley aus Kalkmergel- und Tonmergelstein (Oberkreide) mit geringmächtiger Deckschicht aus Geschiebelehm (Pleistozän) vor (*S2*). Für diese Böden ist eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit prägend. Des Weiteren ist eine mittlere, zum Teil in Unterhanglagen starke Staunässe bis in den Oberboden zu erwarten. Die Lehmböden im Plangebiet sind in NRW als landesweit rechtlich **zu schützende Böden** mit Stufe 0 „nicht bewertet“[3]. Der durch Lehmböden geprägte Bereich weist somit keine Schutzwürdigkeit auf.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Der Stadt sind im Änderungsbereich **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.

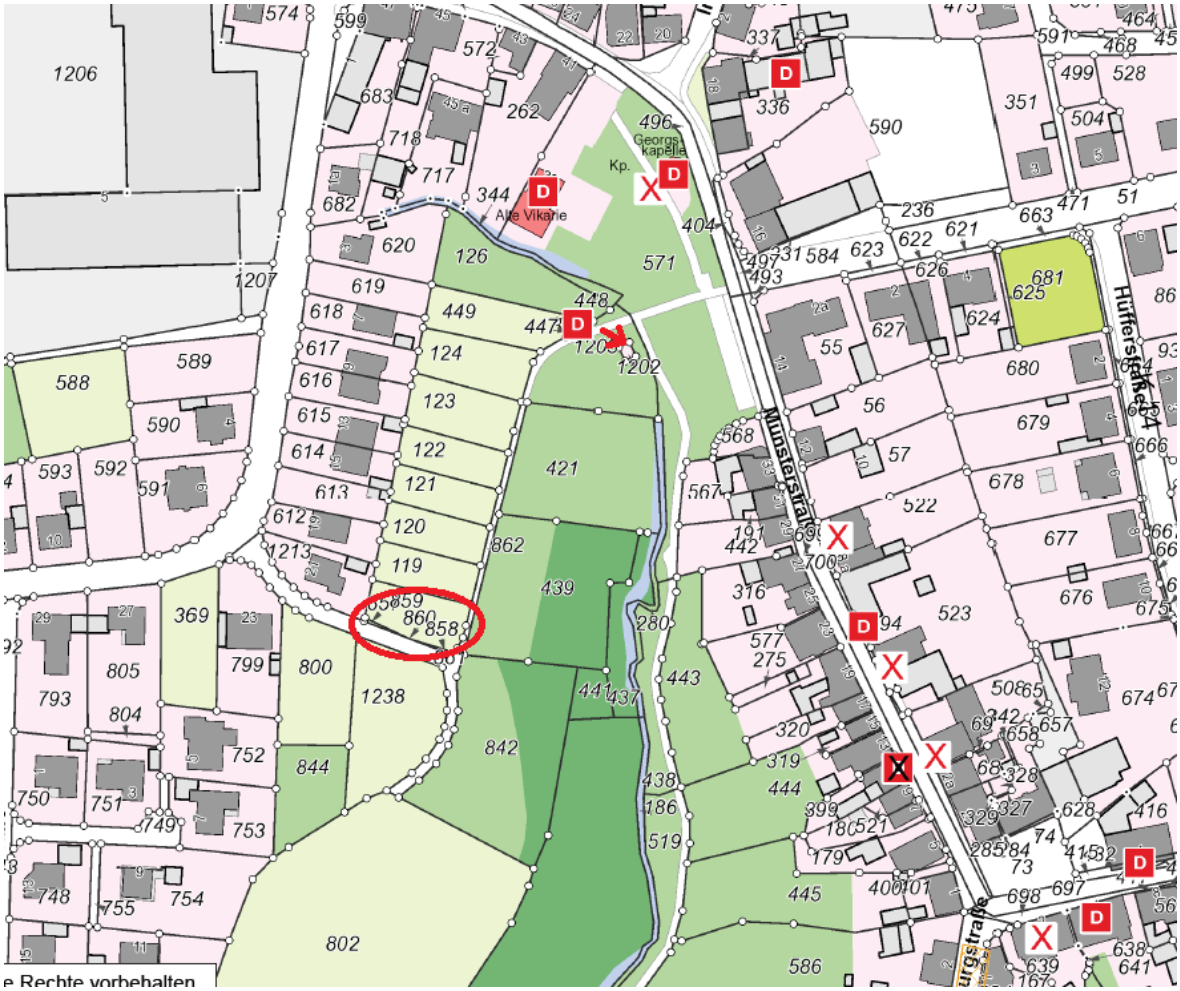
---

[2] 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

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt. **Baudenkmale** teils verbunden mit besonders **prägenden Objekte und Situationen**, die kulturhistorisch von besonderem Wert sind, befinden sich im Umfeld und sind auf der nebenstehenden Karte gekennzeichnet. Das nächstgelegene liegt im Norden angrenzend des Fuß- und Radwegs eine Kreuzwegstation (Flurstück 1202). Durch das bewaldete Gaßbachtal bestehen keine Sichtbeziehungen zu den baulichen Denkmalen im Bereich der Münsterstraße wie dem Burgplatz mit Burgbühne, Heilig Kreuz Kirche und Burgmauer.



Kartenausschnitt mit Denkmälern vom September 2016; genordet, ohne Maßstab
Quelle: Stadt Oelde; Ungefähre Lage der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ergänzt durch roten Kreis

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 es, für die an einer bereits ausgebauten, öffentlichen Stichstraße liegende Freifläche die in der direkten Nachbarschaft bestehenden (Wohn-)Baurechte fortzuführen. Die zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte der 4. Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 11 sind vor diesem Hintergrund zusammenfassend:

- Bauliche Abrundung/Ergänzung des Wohngebiets im Bereich der bestehenden Stichstraße durch eine zu Wohnzwecken nutzbare Einzelhausbebauung.
- Berücksichtigung von Kurvenradien und Straßenbreiten für eine ggf. spätere Erschließung nördlicher Flächen unter Berücksichtigung des bestehenden, öffentlich nutzbaren Fuß- und Radwegs.

Über den Ergänzungsbereich heraus sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 und seiner bisherigen drei rechtskräftigen Änderungen keine neuen Festsetzungen vorgesehen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung geschaffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielvorstellungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden, umliegenden (Wohn-)Nutzung wird der Änderungsbereich insgesamt als allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Planungsziel ist die angemessene bauliche Abrundung/Ergänzung 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 Änderungsbereichs 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 südlichen Nachbarschaft und im Übergang zwischen zweigeschossiger Bebauung und Landschaftsraum ist daher **ein Vollgeschoss** vorgesehen. Unter Berücksichtigung der zulässigen Dachneigungen sowie der zu erwartenden Gebäudetiefen, Wand- und Sockelhöhen, werden ergänzend maximal zulässige **Trauf- und Fristhöhen** festgesetzt. Dies erfolgt durch Festsetzungen zur maximalen Höhe der Traufe von 4,5 m, eine Dachneigung zwischen 35° - 38° sowie eine maximale Firsthöhe von 10,0 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 Stichstraße (Oberkante Kanaldeckel Schmutzwasserkanal), dessen Lage und Höhe mit 142,37 m über Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 92; Quelle: Stadt Oelde, Fachdienst 661 Tiefbau und Umwelt, Stand 17.06.2016) in der Plankarte aufgeführt ist. Zur Erfassung des Bezugspunkts wurden die ihn umgebende Fläche der Stichstraße als öffentliche Verkehrsfläche in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen.

- Der vorgegebenen Werte der **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,3 sowie die **Geschossflächenzahl GFZ** mit 0,3 orientieren sich an den Obergrenzen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, als auch an den örtlichen Gegebenheiten und Zielsetzungen.

- Die Ausdehnung eines neuen Gebäudes wird durch die Abmessungen des Baufensters begrenzt. Gleichwohl wird eine **offene Bauweise** festgesetzt und auf **Einzelhäuser** begrenzt. Die Gefahr relevanter Beeinträchtigungen des Umfelds bezüglich der Bauweise besteht dadurch nicht.

- Die Festsetzung der **Hauptfirstrichtung bzw. der Gebäudelängsachse** zielt darauf ab, eine gestalterische Linie in zusammenhängenden Teilbereichen zu erreichen. Vorrangig bezieht sich dies auf die Fassung der das Ortsbild prägenden Randbereiche der Stichstraße und die für solare Energiegewinne geeignete Ausrichtung einer der geneigten Hauptdachflächen zur Sonne.

- Die **Zahl der Wohnungen** in dem Wohngebäude auf der neuen Baufläche ist gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen begrenzt, um hierdurch einer dem direkten nachbarlichen Wohnumfeld widersprechenden Verdichtung, als auch den negativen Auswirkungen von übermäßigem Stellplatzbedarf entgegenzuwirken.

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

Zur gestalterischen Einbindung eines neuen Baukörpers in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in die Änderung aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen und des Grundstücks. 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 35° und 38° erfolgt in Anlehnung an die im Umfeld bestehenden Festsetzungen 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 Ausnutzmöglichkeit des Dachraums und einer angestrebten harmonischen und betonten Wirkung der Dachflächen im Ortsbild erreicht werden.

Abweichende Dachneigungen sind im Änderungsbereich 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 das 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 anthrazit bis schwarz und rot bis rotbraun 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 zur Gewinnung regenerativer Energie von Bund und Land gefördert werden. 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 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.

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 insbesondere auf die „Vorgartensatzung“ der Stadt Oelde verwiesen. Sofern diese 4. Änderung keine anderslautenden Regelungen trifft, ist diese als maßgebend zu berücksichtigen.

Sinngemäß gilt dies auch für die gestalterische Einbindung von **Mülltonnen und Abfallbehälter.** Diese sind 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 Westen über die *Speckenstraße*. Die Speckenstraße (Tempo 30-Zone) geht ab von der in Stromberg zentralen Straße *Oelder Tor* und bildet zusammen mit der *Geisbergstraße* und der Straße *Up’n Dauden* die öffentliche Haupterschließung des südlichen, durch Wohnnutzungen geprägten Teils von Stromberg. Sie ist ausgebaut mit zwei Fahrspuren und beidseitigen Fußweg. Von ihr zweigt ein öffentlicher Stichweg gleichen Namens ab und erschließt insgesamt fünf Baugrundstücke, von denen eins Gegenstand der vorliegenden 4. Änderung ist. Der Stichweg ist als Mischverkehrsfläche ausgebaut, ca. 5,5 m breit und verfügt über keine ausgesprochene Wendeanlage an seinem Ende. In Ausnahmefällen ist nicht auszuschließen, dass der sich anschließende Fuß- und Radweg zum Wenden mitgenutzt wird.

Fußgänger und Radfahrer können ebenfalls die bereits heute ausgebaute Mischverkehrsfläche nutzen. Der östlich angrenzende Fuß- und Radweg ist gleichzeitig das Teilstück eines überörtlichen Wanderwegs. Er wird in den Geltungsbereich der 4. Änderung einbezogen, um hier stadtplanerisch vorausschauend Flächen für eine gegebenenfalls spätere 6 m breite private Erschließungsstraße für nördlich gelegene Grundstücksflächen abzusichern. Die ergänzende Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Stadt Oelde, der Versorgungsträger und der westlich des Fuß- und Radwegs angrenzenden Flurstücke sowie mit Gehrecht für Fußgänger und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit. Zielsetzung ist es, eine mögliche spätere Bebauung grundsätzlich erschließbar zu machen, aber insbesondere um die allgemeine Nutzbarkeit des Fuß- und Rad- bzw. Wanderwegs abzusichern. Hierfür erforderliche Straßenquerschnitte u. -radien werden daher als **private Verkehrsfläche** mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** festgesetzt.

Da nicht absehbar ist, ob und wann diese Option zum Tragen kommt, ist bis zu einer möglichen Umsetzung der privaten Erschließungsstraße einerseits vorgesehen, den heutigen Fuß- und Radweg unverändert weiterhin seitens der Allgemeinheit nutzen zu können. Andererseits sollen zwischenzeitlich die in der privaten Erschießungsstraße verbleibenden Grundstücksflächen als Grünfläche genutzt und vorrangig dem angrenzenden Privatgrundstück zugeordnet werden (§ 9(2) BauGB). Für die Zwischennutzungen als Grünfläche sind ergänzend zum Bebauungsplan vor dem Satzungsbeschluss der 4. Änderung vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Oelde und dem betroffenen privaten Grundstückseigentümer zu treffen. Das Flurstück Nr. 862 mit dem heutigen Fuß- und Radweg ist bereits im Eigentum der Stadt Oelde.

Der **Stellplatzbedarf** ist auf dem privaten Grundstück zu decken. Die darauf bezogenen ergänzenden Regelungen zur **Anordnung von Stellplatzflächen auf privaten Flächen im Zufahrtsbereich** und zur **Begrünung** dienen vorrangig der Verringerung des Stellplatzbedarfs auf angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie einer Verringerung der optischen Präsenz parkender Fahrzeuge im Straßenraum.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die Buslinien 372, 473 und 474, deren Haltepunkte „Krumtünger“ sich ca. 300 m nördlich an der Straße Oelder Tor befinden. Die Linie 372 (Stromberg / Wadersloh) verkehrt an Werk- und Samstagen in eine Richtung im Tagesverlauf ca. einmal, die Linie 473 (Oelde Bahnhof / Sunningshausen) an Werktagen ca. zweimal, die Linie 474 (Oelde Bahnhof / Unterstromberg) an Werktagen ca. fünfzehnmal. Samstags verkehren die Linien 473 und 474 nur vereinzelt, sonntags gar nicht.

Durch das Anfahren des Bahnhofs von Oelde als öffentlichem 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 **durch das Plangebiet** auf das Umfeld einwirken und solche, die **innerhalb des Plangebiets** zwischen gegebenenfalls unterschiedlichen Nutzungen entstehen.

a) Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Plangebiet

Relevante Beeinträchtigungen durch örtliche oder überörtliche Straßen bzw. Schienenwege sind nicht erkennbar. Nordwestlich des Änderungsbereichs in einem Abstand von ca. 120 m liegen ein Discounter und ein Restpostenmarkt. Dessen Stellplatzflächen sind von der Straße Oelder Tor anfahrbar und werden in Richtung Änderungsbereich durch deren Hauptgebäude abgeschirmt. Die (Haupt-) Anlieferung erfolgt über die Speckenstraße. Im Hinblick auf die im Nahbereich der Speckenstraße liegende bestehende Wohnbebauung ist die Anlieferung am Straßenrand durch ca. 3 - 4 m hohe Lärmschutzwände abgegrenzt. Ca. 200 m nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Logistikunternehmen, dessen Hauptzufahrtsbereiche ebenfalls an die Straße Oelder Tor grenzen und dessen Hauptgebäude eine Abschirmung in Richtung Änderungsbereich bewirken. Aufgrund der vorliegenden Abstände, der Gewerbegebäude, den entlang der Speckenstraße an der Rückseite des Discounters angeordneten Lärmschutzwänden sowie den bestehenden und bereits näher an den Lärmquellen

liegenden Wohnnutzungen werden für den Änderungsbereich keine relevanten gewerblichen Lärmeinwirkungen erwartet.

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 Änderungsbereich nicht bekannt. Auch liegen keine Erkenntnisse über sonstige für die vorliegende Planung relevanten Immissionen, wie z.B. Gerüche, Staub, Erschütterungen oder Lichteinwirkungen, vor.

Relevanter Sport- und Freizeitlärm der ca. 370 m südlich zum Änderungsbereich liegenden Tennisanlage und des in einem Abstand von ca. 560 m zum Änderungsbereich liegenden Freibads werden ebenfalls aufgrund bestehender, näher gelegener Wohnnutzungen nicht erwartet.

b) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Da innerhalb des Änderungsbereichs im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA sowie den ergänzend dazu getroffenen weiteren Detaillierungen der 4. Änderung vorrangig **Wohnnutzungen** vorgesehen sind, sind durch die Art der baulichen Nutzung vom Gebiet ausgehend auf das Umfeld keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Nach Einschätzung der Stadt gilt dies auch für **Straßenverkehrslärm der zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehre**, da es sich lediglich um ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten in einem großflächig mit Wohnnutzungen geprägten Ortsteil handelt.

c) Auswirkungen innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets sind im Rahmen des gemäß § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiets WA, den vorrangig vorgesehenen Wohnnutzungen und insbesondere aufgrund der Tatsache, dass nur ein Gebäude errichtet werden kann, keine relevant schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung

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

Hinsichtlich der Schmutz- und Regenwasserentwässerung befinden sich in dem öffentlichen Straßenstich Schmutz- und Regenwasserkanäle (Schmutzwasser DN 200 Az, Regenwasser DN 300 B), die in die Kanäle der Speckstraße ableiten. Das bedeutet, dass das neue Baugrundstück lediglich angeschlossen werden muss.

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 am Beginn des Straßenstichs an der Speckenstraße so aufzustellen, dass kein Anlieger oder Verkehrsteilnehmer gestört wird.

b) Brandschutz

Feuerwehrfahrzeuge können - wie bei den südlich gelegenen Baugrundstücken - über die öffentliche Stichstraße den Änderungsbereich und damit das vorgesehene Gebäude direkt erreichen. Die ausgebaute Stichstraße und der gepflasterte Fuß- und Radweg können 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 m³/h) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Für die netzabhängige Löschwasserversorgung endet eine Ortsnetzleitung im Bereich des Wohngebäudes Speckenstraße Nr. 23c. Dort befindet sich auch ein Hydrant. Löschwasser bis zu 48 cbm/h kann für den Grundschutz über die bestehenden Hydranten im Umkreis von 300 m entnommen werden. 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 § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 unter Punkt 3.5 angeführten Bodenverhältnisse, des lediglich einem Bauvorhaben, der begrenzten Grundstücksfläche, der bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle und der sonstigen Kenntnisse aus der Örtlichkeit wird von einer Versickerung oder Verrieselung vor Ort abgesehen. Zudem handelt es sich bei dem neuen Baugrundstück lediglich um eine Fläche von ca. 500 m², die entsprechend der maßgeblichen Grundflächenzahl von 0,3 ohnehin nur in Teilbereichen versiegelt werden darf. Die übrigen Flächen des Änderungsbereichs sind als ausgebaute Straßenfläche bereits versiegelt, gehören zum gepflasterten Fuß- und Radweg oder sind Teil der privaten Verkehrsfläche, die zunächst als Platzhalter für eine gegebenenfalls spätere Erschließung vorgesehen und entsprechend freizuhalten ist.

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

Insgesamt wird bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 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 Lage am Rande eines ausgedehnten Wohngebiets, der vorhandenen Erschießungssituation, den betroffenen gartenähnlichen Nutzungen und dem Umstand einer lediglich eingeschossigen Einzelhausbebauung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Der geplante Eingriff betrifft mit Blick auf den gefassten Festsetzungsrahmen im Wesentlichen eine baulich-stadtgestalterische Abrundung bzw. Ergänzung der bereits weiträumig bestehenden Wohnnutzungen.

Eine relevante Beeinträchtigung des östlich angrenzenden Gaßbachtals z.B. hinsichtlich Sichtbeziehungen oder ökologischer Zusammenhänge wird in der Gesamtbetrachtung seitens der Stadt Oelde nicht gesehen.

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 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach heutigem Kenntnisstand sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Erschließung durch ein neues Vorhaben für die einzelnen **Schutzgüter** weder relevante Beeinträchtigungen durch erstmalige Bebauung, noch durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Sollte es Auswirkungen geben, sind diese voraussichtlich auf das direkte Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Auswirkungen aus dem Umfeld werden ebenfalls nicht in relevanter Größe erwartet. Insgesamt 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 zu begrenzen. Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zu einer **nachhaltigen Aktivierung** einer bereits zweiseitig in den Randbereichen durch Wohnnutzungen geprägten Fläche. Die Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche von Süden ist gegeben. Die Planung wird aus Sicht der Stadt insgesamt als sinnvoll erachtet und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden für vertretbar gehalten.

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[4] zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) sind nach Abfrage für das Messtischblatt 4115, Quadrant 3 (Rheda-Wiedenbrück, Internetabfrage am 02.09.2016) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* und *Gärten/Parkanlagen/ Siedlungsbrachen* potenziell 7 Fledermausarten, 20 Vogelarten und eine Amphibienart aufgeführt. Nach der Messtischblatt-Abfrage befindet sich von den aufgeführten Arten unter den Fledermäusen der Kleinabendsegler in einem ungünstig/unzureichenden Erhaltungszustand. Bei den Vögeln befinden sich die Waldohreule, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschwalbe, 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.

Neben den teils versiegelten, teils gepflasterten Wegflächen liegen im Wesentlichen Rasenflächen vor. 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, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Nicht zuletzt durch die angrenzende Grünachse mit Anbindung an die freie Landschaft bieten sich vorkommenden Arten zahlreiche Ausweichmöglichenkeiten an. 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 wurden ausdrücklich gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

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 Baufeldräumung 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. Zur allgemeinen Information wird ein entsprechender Hinweis auf der Plankarte der 4. Änderung aufgeführt.

[4] 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.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange 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 einer Bebauung ist davon auszugehen, dass Teilbereiche durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Vergleich zu den heutigen Rasenflächen ökologisch aufgewertet werden und hierdurch für unterschiedlichste Arten neue Lebensraumpotenziale entstehen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Neuaufstellungen und Änderungen von Plänen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die vorangehenden Kapitel verwiesen.

Durch die 4. Änderung bleiben die vorhandene öffentliche Straße sowie der östliche gepflasterte Fuß- und Radweg beibehalten, neue öffentliche oder private Erschließungsstraßen und -wege sind derzeit nicht vorgesehen und aufgrund der auf ein Baugrundstück begrenzten Planinhalte auch nicht möglich. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,3 und die Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden 3. Änderung.

Obwohl der Änderungsbereich am äußeren Rand eines innerstädtischen Grünsystems liegt, sind durch die bisherige Nutzung als "Gartenfläche" keine gravierenden ökologischen, klimatischen oder funktionalen Auswirkungen erkennbar. Zudem ist durch verschiedenartige Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen auf den zukünftigen privaten, unbebauten Grundstücksflächen eine ausgleichende Wirkung zu erwarten.

Aus der Grundstücksgröße von 499 qm, einer zulässigen Versiegelung von 45 % (unter Berücksichtigung der Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO) sowie dem anzusetzenden Biotoptyp 4.1 „Gartenflächen“ des Warendorfer Modells im Bestands- und Planungszustand resultiert ein Ausgleichsdefizit von 68 Werteinheiten. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Oelde auf den Flurstücken 360 und 361 (tlw.) der Flur 401 bei Haus Nottbeck. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme trägt der begünstige Grundstückseigentümer.

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 (Gemengelagenproblematik 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 Änderungsbereich ist zunächst festzustellen, dass mit dem Gaßbachtal eine weiträumige Grünachse bis in die zentrale Ortslage im Norden hinein besteht, die zudem im Süden direkt in die freie Landschaft übergeht. Eine durch die 4. Änderung mögliche Einzelhausbebauung an deren Rand auf einer überbaubaren Grundstücksfläche von maximal ca. 125 m² stellt keine relevante Beeinträchtigung von Frischluftproduktion und -abfluss dar.

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 Änderungsbereichs im Siedlungszusammenhang erfolgt eine Anbindung an das bereits vorhandene örtliche Straßennetz und eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung.
- Die festgesetzte Ausrichtung des Hauptbaukörpers lässt eine weitgehende Ausrichtung nach Süden zu, u.a. verbunden mit guten solaren Energiegewinnen auf den zur Sonne ausgerichteten Dachflächen sowie durch Sonneneinstrahlungen an den Fenstern. Für solare Energiegewinne zudem förderlich ist die festgesetzte Dachneigung von 35° - 38°.
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2016 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwasser-erwärmung 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 Baugrundstücks im Siedlungsbereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wodurch Freiflächen und eine damit verbundene Durchlüftung und klimatische Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung planerisch begünstigt werden.

Die vorgesehene Neuordnung 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

Ausgang für die Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist der Antrag des Grundstückseigentümers und dessen Bereitschaft, Kosten für bauleitplanerische Planung und gegebenenfalls Gutachten zu tragen. In Abstimmung mit der Stadt erfolgt die Überplanung für eine Wohnnutzung.

Alle Grundstücke des Änderungsbereichs befinden sich entweder im Eigentum der Stadt Oelde oder des oben genannten privaten Grundstückeigentümers. Vertragliche Regelungen zur Vorhaltung von Flächen für eine gegebenenfalls spätere private Erschließungsstraße sind zwischen Stadt und privatem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss der vorliegenden Bauleitplanung abzuschließen. Bodenordnende Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	ca. Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet WA - davon überbaubare Fläche ca. 125 m²	**499**
Private Verkehrsfläche	**110**
Öffentliche Verkehrsfläche	**212**
Gesamtfläche Plangebiet	**821**

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensverlauf

Der Einleitungsbeschluss für die Planbearbeitung im Ortsteil Stromberg erfolgte im Rat der Stadt Oelde am 27.06.2016 (Sitzungsvorlage B 2016/610/3538). Der Einleitungsbeschluss erfolgte für eine 4. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6 „Stromberg – Up’n Dauden“. Bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen hat sich gezeigt, dass eine 4. vereinfachte Änderung bzw. Ergänzung des unmittelbar angrenzenden Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ den städtebaulichen Zielsetzungen einer Abrundung/Ergänzung der bestehenden Bebauung eher entspricht.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs wurde im Ausschuss für Planung und Verkehr am 29.09.2016 und nachfolgend im Hauptausschuss der Stadt Oelde am 24.10.2016 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung bzw. gleichzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 13(2) Nr. 2 und 3 BauGB in Sinne der §§ 3(2)/4(2) BauGB gefasst (Sitzungsvorlage B 2016/610/3584). Die öffentliche Auslegung gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB im Sinne des § 3(2) BauGB findet vom 02.11.2016 bis einschließlich dem 02.12.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB im Sinne des § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 27.10.2016 um Stellungnahme bis zum 02.12.2016 gebeten.

b) Planentscheidung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Südlich der Speckenstraße“ im Ortsteil Stromberg mit einer Größe von ca. 830 m² dient der baulichen **Abrundung/Ergänzung des heutigen Wohngebiets im Bereich einer ausgebauten Stichstraße**. Ziel ist die Errichtung einer zu Wohnzwecken nutzbaren eingeschossigen Einzelhausbebauung auf einer Grundstücksfläche von rund 500 m². Die Erschließbarkeit weiterer nördlicher Grundstücksflächen ist durch eine private Erschließungsstraße am Ostrand planerisch abzusichern, gleiches gilt für den heute in diesem Bereich verlaufenden Fuß- und Radweg.

Über den Ergänzungsbereich heraus sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 und seiner bisherigen drei rechtskräftigen Änderungen keine neuen oder angepassten Festsetzungen vorgesehen.

Angesichts der eng begrenzten Planinhalte und der geringfügigen Auswirkungen werden durch die Änderungsplanung die Grundzüge der Planung des Ursprungsplans und seiner drei rechtskräftigen Änderungen nicht berührt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird daher im sogenannten ***„vereinfachten Verfahren“*** **gemäß § 13 BauGB** durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt, die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Oelde, im Dezember 2016