

STADT OELDE

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 132
„Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde**



Stadt Oelde – Die Bürgermeisterin –
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
und
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

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 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer und Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 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, Stellung baulicher Anlagen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 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**

Anlagen:

- A.1. DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG, Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Tierfachmarktes in Oelde, Bielefeld vom 09.03.2021
- A.2. Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ der Stadt Oelde, Formular A, 30.03.2021
- A.3. Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Stadt + Handel, Dortmund, Januar 2009

1. Einführung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ stellt eine aktuell unbebaute Fläche im zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde dar. Derzeit besteht der Wunsch zur baulichen Entwicklung des Plangebiets seitens der Eigentümer. Geplant ist auf den Baugrundstücken (Flurstücke 396 und 650, Gemarkung Oelde, Flur 6) die Errichtung eines Tierfachmarkts. Die Planung sieht ein 1-geschossiges Gebäude mit Flachdach auf ca. 510 m² vor. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt über die Tom-Rinck-Straße. Der unmittelbar nördlich angrenzende Rubensweg soll unverändert als öffentliche Wegeverbindung erhalten bleiben und entsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Die Grundstücke im Plangebiet liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1971. Gemäß dieser Änderung ist für das östliche Plangebiet (Flurstück 650) ein Mischgebiet und für das westliche Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Flurstück 396) ausgewiesen. Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 ab, womit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens fehlen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Tierfachmarkts und ggf. vergleichbarer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auf der noch unbebauten Fläche an der Tom-Rinck-Straße geschaffen werden.

Grundsätzlich sind die gewünschte Nutzung und eine nachbarschaftsverträgliche Neubebauung dieser bislang unbebauten Flächen umsetzbar und im Sinne der Innenentwicklung eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der im Süden bestehenden gewerblichen Bebauung. Aufgrund der zentralen Lage können bei gegebener Mobilität die innerörtliche Geschäftslage, die zentralen Einrichtungen sowie der Bahnhof gut erreicht werden. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Oelde den Antrag zur Errichtung eines Tierfachmarkts mit Wohnnutzung befürwortet und sich für die Aufstellung eines Bebauungsplans in zentraler Lage der Oelder Kernstadt im Bereich der Straßen Tom-Rinck-Straße und Rubensweg ausgesprochen. Im Zuge des Planverfahrens wurde eine mögliche Umsetzung eines Tierfachmarkts mit Wohnnutzung im Plangebiet geprüft. Insbesondere aufgrund der bestehenden Schallimmissionssituation, mit einer gewerblichen Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe, soll im Plangebiet nunmehr ein Tierfachmarkt ohne Wohnnutzung umgesetzt werden. Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit dem durch den Rat im Jahr 2009 beschlossenen Zentrenkonzept¹ der Stadt Oelde, welches dem Standortbereich „Tom-Rinck-Straße“ eine primäre Nahversorgungsfunktion zuspricht.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele an dem Standort gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bereits i. W. bebauten Gebiets im Innenbereich der Stadt Oelde. Die Voraussetzungen für das sog. „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB liegen vor: Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

¹ Stadt + Handel: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Endbericht, Dortmund, Januar 2009.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ im Planungsbereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h., sofern der Bebauungsplan Nr. 132 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ mit einer Größe von ca. 1.750 m² liegt zentral in der Kernstadt Oelde und umfasst die Flurstücke 396, 650, tlw. 395 (Flur 6, Gemarkung Oelde) und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch die Tom-Rinck-Straße,
- im Süden durch gewerbliche Strukturen (Flurstücke 649 und 300),
- im Westen durch die KiTa/Familienzentrum bzw. eine Trafostation (Flurstücke 529 und 397) sowie
- im Norden durch die nördliche Grenze des Rubensweg bzw. die südliche Grenze der angrenzenden Wohnbebauung (Flurstücke 394 und 399).

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet stellt eine derzeit unbebaute Freifläche im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Oelde dar. Es ist Bestandteil eines stadtkernnahen, dicht bebauten Mischgebiets im zentralen Bereich der Kernstadt Oelde. Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Gehweg (Rubensweg). Mit Ausnahme des Gehwegs befinden sich im Plangebiet Rasenflächen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets stocken stellenweise Gehölze.

Das Planungsgebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1971. Der östliche Bereich des Plangebiets (Flurstück 396) ist dort als Mischgebiet und der westliche Bereich (Flurstück 396) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im östlichen Bereich sind zudem eine zwingende Zweigeschossigkeit, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Dachneigung von 30° festgesetzt worden. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung bzw. untergeordnet durch öffentliche Einrichtungen in offener Bauweise geprägt. Die nördliche Wohnbebauung zeichnet sich durch eine homogene Bebauungsstruktur mit i. W. 2-geschossigen Mehrfamilien-

sowie Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die einzelnen Gebäude sind in Kubatur und Bauvolumen homogen ausgebildet. Im Westen grenzen verschiedene öffentliche Einrichtungen (KiTa, kirchliche Einrichtung) an das Plangebiet und daran anschließend Einfamilienhäuser in 1 ½-geschossiger Bauweise.

Darüber hinaus wird das städtebauliche Umfeld im Osten und Süden durch gemischte und gewerblich genutzte Strukturen geprägt. Die Bebauung unmittelbar östlich der Tom-Rinck-Straße zeichnet sich i. W. durch eine Bebauungsstruktur mit ein- und z. T. mehrgeschossigen gewerblichen Bauten aus. Zudem bestehen im Bereich der gewerblichen Betriebe versiegelte Stellplatzanlagen. Südlich grenzen eine Tankstelle und ein Waschpark in 1-geschossiger Bauweise sowie im Osten ein gewerblich produzierender Betrieb (Tierfutterproduktion) an das Plangebiet. Hinsichtlich der realisierten Bauvolumina bildet das Firmengebäude des gewerblich produzierenden Betriebs mit zwei bis fünf Vollgeschossen eine Ausnahme.

Die Bebauung im städtebaulichen Umfeld ist hinsichtlich der realisierten Bauvolumina und Fassadengestaltung insgesamt heterogen. Lediglich die Fassaden in den nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebieten sind homogen in dem für das Münsterland typischen roten bis rotbraunen Klinkerfassaden gehalten. Die dominierende Dachform im nördlichen und westlichen städtebaulichen Umfeld ist das Satteldach, im südlichen und östlichen Umfeld dominieren Flachdächer und flach geneigte Satteldächer.

Das Plangebiet ist über die Tom-Rinck-Straße verkehrlich angebunden. Über die Straßen Tom-Rinck-Straße und Zum Sundern ist das Plangebiet an die ca. 50 m bzw. 100 m entfernten Kreisstraßen Berliner Ring (K 11) sowie Rhedaer Straße (K 52) und somit an die innerstädtische Haupteinfahrt und an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Das vorhandene Straßennetz begleitende Fuß- und Radwege ermöglichen u. a. die Erreichbarkeit der Oelder Innenstadt mit Geschäften, Dienstleistungsangeboten etc. Der Bahnhof ist in südwestlicher Richtung in ca. 600 m Entfernung erreichbar.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Oelde wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft. Der Planbereich liegt in dem im LEP NRW festgelegten Siedlungsraum. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet Teil des festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) der Kernstadt Oelde. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung nicht erkennbar. Die angestrebte Nachverdichtung der innerörtlichen Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und hier insbesondere dem angestrebten Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Das Plangebiet wird im FNP i. W. als gemischte Baufläche und tlw. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Östlich schließen gewerbliche Bauflächen sowie südlich und nördlich gemischte Bauflächen an. Westlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf mit den

Zweckbestimmungen Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten und Jugendheim dargestellt.

Angesichts der angestrebten Nutzung und der verträglichen Verkehrsanbindung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung aber weiterhin gewahrt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Plangebiet soll zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ werden somit künftig aus den Darstellungen des FNPs gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. 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.

Das Plangebiet stellt eine unbebaute Freifläche im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Oelde dar. Mit Ausnahme des im nördlichen Bereich des Plangebiets verlaufenden Gehwegs (Rubensweg) befinden sich im Plangebiet Rasenflächen. Im südwestlichen Teil stocken stellenweise Gehölze.

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld.

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der umgrenzenden Nutzungen, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie der Ziele und der maßvollen Planung nicht gesehen. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet **schwach steiniger, sandig-toniger Lehm als Pseudogley** an. Diese Böden zeichnen sich u. a. durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe Wasserdurchlässigkeit und z. T. geringe Staunässe bis in den Oberboden aus. Die Kriterien der

² Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991.

landesweit zu schützenden Böden in NRW³ treffen auf diese Böden nicht zu. Es besteht nur eine geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits im Bereich des Gehwegs versiegelt.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** vorhanden. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bei der durchgeführten Prüfung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst/Fachdienst Ordnungswesen und Standesamt der Stadt Oelde wurde eine frühere Bombardierung im westlichen Bereich des Plangebiets festgestellt. Für diesen Bereich wird eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV empfohlen. Tiefbau- und Erdarbeiten sind darüber hinaus mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände entdeckt werden oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Ordnungsbehörde zu benachrichtigen. Kampfmittel sind im übrigen Plangebiet und im näheren Umfeld derzeit nicht bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Bodenverfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst oder das Ordnungsamt zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im direkten Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders **prägenden Objekte oder Situationen**, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

Das Plangebiet stellt eine derzeit unbebaute Fläche im Übergang von gemischt genutzten und gewerblich genutzten Strukturen im zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt Oelde dar. Die zentrumsnahe Lage und der allgemeine, bundesweite Trend zur Reurbanisierung (= hier verstanden als Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohn- und Arbeitsstandort) tragen zur Attraktivität der Fläche bei.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange das Ziel, die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Neuplanung zu entwickeln. Übergeordnete Planungsziele sind die nachhaltige Weiterentwicklung des in der Kernstadt Oelde in Bahnhofs- und Zentrumsnähe gelegenen Siedlungsgebiets.

Derzeit besteht der Wunsch zur baulichen Entwicklung des Plangebiets seitens der Eigentümer. Geplant ist auf den Baugrundstücken (Flurstücke 396 und 650, Gemarkung Oelde, Flur 6) die Errichtung eines Tierfachmarkts. Die Planung sieht ein 1-geschossiges Gebäude mit Flachdach auf ca. 510 m² vor.

Die Stadt Oelde versucht seit Jahren im Rahmen ihrer Möglichkeiten, Reserveflächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln und Maßnahmen der Innenentwicklung durch Neu-/Umbauten und Nachverdichtungen zu fördern. Städtebauliches Ziel ist es, möglichst ortskern- bzw. infrastrukturnahe Flächen als Bauland zu verdichten oder neu zu entwickeln. Zudem steht die geplante Entwicklung im Einklang mit dem durch den Rat im Jahr 2009 beschlossenen Zentrenkonzept⁴ der Stadt Oelde, welches dem Standortbereich „Tom-Rinck-Straße“ eine primäre Nahversorgungsfunktion zuspricht.

Das Plangebiet soll direkt von der Tom-Rinck-Straße im Osten sowie über das anschließende System der lokalen Sammelstraßen und die innerstädtische Haupteerschließung (Berliner Ring, Zur Axt, Lindenstraße und Warendorfer Straße/L 793) erschlossen werden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die Warendorfer Straße (L 793) gegeben (weitere Ausführungen zur Erschließung des Plangebiets siehe Kapitel 5.4).

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in einer nachbarschaftlich vertretbaren Neuentwicklung und dem **Einfügen in die realisierten städtebaulichen Strukturen**.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen unter Berücksichtigung der Wohnbebauung nördlich des Plangebiets als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)** gemäß § 8 BauNVO entwickelt. Das Gebiet soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (hier geplante Ansiedlung eines Tierfachmarkts), dienen. Es sind hier entsprechend nur mischgebietstypische und -verträgliche Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.⁵

⁴ Stadt + Handel: Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Endbericht, Dortmund, Januar 2009.

⁵ Diese differenzierte Regelung ist seit einigen Jahren seitens des BVerwG anerkannt (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1987 - 4 B 71.87).

Mit dieser nutzungsbezogenen Abstufung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung künftiger Betriebe von vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Auf Basis dieser typisierenden Betrachtung sollen Betriebe in direkter Wohnnachbarschaft mit potenziell unzumutbaren Auswirkungen, z. B. durch Schall- oder Geruchsemissionen, bereits auf der Planungsebene ausgeschlossen werden. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ist dann im Einzelfall zu prüfen, welche konkreten Auswirkungen die jeweilige Firma mit ihren betrieblichen Abläufen hat.

Gemäß laufender Rechtsprechung wird mit der im Bebauungsplan Nr. 132 vorgesehenen Nutzungseinschränkung mit dem Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören und dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) angemessen Rechnung getragen. Zudem führt das OVG NRW⁶ aus, dass es „*keineswegs stets sachgerecht oder gar geboten (ist), zwischen Gewerbegebiete und Wohngebiete Mischgebiete oder andere gemischte nutzbare Zonen zu legen, zumal eine solche Gebietsabstufung häufig dazu führt, dass die gemischt nutzbare „Pufferzone“ mit einem falschen, vom eigentlichen Planungsziel nicht gedeckten Etikett versehen wird*“. Im Ergebnis ermöglichen die im Bebauungsplan Nr. 132 vorgesehenen Nutzungseinschränkungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird den Interessen der benachbarten Wohnbebauung an dem Schutz ihrer Wohnruhe Rechnung getragen.

Im Sinne der **weiteren Feinststeuerung** zur städtebaulich verträglichen Einbindung des neuen eingeschränkten Gewerbegebiets (hier geplante Ansiedlung eines Tierfachmarkts) enthält der vorliegende Bebauungsplan Nr. 132 folgende weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet soll insgesamt für produzierende und verarbeitende, jedoch nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden. Vor diesem Hintergrund werden einzelne Nutzungen und Ausnahmemöglichkeiten, die dieser Zielsetzung widersprechen, im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Daher werden folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Mit Verweis auf die Ausführungen zum geplanten Ausschluss von Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören, sind im GEE ausschließlich **nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und betriebliche Anlagen** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
- b) **Selbstständige Schrott- und Lagerplätze** besitzen als Unterart von Verwertungsbetrieben in der Regel besonders optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Sie werden nicht zugelassen, um ein harmonisches Orts- und Straßenbild in dieser zentralen Ortsrandlage zu sichern. Weiterhin soll durch den Ausschluss von offenen Lagerplätzen auch der Lage des Plangebiets in der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen weiter Rechnung getragen werden.
- c) **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** werden ausgeschlossen, da sie zunächst nicht der o. g. Zielsetzung und der Reservierung der gut erschlossenen Bauflächen hierfür entsprechen. Zudem soll durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ebenfalls der Nähe zu immissionsempfindlichen Wohnnutzungen Rechnung getragen werden.
- d) Die im Gewerbegebiet nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **betriebsbezogenen Wohnnutzungen** werden im Plangebiet ausgeschlossen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass eine Nutzung des Plangebiets im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung für produzie-

⁶ OVG NRW, Urteil vom 17.10.1996 - 7a D 122/94.NE.

rende und verarbeitende, jedoch nicht wesentlich störende Betriebe (hier geplante Ansiedlung eines Tierfachmarkts) erfolgt. Weiterhin wird mit dem Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzungen der gemäß schalltechnischer Untersuchung⁷ vorhandenen gewerblichen Vorbelastung des Plangebiets durch angrenzende Gewerbebetriebe Rechnung getragen.

- e) **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke** werden ebenfalls insgesamt ausgeschlossen, um die überplanten Flächen für die primäre gewerbliche Nutzung zu reservieren. Insbesondere der Flächenbedarf von sportlichen Anlagen steht in direkter Konkurrenz zu einer effektiven Nutzung durch Gewerbebetriebe.
- f) **Vergnügungstätten** jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) sind im Gebiet unzulässig, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Straßenbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen markanten Lage in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Ein Trading-Down-Effekt sowohl für das Plangebiet als auch die angrenzende Wohnbebauung soll ausdrücklich unterbunden werden.
- g) **Weitere Schutzvorkehrungen: Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) sind – Steuerung gemäß § 1(9) BauNVO.**

In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen künftigen/möglichen Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Sie sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei insbesondere um benachbarte Wohnbebauung.

Die Seveso-III-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen. Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-III-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden. Daraus ergibt sich aufgrund der Lage und Ausdehnung des Gewerbegebiets zu den o. g. schutzwürdigen Gebieten bzw. Nutzungen, dass das Baugebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nicht für Betriebe mit einem Achtungsabstand von 200 m und größer geeignet sein kann.

⁷ DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG, Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Tierfachmarktes in Oelde, Bielefeld vom 09.03.2020.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Lage des Gewerbegebiets im Siedlungsbereich sowie zu den umgebenden schutzwürdigen Gebieten i. S. d. § 50 BImSchG entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Damit wird im Bebauungsplan bereits gesichert, dass in dem vorliegenden, von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i. W. keine sog. „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

h) Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher: Gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den in Oelde zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste der Stadt Oelde unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Oelde sind nur als Randsortimente im Umfang von höchstens 10 % der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zulässig.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB sind seitens der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen Anregungen vorgebracht worden, die zu einer Änderung des Bebauungsplans bzw. einer Ergänzung der Festsetzung Nr. D.1.1 h) führten. Zur Umsetzung des Zentrenkonzepts⁸ für die Stadt Oelde wurde i. W. empfohlen mindestens den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet auszuschließen und die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß den Ansiedlungsregeln des Zentrenkonzepts auf 10 % zu beschränken. Weiterhin wurde der Ausschluss des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels empfohlen, um einer Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration am Standort der Tom-Rinck-Straße entgegenzuwirken.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen wird zur Umsetzung des Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde nunmehr geregelt, dass Einzelhandelsbetriebe mit den in Oelde zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment gemäß der aktuellen Sortimentsliste für die Stadt Oelde im GEE ausgeschlossen werden. Zentrenrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Oelde sind nur noch als Randsortimente im Umfang von höchstens 10 % der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs im GEE zulässig (siehe Festsetzung Nr. D.1.1 h).

Hiermit sollen eine Entwicklung im Sinne die aktuell gültigen Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde sichergestellt und u. a. negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden. Weiterhin soll hiermit diesbezüglich eine Entwicklung nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (Ziel 6.5-8) gewährleistet werden.

Der geplante Tierfachmarkt wird gemäß aktueller Sortimentsliste für die Stadt Oelde als Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten eingestuft, so dass dieser weiterhin im Plangebiet zulässig ist (Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren wird gemäß aktueller Sortimentsliste für die Stadt Oelde als nicht zentrenrelevant eingestuft).

Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung und des planerischen Zurückhaltungsgebots soll im Plangebiet langfristig auch die Option zur Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten planungsrechtlich gesichert werden. Sollte es zukünftig ggf. zu einer Aufgabe des geplanten Tierfachmarkts kommen, sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet weiterhin zulässig sein.

Angesichts der begrenzten Größe des Plangebiets bzw. des festgesetzten Baufelds, der zentralen Lage des Plangebiets in Oelde sowie der bestehenden Nutzungsstrukturen im näheren Umfeld,

⁸ Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Stadt + Handel, Dortmund, Januar 2009

welches u. a. durch nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe bereits geprägt ist, wird die Ansiedlung auch von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet für städtebaulich vertretbar und zur langfristigen Standortsicherung (Vermeidung von Leerstand) als unbedingt sinnvoll erachtet. Eine Verfestigung der Einzelhandelsagglomeration am Standort Tom-Rinck-Straße ist aufgrund des begrenzten Umfangs möglicher kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund und mit Verweis auf das Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, wonach u. a. die Nahversorgungsfunktion am Standort Tom-Rinck-Straße im Bestand gesichert werden soll, wird auf eine Einschränkung des nahversorgungsrelevanten Sortiments im Plangebiet verzichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird der Bau eines **Tierfachmarkts** in **1-geschossiger Bebauung** und **offener Bauweise** im Plangebiet ermöglicht. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Stadt und berücksichtigen die bestehende Nachbarschaft.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab, zentrale Aspekte sind:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im eingeschränkten Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4 festgelegt, um eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen und gleichzeitig die Versiegelung auf das zur Umsetzung erforderliche Maß zu begrenzen.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Teilfläche des GEe **maximal 1 Vollgeschoss** vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe weiter eingegrenzt.

Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan über die konkrete Festsetzung von **maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen (als Höchstmaß)** bestimmt, welche die angedachte Gebäudekubatur planungsrechtlich ermöglichen soll. Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet einzelne Geländehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Auf dieser Grundlage regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft wird hierdurch gewährleistet.

Die maximal zulässige **Traufhöhe** bei Hauptgebäuden mit einem Satteldach bzw. Satteldächern beträgt 94,50 m ü. NHN (ca. 4,50 m über Gelände). Die Traufhöhenbegrenzung bezieht sich bewusst nur auf Hauptgebäude mit einem Satteldach bzw. mit Satteldächern, da die Höhenentwicklung von Hauptgebäuden mit Pult- oder Flachdächern in ausreichendem Maße durch die maximal zulässige Gesamthöhe begrenzt wird. Die maximal zulässige **Gesamthöhe** im GEe beträgt 96,00 m ü. NHN (ca. 6 m über Gelände).

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine entsprechende Begrenzung der zulässigen Trauf- und Gesamthöhe für geboten erachtet. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Daher wird festgesetzt, dass die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im GEE als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB durch Solarthermieanlagen um bis zu 1,2 m überschritten werden kann. Photovoltaikanlagen können die in der Plankarte festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als Ausnahme um maximal 0,5 m überschreiten. Die Höhen sind aus der Umsetzungspraxis abgeleitet und sollen ausreichend Spielraum bei der Errichtung entsprechender Solaranlagen bieten.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt und berücksichtigen städtebauliche und nachbarschaftliche Belange.
- Zur Sicherung eines harmonischen Ortsbilds wird die **Hauptfirstrichtung** im GEE in West-Ost-Richtung festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im Plangebiet diesbezüglich in die Umgebung einfügen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan Nr. 132 aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zur relativ einheitlichen Dach- und Fassadengestaltung machen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen, erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit und gewährleisten Planungssicherheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach, untergeordnet sind auch Walm- und Flachdächer vorhanden. Mit Blick auf die gewachsene Nachbarschaft und die prägenden Dachformen im Umfeld werden sowohl geneigte Dächer (Satteldach mit maximal 30° Dachneigung) als auch flachere Dachformen (Pulldach mit maximal 10° Dachneigung, Flachdach mit maximal 5° Dachneigung) zugelassen. Bei Nebendächern sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Hiermit sollen die in der Umgebung vorhandenen Dachformen aufgegriffen und ausreichend Entwicklungsspielraum bei der Dachgestaltung geboten werden.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot, Naturrot, Klassikrot oder Ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktika-

bel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Die Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf den Dächern sollen sich aber hinsichtlich des gewachsenen Siedlungsgefüges einfügen bzw. unterordnen. Insofern sind bei Anbringung derartiger Anlagen auf den Dachflächen einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **farbliche Gestaltung der Fassaden**. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude im GEE, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind im Plangebiet mit folgenden Farben auszuführen:

- Im GEE sind **helle Fassaden** zulässig. Zur genauen Definition der zulässigen Farben wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, dass die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y–Y30R) von höchstens 10 %. Außerdem sind rote bis sog. rotbunten, weiße, hellgraue Farbtönungen sowie hellbeige bis sog. sandigen Farbtönungen zulässig. Dunkelgraue Farbtönungen sind unzulässig (Abgrenzung zu Grau: gleich oder heller als RAL 7038 Achatgrau).

c) Eine abgestimmte **Gestaltung von Werbeanlagen** trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Insgesamt sind Werbeanlagen daher in besonderem Maße geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Dies ist insbesondere bei dieser Lage des Plangebiets, mit Wohnnutzungen im Umfeld, relevant. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher geboten:

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechsellichtanlagen (Grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregeister Farben wie Leuchtgelb, Leuchtröt etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u. ä. Farben).

d) Stellplätze können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug.

- **Blendwirkungen** durch die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind mit Blick auf das nachbarschaftliche Umfeld durch z. B. die Verwendung geschlossener Lampengehäuse, der Ausrichtung des Lichtkegels nach unten oder geringe Masthöhen zu unterbinden.

- Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen sind Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** anzustreben. Um ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Für jeweils angefangene vier Stellplätze soll mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 12 m³ fachgerecht angepflanzt und unterhalten werden. Die Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im halböffentlichen Raum sicherzustellen.

e) Einfriedungen sind ein weiteres wichtiges Gestaltungselement. Um eine räumliche Trennung der GEe-Flächen von dem nördlich angrenzenden Rubensweg im Sinne der Verkehrssicherheit und einer harmonischen Gestaltung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die GEe-Flächen entlang des Rubenswegs mit einem offenen oder halboffenen Zaun einzufrieden sind. Der Zaun muss zudem eine Mindesthöhe von 0,5 m und eine Maximalhöhe von 1,20 m einhalten. Im Zu-/Abfahrtsbereich zur östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Tom-Rinck-Straße) kann auf einer Länge von 3 m von der Vorgabe zur Errichtung eines Zauns abgewichen werden, um den hier möglichen Zufahrtsbereich nicht durch die Zuananlage einzuschränken (Schleppkurven etc. sind auf der Umsetzungsebene zu berücksichtigen).

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Tom-Rinck-Straße mit Anschluss über die Straßen Zum Sundern, Berliner Ring, Rhedaer Straße und Warendorfer Straße (L 793) an das überörtliche Straßennetz. Die **innere Erschließung** des Plangebiets mit Stellplatzanlagen soll über eine Zu-/Abfahrt von der Tom-Rinck-Straße erfolgen. Für eine ausreichende Verkehrssicherheit im Einfahrtsbereich der Straße Rubensweg von der Tom-Rinck-Straße wird ein entsprechend dimensioniertes **Sichtdreieck** aufgenommen. Dieser Bereich ist von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkannte ständig freizuhalten. Die im nördlichen Planbereich bestehende Wegeverbindung soll erhalten bleiben und wird daher als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Fuß- / Radweg** planungsrechtlich gesichert.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die Bushaltestelle „Tom-Rinck-Str.“ liegt ca. 100 m südöstlich des Plangebiets. Die Bus- und Bahnhaltestelle „Oelde Bahnhof“ liegt ca. 600 m südwestlich. Über die Buslinien (471, R75, 375 und 374) zwischen Oelde und Ennigerloh bzw. Herzebrock-Clarholz und die Bahnverbindung (Bahnlinien RE6 und RB69) zwischen Minden Hbf. und Köln-Bonn Flughafen bzw. Münster (Westf.) Hbf. und Bielefeld Hbf. ist das Plangebiet gut angebunden.

Für den potenziellen Stellplatzbedarf, der durch die Neustrukturierung entsteht, wird ein ausreichendes **Stellplatzangebot auf den privaten Flächen** im GEe vorgesehen. Hierfür sind Flächen für Stellplätze und Carportanlagen gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB im östlichen Teilbereich des GEe festgesetzt. Stellplätze und Carportanlagen sind entsprechend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen im GEe zulässig (Garagen sind im Plangebiet unzulässig). Zudem dürfen Carportanlagen und Nebenanlagen zur Wahrung eines harmonischen Ortsbilds nur eingeschossig bis zu einer maximalen Höhe von 3 m errichtet werden.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden insbesondere durch bestehende Gewerbebetriebe im näheren Umfeld des Plangebiets hervorgerufen.

a) Gewerbliche Emissionen

Um die Verträglichkeit des geplanten Tierfachmarkts im Bereich des festgesetzten GEe sicher beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten⁹ eingeholt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Ermittelt und bewertet werden die durch den Betrieb des Tierfachmarkts auf die umgebenden Nutzungen entstehenden Geräuschemissionen. Hierbei werden auch die benachbarten Wohnnutzungen sowie gewerbliche Vorbelastungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens berücksichtigt. Die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs werden ebenfalls im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt und bewertet. Der Beurteilung der Geräuschsituation wird die hierfür maßgebliche TA Lärm zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einhaltung der im Rahmen des Gutachtens aufgeführten Annahmen und Anforderungen eingehalten werden.

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Eine zweckdienliche Steuerung von ggf. möglichen schalltechnischen Maßnahmen kann und soll auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene anhand des konkreten Bauantrags erfolgen und soll nicht im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 132 geregelt werden. Es gilt hier das planerische Zurückhaltungsgebot, dass eine Überregelung verhindern soll, nicht zuletzt, weil ggf. mögliche schalltechnische Maßnahmen oft durch die Lösung im Detail bestimmt werden. Gemäß Rechtsprechung ist eine Verlagerung der Lösung von durch die Bauleitplanung ausgelösten Konflikten in ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren grundsätzlich zulässig, wenn dort eine Lösung möglich und sichergestellt ist (siehe hierzu beispielsweise Urteil des OVG NRW vom 01.09.2015, AZ 10 D 44/13.NE).

b) Verkehrliche Immissionen

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar östlich angrenzende Tom-Rinck-Straße erschlossen. Aufgrund der untergeordneten Verkehrsfunktion der das Plangebiet umgebenden Straßen sowie der damit verbundenen Belastung ist die diesbezügliche Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Durch die Planung ist eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Immissionen an der Tom-Rinck-Straße zu erwarten, die sich jedoch gemäß aktuellem Kenntnisstand im wohn- bzw. mischgebietsüblichen Rahmen bewegt.

Zudem werden die schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt und bewertet, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Wie bereits dargelegt, kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einhaltung der im Rahmen des Gutachtens aufgeführten Annahmen und Anforderungen eingehalten werden. Eine Regelung von Schallschutzmaßnahmen

⁹ DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen durchgeführt von der Messstelle nach § 29b BImSchG, Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Tierfachmarktes in Oelde, Bielefeld vom 09.03.2020.

im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 132 ist diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnissstand nicht erforderlich.

c) Sonstige Immissionen

Sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe etc.) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf Nachbarschaft/Umfeld verursacht.

d) Zusammenfassende Betrachtung

Zusammenfassend geht die Stadt Oelde davon aus, dass durch diese Vorgehensweise die Anforderungen des vorbeugenden Immissionsschutzes angemessen im Rahmen der Bauleitplanung durch Erläuterung sowie hierauf aufbauend durch ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisierende schalltechnische Maßnahmen berücksichtigt werden können. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund des begrenzten Projektumfangs, der erforderlichen angestrebten zeitnahen Umsetzung des Vorhabens und die allgemeine Betroffenheit von nur einem Vorhabenträger. Der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander kann hierdurch an dem vorgeprägten, innerstädtischen Standort im Bauleitplanverfahren angemessen und ausreichend entsprochen werden. Die Nutzung der im Siedlungsverbund liegenden Fläche ist somit aus Sicht des Immissionsschutzes auch zukünftig vertretbar.

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs und kann nach derzeitigem Kenntnisstand in dieser innerörtlichen Lage an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Die technische **Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** sowie die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt somit durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze. Im Bebauungsplan wird, unter Berücksichtigung einzuhalten der Sichtfelder, eine temporäre Stellfläche für Müllbehälter am Abfuhrtag im östlichen Bereich des GEE ausgewiesen, um diese zur Beachtung auf der Umsetzungsebene eindeutig zu regeln.

Die **Wasserversorgung** des Plangebiets wird ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Der Löschwasserbedarf wird über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt. Die **Zugänglichkeit für die Feuerwehr** ist zu gewährleisten.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB wurden seitens der Brandschutzdienststelle der Stadt Oelde folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen, die auf der nachgelagerten Umsetzungs- / Bauordnungsebene zu beachten sind:

- *„Bei der Bauleitplanung ist auf eine entsprechende Löschwasserversorgung für das Gebiet zu achten. Es wird empfohlen hier eine Bescheinigung des Wasserversorgers anzufordern, weil die Stadt Oelde für die Versorgung mit Löschwasser nach Gesetz verpflichtet ist (BHKG §3 (2)). Sollte die Löschwasserversorgung durch den Wasserversorger auf Dauer nicht sichergestellt werden können, ist die Bereitstellung durch andere Maßnahmen (z. B. Brunnen, Löschteiche, etc.) zu realisieren.“*

- Für die Bauplanung ist auf die zweiten Rettungswege aus den geplanten Gebäuden zu achten. Sollten diese über tragbare Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, müssen entsprechende ganzjährig erreichbare Stellen zum Anleitern zur Verfügung stehen. Sollte eine Rettung über Drehleiter notwendig werden, müssen vor den Gebäuden entsprechende Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Bei den geplanten Privatgrundstücken sind die Eigentümer verantwortlich.
- Für die Zufahrten und Aufstellflächen zu Gebäuden findet der § 5 BauO NRW entsprechend Anwendung.
- Die Zufahrten und Aufstellflächen müssen ständig freigehalten und mit amtlichen Schildern gekennzeichnet werden.
- Die Straßen im geplanten Bereich müssen für Feuerwehrfahrzeuge ganzjährig nutzbar und für ein zul. Gesamtgewicht von 16 t ausgelegt sein.“

Zudem wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB seitens der Wasserversorgung Beckum GmbH folgende Hinweise vorgetragen, die ebenfalls auf der nachgelagerten Umsetzungs- / Bauordnungsebene zu beachten sind: „Das Trinkwassernetz kann zu Löschzwecken genutzt werden über die vorhandenen Hydranten. An einem Tag mit mittleren Verbrauch können bis zu 96 cbm/h entnommen werden.“

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist im Zuge des Planverfahrens durch ein Fachbüro geprüft und bewertet worden. Gemäß fachgutachterlicher Einschätzung kann nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes festgehalten werden:

*„Im Bereich des zu bebauenden Grundstücks werden auf Grundlage von Kartenwerken und auf Grundlage örtlicher Erfahrung insgesamt gering durchlässige Böden erwartet, die eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht zulassen. Auch eine Aussage des Tiefbauamts der Stadt Oelde bestätigt, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Die Entwässerung muss über eine Retention gedrosselt auf den Landabfluss von rund 10 l/s*ha erfolgen, da die Kanäle in der Tom-Rinck-Straße und in der Straße zum Sundern bereits ausgelastet sind.“¹⁰*

Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der Entwässerung ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln. Die Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf sowie der zuständigen Fachbehörde der Stadt Oelde abzustimmen.

Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und ggf. Kellergeschosse eindringen können.

¹⁰ Bolzenius und Westkämper GmbH: Erläuterung Entwässerung, Neubau Tierfachmarkt, Herzebrock-Clarholz, April 2021

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Oelde. Mit Ausnahme des Gehwegs befinden sich im unbebauten Plangebiet Rasenflächen. Im südwestlichen Teil stocken stellenweise Gehölze. Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen haben u. a. aufgrund ihrer Lage und Ausprägung keine besondere ortsbildprägende Funktion. Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Entlang der westlichen Grenze des GEE wird eine geschlossene Strauchheckenpflanzung festgesetzt, um hier eine Eingrünung mit einer Sichtschutzfunktion zur westlich angrenzenden KiTa/Familienzentrum sicherzustellen.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von ggf. möglichen Carportanlagen mit einer Neigung bis 5° mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Geltungsbereich ist heute bereits seit vielen Jahren überplant. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Entwicklung eines Tierfachmarkts vorbereitet. Die Neustrukturierung und Nachverdichtung in einem seit Jahrzehnten entwickelten Wohnsiedlungsbereich trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die Auswirkungen der Planung für die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als begrenzt und als vertretbar bewertet werden. Im Sinne des Gebots zur Nachverdichtung strebt die Stadt

mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort bewusst auch eine Bebauung an.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind seit Jahrzehnten überplant. Im Zuge der Planung wird der Neubau von baulichen Anlagen vorbereitet. Die Flächen sind in dieser innerörtlichen Lage bereits vollständig erschlossen. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird daher allenfalls in einem geringen Umfang verursacht, die hiermit verbundenen Auswirkungen werden bislang nicht als erheblich eingestuft. Unversiegelte Außenbereichsflächen werden nicht beansprucht. Die Stadt trägt hier dem Ziel der Innenentwicklung eines innerörtlich vorgeprägten Standorts und damit dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Die bauliche Inanspruchnahme ist an diesem Standort somit städtebaulich sinnvoll und folgerichtig.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹¹ zugrunde gelegt. Im Zuge des Planverfahrens wurde zudem ein Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ erstellt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Anlage A.2).

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, und „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4114 „Oelde“/Quadrant 4 insgesamt sechs Fledermaus- und 23 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.¹² Es liegen keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das mögliche Vorkommen im Plangebiet reicht. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ mit einer Größe von ca. 1.750 m² liegt zentral in der Kernstadt Oelde. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Wohngebietsbebauung und gewerbliche Bebauung und umliegende Verkehrswege v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Plangebiet für planungsrelevante gefährdete Arten werden bezüglich der Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bislang eher nicht gesehen. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse durch Wohn-, Garten- und gewerbliche

¹¹ 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.

¹² Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 19.03.2021.

Nutzungen sowie durch die angrenzende Straße ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet sowie im Umfeld nicht oder jedenfalls nicht regelmäßig vorkommen. Daher erwartet die Stadt, dass in dieser konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, 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 **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Entsprechende Fragen sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Sofern Gehölze im Plangebiet oder in Randlage beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) i. V. m. BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan Nr. 132 mit folgenden Nebenbestimmungen zugestimmt wird: *„Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.“* Die Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde sind auf der nachgelagerten Umsetzungs- / Bauordnungsebene zu beachten.

6.4 Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Stadt hält die geringfügige Anpassung der bereits überplanten Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile grundsätzlich für vertretbar und für unbedingt sinnvoll. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Neustrukturierung des Plangebiets und der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat die Belange des Umweltschutzes und damit auch den **Klimaschutz** zu berücksichtigen. Die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen.

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

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortskernlage, eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist hier bislang nicht erkennbar. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Oelde liegen nicht vor. Die vorliegende Planung überplant eine seit vielen Jahren bereits überplante Fläche (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1971) im bestehenden Siedlungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei. Ausgehend von den umliegenden Straßen ist der bauliche Zusammenhang gut erschlossen und befindet sich in der Nähe verschiedenster Infrastruktureinrichtungen, wodurch eine Minderung des Verkehrsaufkommens begünstigt wird.

Der Bebauungsplan nimmt mit Blick auf das örtliche Klima Festsetzungen zur Begrünung mit einer geschlossenen Strauchheckenpflanzung im westlichen Randbereich des GEE sowie zur Begrünung der Dachflächen von Carportanlagen auf. Zudem soll der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zulassen. Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung wird nachdrücklich empfohlen.

Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung werden keine weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich angesehen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private und öffentliche Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Größe in m ² * (ca.)
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), davon	1.575
- überbaubare Grundstücksfläche (durch Baugrenzen begrenzter Bereich)	620
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- / Radweg	175
Gesamtfläche Plangebiet	<u>1.750</u>

* Ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Verkehr am 18.06.2020 hat der Rat der Stadt Oelde am 22.06.2020 (B 2020/610/4559) dem Antrag vom 20.05.2020 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Neubau eines Tierfuttermarktes mit Wohnungen an der Tom-Rinck-Straße (Flur 6, Flurstücke 396 und 650) einstimmig zugestimmt. In seiner Sitzung am 03.05.2021 (B 2021/610/4830) hat der Rat der Stadt Oelde u. a. beschlossen, für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ die Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die erste Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.05.2021 bis zum 02.07.2021 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte parallel zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB sind seitens der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen Bedenken und Anregungen vorgebracht worden, die zu einer Änderung des Bebauungsplans bzw. einer Ergänzung der Festsetzung Nr. D.1.1 h) führten (siehe Kapitel 5.1 h). Weiterhin wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf, der Brandschutzdienststelle der Stadt Oelde und der Wasserversorgung Beckum GmbH Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht, die klarstellend in der Begründung vermerkt wurden. Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf wurden zudem ergänzend bzw. klarstellend auf der Plankarte des Bebauungsplans vermerkt.

In seiner Sitzung am 06.09.2021 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, für den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 „Tom-Rinck-Straße“ die Entwurfsoffenlage gemäß § 4a(3) BauGB erneut durchzuführen. Der Zeitraum der erneuten Offenlage wurde gemäß Ratsbeschluss auf den Zeitraum von zwei Wochen verkürzt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Weiterhin wurde gemäß Ratsbeschluss bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute Bürgerbeteiligung und die erneute Beteiligung der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 3(2), 2(2) und 4(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.09.2021 bis zum 04.10.2021 einschließlich. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Verfahrensschritt keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 132 vorgebracht. Aus der Öffentlichkeit sind ebenfalls keine Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplans Nr. 132 eingegangen.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der Ziele der Planung im Innenstadtbereich in Verbindung mit der geringen Flächengröße als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend gelten die Vorschriften des § 13(2) und (3) Satz 1 BauGB. Somit wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Angesichts der angestrebten Nachverdichtung auf einer Brach- bzw. Reservefläche und der städtebaulichen Zielsetzung wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbarbelange wird nach heutigem Stand nicht erwartet.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Oelde und seines Fachausschusses wird ergänzend verwiesen.

Oelde, im Oktober 2021

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

