

## STADT OELDE

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“

-Ausfertigungsexemplar-



Stand Oktober 2021

Inhalt

<b>Teil I Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Einführung</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	2
3.2 Regionalplan	3
3.3 Flächennutzungsplan	3
3.4 Bestehende Bebauungspläne	3
3.5 Naturschutz- und Landschaftspflege	4
<b>4. Planungsziele und Planungskonzept</b>	<b>5</b>
<b>5. Inhalte und Festsetzungen</b>	<b>5</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	8
5.6 Erschließung und Verkehr	9
5.7 Grünordnerische Festsetzungen	9
5.8 Örtliche Bauvorschriften	10
5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärm-	10
5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Bodenschutz -	15
<b>6. Sonstige Belange</b>	<b>15</b>
6.1 Entwässerung	15
6.2 Überschwemmungsgebiete	16
6.3 Geh- und Fahrrecht	17
6.4 Ver- und Entsorgung	18
<b>7. Umweltrelevante Auswirkungen</b>	<b>18</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	18

7.2	<i>Bodenschutz und Flächenverbrauch</i>	18
7.3	<i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i>	19
7.4	<i>Eingriffsregelung</i>	20
7.5	<i>Klimaschutz und Klimaanpassung</i>	21
7.6	<i>Staub- und Geruchsbelastung</i>	21
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>23</b>
<b>9.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
	<b>Teil II Umweltbericht</b>	<b>24</b>
	<b>Teil III Anlagen</b>	<b>24</b>

## Teil I Begründung

### 1. Einführung

Für den Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 22.06.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Am Ruthenfeld“ befindet sich knapp 2 km nordöstlich des Hauptzentrums der Stadt Oelde und etwa 100 m nördlich der Eisenbahnstrecke Hamm - Hannover. In direkter Nachbarschaft nördlich zum Plangebiet befinden sich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche in unterschiedlicher Bauweise. Im Plangebiet befindet sich ein älteres Wohngebäude (Am Ruthenfeld 24). Als Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhanges sollen im Plangebiet weitere Wohngebäude planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll für die derzeitige Außenbereichsfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es sollen ca. sechs bis acht Baugrundstücke neu entwickelt werden, die von der Straße Am Ruthenfeld durch eine innere Erschließung angebunden werden sollen. Der Bedarf an Wohngrundstücken in Oelde soll damit auch durch Neuausweisungen im Flächennutzungsplan (FNP) gedeckt werden. Die Fläche ist bislang als gewerbliche Fläche im FNP dargestellt. Der Vorrat an gewerblichen Flächen wird von der Stadt Oelde, auch nach der Änderung dieser Fläche in eine Wohnbaufläche, weiterhin als ausreichend bewertet.

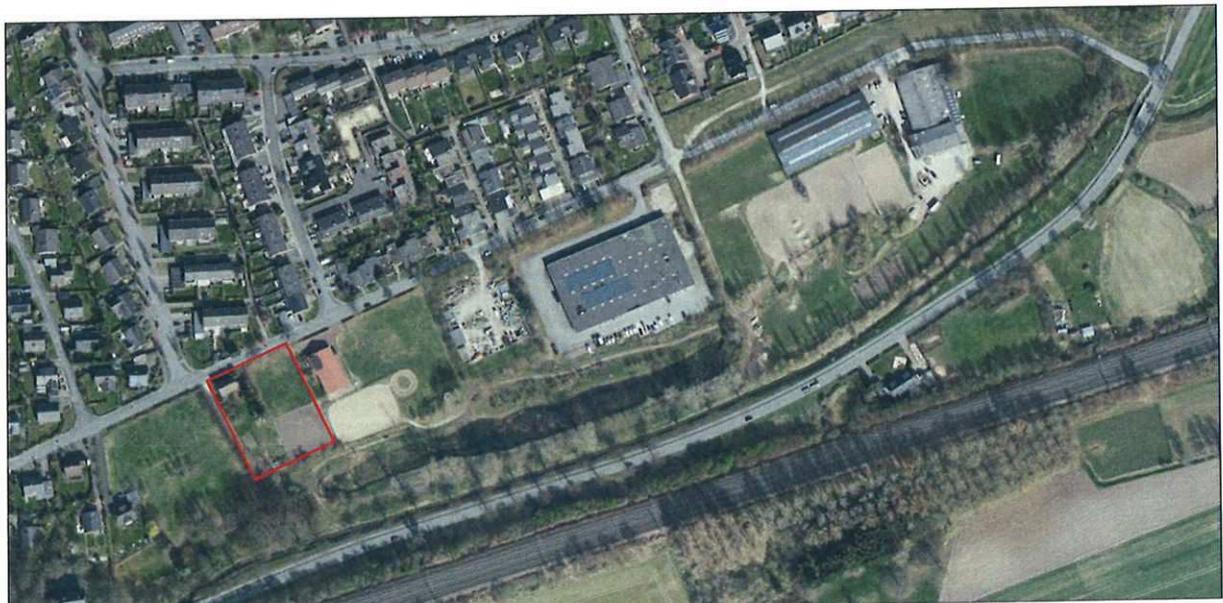


Abb. 1: Plangebiet und räumlicher Umgebungsbereich (tim-online.nrw 2020)

### 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist ca. 0,4 ha groß. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ liegt in Oelde Nordost in der Gemarkung Oelde, Flur 149 und umfasst die Flächen der Flurstücke 49 und 50 an der Straße Am Ruthenfeld.

Östlich grenzen ein Pferdestall mit Reitplatz sowie gewerbliche Nutzungen an. Im Süden grenzt das Flurstück 749 als baumbeständenes Grünland mit einem Regenrückhaltebecken

an. Südlich verlaufen außerdem die Rhedaer Straße (Kreisstraße 52) mit dem straßenbegleitenden Axtbach sowie die Bahnstrecke Hamm-Hannover. Westlich des Plangebiets verläuft das Flurstück 749 als Wegefläche und im Weiteren grenzt Grünland mit Gehölzen an (Flurstück 758). Im Abstand von etwa 85 Metern besteht westlich eine Wohnbebauung (Einfamilienhäuser), die auch vom Axthausener Weg erschlossen wird. Nördlich der Straße Am Ruthenfeld grenzt ausgedehnte Wohnbebauung mit vornehmlich Reihenhausgruppen an.

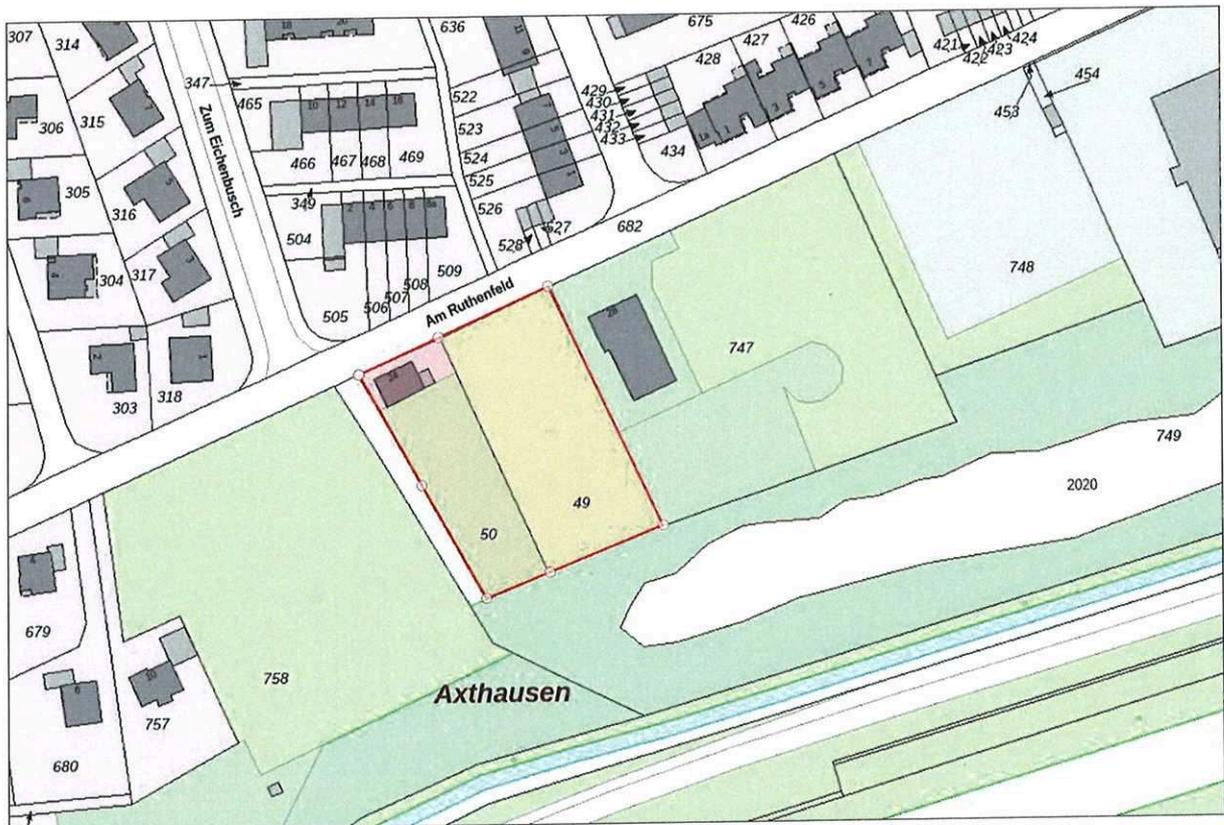


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 (tim-online.nrw 2020)

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich in Privateigentum. Das Plangebiet ist mit einem Wohngebäude bebaut, das aktuell leer steht. Bei den umgebenen Flächen handelt es sich um Gartenland. Die angrenzenden Nutzungen sind mit Wohngebäuden (nördlich Am Ruthenfeld), einer Reithalle und Gewerbebauten südöstlich Am Ruthenfeld als heterogen zu bezeichnen.

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ bekräftigt die Absicht der Stadt Oelde, in dieser Umgebung im Übergang zum Außenbereich weitere Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Oelde hat über die Keitlinghauser Straße (L 793) einen Autobahnanschluss an die A 2 und damit an den überregionalen Straßenverkehr. Am Bahnhof Oelde verkehren die Bahnen des RE 6 (Minden-Köln/Bonn) und ERB RB 69 (Münster-Bielefeld).

Entlang der Straße "Am Ruthenfeld" verlaufen zwei Buslinien (471 und 472) des Regionalverkehrs Münsterland. Die Buslinie 472 bietet eine Verbindung zwischen dem Haltepunkt Am

Ruthenfeld und Bahnhof. Es ist davon auszugehen, dass der neu erzeugte Verkehr durch die zu erwartenden ca. 20-25 Wohneinheiten so gering ausfällt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr der Straßen Am Ruthenfeld und im weiteren Verlauf auf die Rhedaer Straße (Kreisstraße 52) entstehen werden.

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Konflikte mit der Regionalplanung bestehen nicht. Die Bezirksregierung in Münster hat dem Vorhaben und der notwendigen Änderung des FNP bereits mit Schreiben vom 21.07.2017 zugestimmt. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde ist der Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung macht somit eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche erforderlich. Die 29. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die westlich an den Änderungsbereich anschließende, bislang unbebaute Fläche, ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Südlich ist eine Grünfläche mit Kennzeichnung eines Überschwemmungsgebietes und Regenrückhaltebeckens dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Geltungsbereich der 29. Änderung, Planquadrat Dortmund

### 3.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen B-Plans Nr. 75 „Axthausen Süd“. Im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ wird der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 75 zurückgenommen. Nördlich Am Ruthenfeld gelten die Festsetzungen des 1974 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Axthausen“, der hier Allgemeine Wohngebiete WA in ein- bis zweigeschossiger offener und teilweise geschlossener Bauweise festsetzt.



Abb. 4: B-Plan Nr. 75 „Axthausen Süd“  
(nicht rechtswirksam)

### 3.5 Naturschutz- und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes Oelde.

Das östliche Flurstück Nr. 49 wird aktuell als Pferdeweide genutzt und stellt sich als intensives Grünland dar. Am Nordrand des Flurstücks befindet sich eine Platane, die prägend für das nähere Umfeld ist. Das westliche Flurstück 50 mit dem Wohnhaus ist von einem Hausgarten mit Ziergehölzen umgeben. Auf dem Grundstück befinden sich vereinzelt Sträucher und eine abgängige Fichte. Westlich des Plangebiets schließt eine Wegeparzelle an, die von einer frei wachsenden Feldhecke gesäumt wird. Die Feldhecke befindet sich außerhalb des Plangebiets und wird von der Planung nicht berührt. Am Südrand des Plangebietes schließt ein Gehölzsaum an, der den Übergang zu dem hier vorhandenen Regenrückhaltebecken bildet.

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar (Grünplan Büro für Landschaftsplanung: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ in Oelde).

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde ermittelt, ob und bei welchen planungsrelevanten Arten aufgrund ihrer Lebens(raum)ansprüche mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden können.

Der Umweltbericht kommt zu der landschaftsplanerischen Bewertung, dass das Bauvorhaben den verbindlichen Planungsinstrumenten nicht widerspricht. Die Zielvorgaben der Regionalplanung und der Landschaftsplanung werden eingehalten.

#### 4. Planungsziele und Planungskonzept

Dem Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ liegt ein Baukonzept zugrunde, das die Nutzung der Fläche als Standortsgebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. Das leerstehende Bestandsgebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. Entlang der Straße Am Ruthenfeld sind zwei Baufelder vorgesehen, in denen jeweils ein Mehrfamilienhaus errichtet werden kann. Die Bebauung ist straßenseitig Am Ruthenfeld zwingend als zweigeschossige Bebauung mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m vorgesehen, um eine räumliche Fassung des Straßenraumes zu erwirken. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Auch hier soll eine zweigeschossige Bebauung, jedoch mit einer niedrigeren Traufhöhe von max. 4,80 m ermöglicht werden.

Die Grundstücke werden von der Straße Am Ruthenfeld erschlossen. Die interne Erschließung ist mittels einer Stichstraße in einer Breite von 6 Metern mit Wendehammer geplant. Die Häuser sollen um die Stichstraße angeordnet werden. Die südlich geplanten Doppelhäuser sollen als Querriegel den Bereich zur Bahntrasse abgrenzen und eine lärmabschirmende Wirkung für den nördlichen Bereich bewirken.

Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom 23. Juni 2020 und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ermittelt (vgl. Abb. 5). Pro Wohneinheit über 80 m<sup>2</sup> sind private Pkw- und Fahrradstellplätze bei einem Stellplatzschlüssel von 2,0 den Gebäuden auf den Grundstücken zuzuordnen.

Nr.	Nutzungsart/Nutzung	Richtzahlen für Oelde	
		Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradabstellplätze
<b>1</b>	<b>Wohngebäude und Wohnheime</b>		
1.1	Einfamilienhäuser, Doppelhäuser	2,0 je Wohneinheit	
1.2	Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche	1,0 je Wohneinheit	1,0 je Wohneinheit
	Wohnungen von >50 qm bis 80 qm Wohnfläche	1,5 je Wohneinheit	1,5 je Wohneinheit
	Wohnungen von mehr als 80 qm Wohnfläche	2,0 je Wohneinheit	2,0 je Wohneinheit

Abb. 5: Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Oelde, Auszug aus der Richtzahlentabelle

#### 5. Inhalte und Festsetzungen

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Umgebungsbereich des Plangebiets befinden sich Wohn- und Gewerbenutzungen. Für das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Eine Klarstellung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Sinne des Zieles, Wohnraum zu schaffen durch den Ausschluss der im Allgemeinen Wohngebiet laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig.

Störende Nutzungen, welche in ihrer Art wesentliche negative Auswirkungen auf das Wohnen haben können, werden ausgeschlossen.

#### Ausschluss von Arbeitsunterkünften als störende Nutzungen

Als störende Nutzungen werden insbesondere Gebäude mit Arbeitsunterkünften bezeichnet.

Der Störungsgrad resultiert aus dem zu erwartenden erhöhtem Verkehrsaufkommen und einer dem Wohnen nicht entsprechenden Nutzung als temporäre Schlafstätte. Das heißt das Wohnen in Arbeitsunterkünften entspricht nicht dem Wohnen wie es planungsrechtlich als Nutzungsform in der Baunutzungsverordnung definiert ist.<sup>1</sup>

Ergänzend zum Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorien (u.a. von Betrieben des Beherbergungsgewerbes) wird von der Reglementierung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zu gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Gebrauch gemacht (vgl. 5.5).

Arbeitsunterkünfte stellen außerdem eine baurechtlich nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung in Wohngebieten dar und widersprechen dem Erhaltungsanspruch des Gebietes.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen in ihrer Gesamtheit die Realisierung eines angemessen verdichteten Neubaugebiets gewährleisten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse
- max. Trauf- und Gebäudehöhen

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 mit der straßenseitigen Bebauung Am Ruthenfeld wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, für die rückwärtige Bebauung in den Teilgebieten WA2 und WA3 eine GRZ von 0,3. Damit wird eine Bebauung ermöglicht, die im Maß der baulichen Nutzung den angrenzenden Baugebieten nördlich Am Ruthenfeld entspricht. Die in § 19 Abs. 4

---

<sup>1</sup> Der Begriff des Wohnen beinhaltet eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts, d.h. die Erfüllung einfacher Wohnbedürfnisse (vgl. Stock in: Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, BauGB Kommentar, § 3 BauNVO, Rdnr. 34-37, Februar 2017).

BauNVO geregelte Überschreitung der GRZ bis zu 50 vom Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bleibt zulässig.

Damit werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten.

#### Die Höhe baulicher Anlagen

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und eine maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept als Mindest- und Höchstmaß in Metern über einem zeichnerisch bestimmten Bezugspunkt (BP) festgesetzt. Als Bezugspunkt wird der nordwestlich des Plangebiets in der Straße Am Ruthenfeld liegende Kanaldeckel mit einer Höhe von 83,90 m über Normalhöhennull (im Plan: BP 83,90 m ü. NHN) festgelegt. Das vorhandene Gelände hat eine Höhe von knapp 84 m ü. NHN im Norden und fällt nach Süden leicht auf ca. 83 m ü. NHN ab.

Im WA1 sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um dem städtebaulichen Anspruch einer Straßenrandbebauung zu entsprechen und die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, kann zusätzlich zu den beiden Vollgeschossen ein drittes Geschoss errichtet werden, welches den Anforderungen an ein Nichtvollgeschoss entspricht. Dies ist dann gegeben, wenn das Geschoss weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses bei einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m aufweist.

Im WA2 sind max. zwei Geschosse zulässig, jedoch nicht zwingend. In diesem Teilgebiet können somit auch Wohngebäude mit lediglich einem Vollgeschoss entstehen. Im südlichen Teilgebiet WA3 werden wiederum zwei Geschosse zwingend festgesetzt, um eine lärmabschirmende Wirkung für die nördlichen Gebäude zu erreichen. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen entsprechen den zulässigen Geschosshöhen und beziehen sich auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt (BP = 83,90 m).

In der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 des Bebauungsplan-Entwurfs wird die zulässige Traufhöhe für die Satteldächer genau bestimmt. Als Traufhöhe (TH) beim Satteldach gilt der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks des Vollgeschosses mit der äußeren Dachhaut (siehe Abb. 6).

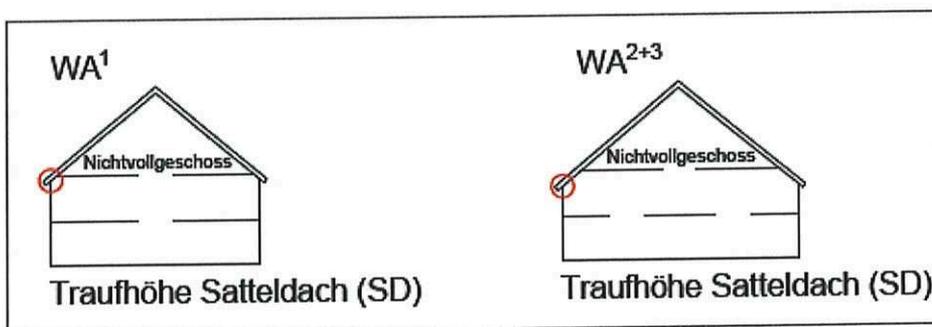


Abb. 6: Bestimmung der zulässigen Traufhöhe

Im WA1 können mit der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und einer zulässigen Dachneigung von 25 – 35° Gebäude mit einer Gesamthöhe von maximal 10,5 m errichtet werden. In den WA2 und WA3 können mit den maximal zulässigen Traufhöhen Gebäude mit einer Traufhöhe von ca. 3 m bis 4,8 m (WA2) bzw. von ca. 4,30 m bis 4,8 m (WA3) und einer Gesamthöhe von maximal 9,5 m errichtet werden.

In den WA-Gebieten darf ausnahmsweise die Traufhöhe auf maximal zwei Fünftel der Firstlänge des Daches um 2 m überschritten werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur eingeschossig und bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. Diese ergänzende Begrenzung soll eine baulich visuelle Unterordnung solcher Anlagen unterstreichen.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen sichern eine einheitliche Höhenentwicklung im Baugebiet. Das Nebeneinander stark unterschiedlicher Gebäudehöhen mit der Folge eines heterogenen Ortsbildes wird somit vermieden.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Plangebiet ist gegliedert in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die überbaubare Fläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Im Baugebiet wird entsprechend dem Bebauungskonzept die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht wird.

### **5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um eine städtebauliche Ordnung zu bewahren und die Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen zu gewährleisten, sind im WA1-Gebiet Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit Ihren Einfahrtsseiten einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straße einhalten, um einen ausreichenden Sichtraum zu gewährleisten.

In den WA 2- und WA3-Gebieten wird auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen verzichtet. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Mit den Festsetzungen zur Freihaltung der nicht überbaubaren Flächen soll der Boden vor übermäßiger Versiegelung geschützt werden. Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze im WA1-Gebiet dient der städtebaulichen Ordnung und dem straßenseitigen Erscheinungsbild des Baugebietes.

Überdachte Stellplätze und Garagen außerhalb von Vorgärten müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1 m einhalten und sind zu dieser Seite mindestens zur Hälfte zu begrünen. Die Wohnumfeldqualität soll hierdurch gesichert werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Fahrradabstellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal fünf je Gebäudeeinheit beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 auf zwei

Wohneinheiten je Gebäudeeinheit beschränkt. Im Plangebiet sind mit diesen Festsetzungen maximal 26 Wohneinheiten zulässig.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird damit eine sich nicht in den Umgebungsbereich einfügende Wohnungsdichte (z.B. durch Kleinappartements) und weitere Erfordernisse an Stellplatzflächen vermieden.

### **5.6 Erschließung und Verkehr**

Über die Straße Am Ruthenfeld ist das Plangebiet an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die das Plangebiet erschließende Verkehrsfläche (Stichstraße) ist als öffentliche Verkehrsfläche geplant. Diese wird in einer Breite von 6,0 m festgesetzt, um ausreichenden Bewegungsspielraum für die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen und Garagen zu ermöglichen. Ebenso ist die Breite erforderlich, um die Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum mit den erforderlichen Schutzstreifen restriktionsfrei verlegen zu können.

Die Wendefläche am Ende der Stichstraße entspricht den Anforderungen für das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs.

Zur Straße Am Ruthenfeld werden Sichtfelder zeichnerisch festgesetzt. Das sind Bereiche der Einmündung der Stichstraße, die von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten sind.

### **5.7 Grünordnerische Festsetzungen**

#### Anpflanzung und Erhalt von Bäumen

Zur Begrünung des Plangebiets erfolgt die Festsetzung, dass einheimische, standortgerechte Laubbäume im räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Stellplatzanlage im WA1-Gebiet (ein Baum je geplante vier Stellplätze) zu pflanzen und zu unterhalten sind.

Der zum Erhalt festgesetzte Baum an der Straße Am Ruthenfeld ist fachgerecht zu erhalten. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten, Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm- und Wurzelbereich des Baumes nicht beeinträchtigen. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe ist so zu erhalten, dass die Vitalität des Baumes nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der zeichnerisch festgesetzte aktuelle Kronentraufbereich (Kronendurchmesser 6 Meter). Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich, soweit diese nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mind. 20 cm in 1 m Höhe).

Die Begrünung der Pflanzbeete soll mit bodendeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern erfolgen. Die Anpflanzungen und Begrünungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Dachbegrünung

Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m<sup>2</sup> sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Grund der Festsetzung ist, Klimaanpassungsmaßnahmen stärker zu berücksichtigen. Mit der Dachbegrünung kann das Aufheizen von Gebäuden gemindert werden und als Zwischenspeicher für anfallendes Niederschlagswasser dienen. Dachbegrünungen wirken über höhere Verdunstungsleistungen positiv auf das örtliche Klima.

Gestaltung privater unbebauter Flächen

Bei der Gestaltung der Vorgärten ist die Vorgartensatzung (Stand 2. März 2011, Zweite Änderungsatzung) der Stadt Oelde zu beachten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB sowie § 8 BauO sind Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen. Grund der Festsetzung ist die Gewährleistung einer klimawirksamen und ortstypischen Gestaltung von Vorgärten (vgl. Bauvorschrift Nr. 2 und Hinweis Nr. 8).

**5.8 Örtliche Bauvorschriften**

Nach den örtlichen Bauvorschriften der Stadt Oelde werden zusätzlich Gestaltungsregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen: Das Satteldach wird mit Angabe der Hauptfirstrichtung als zulässige Dachform bestimmt. Die Kubatur bzw. insbesondere die Dachform und Gestaltung der Wohngebäude wird unter Berücksichtigung der bestehenden umgebenden Bebauung und der exponierten Lage am Ortsrand festgesetzt. Es soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden und eine Durchmischung der Dachformen aus städtebaulichen Gründen vermieden werden.

Außerdem werden damit Regelungen zur Gestaltung von

- Dachneigungen,
- Sockelhöhen,
- Dachaufbauten,
- Dacheindeckungen
- Fassaden,
- Solaranlagen,
- Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Doppelhäusern
- Grundstückseinfriedungen und
- Abfallbehältern

bestimmt. Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Bebauung und die Einbindung in den Siedlungsbestand. Die Festsetzungen setzen ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

**5.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Lärm-**

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnstrecke ein. Die zu erwartenden Lärmemissionen wurden vorab begutachtet. Im Lärmgutachten (Wenker & Gesing, 19.06.2019) werden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecken 1700 und 2990 berechnet und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 definiert:

Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärmberechnungen ergaben sich für das Plangebiet laageabhängig folgende verkehrsbedingte Mittelungspegel:

verkehrsbedingte Mittelungspegel	bei freier Schallausbreitung	mit Gebäudeabschirmung nach vorliegendem städtebaulichem Konzept	Orientierungswerte gem. DIN 18005-1
Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr)	62 bis 67 dB(A)	50 bis 66 dB(A)	55 dB(A)
Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr).	61 bis 66 dB(A)	50 bis 65 dB(A)	45 dB(A)

Die für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 werden somit deutlich überschritten.

Als wirksame Schallschutzmaßnahme sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen an der Quelle der Lärmentstehung die grundsätzlich wirksamste Maßnahme zur Lärminderung. Vorliegend stellen aktive Lärmschutzmaßnahmen jedoch keine realisierungsfähige Option dar. Eine Schallschutzwand an der in Dammlage liegenden Bahnstrecke lediglich im Abschnitt des Plangebietes wäre wirkungslos, da weiterhin der Schall seitlich der Lärmschutzwand auf das Plangebiet einwirken würde. Erforderlich wäre somit eine erheblich längere Schallschutzwand (sog. Zusatzlänge), um eine wirksame Minderung der Schallpegel zu erreichen. Eine solche Maßnahme würde jedoch in keinem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis zur Größe des Plangebiets stehen und kann als Option ausgeschlossen werden.

Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm können sich daher nur auf eine möglichst schallabschirmende Stellung der Baukörper und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume beziehen.

Um die schallabschirmende Wirkung durch die im Baugebiet geplanten Gebäude beurteilen zu können, wurde ergänzend zu dem schalltechnischen Gutachten überprüft, inwieweit sich auf den von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten geringere schienenverkehrsbedingte Mittelungspegel ergeben (Wenker & Gesing, 13.02.2020). Auf Basis der durchgeführten Berechnungen ergaben sich an den Fassaden lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 50 bis 66 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und von 50 bis 65 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 -6.00 Uhr). Der für allgemeine Wohngebiete geltende schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags wird somit zwar überwiegend überschritten, jedoch aufgrund der Gebäudeabschirmung teilweise um ein deutlich geringeres Maß. Nachts gilt für Verkehrslärm ein Orientierungswert von 45 dB(A), der zwar an allen Fassaden weiterhin überschritten wird, jedoch ebenfalls teilweise um ein entsprechend geringeres Maß. Die Abschirmung durch die geplanten Gebäudekörper bewirkt somit im Vergleich zur freien Schallausbreitung eine Minderung der Schienenverkehrslärmimmissionen, wobei die Höhe der Pegelminderung neben der Geschossigkeit auch von den Reflexionen an den jeweils benachbarten Gebäuden abhängt. Aufgrund der ermittelten Verkehrsgeräusche sind im Bebauungsplan zur Konfliktbewältigung passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 darzustellen. Der Bebauungsplan kann gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden als passiven Schallschutz treffen.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm sind deshalb gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche IV und V zu stellen (vgl. Abb. 7-9). Darüber hinaus sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

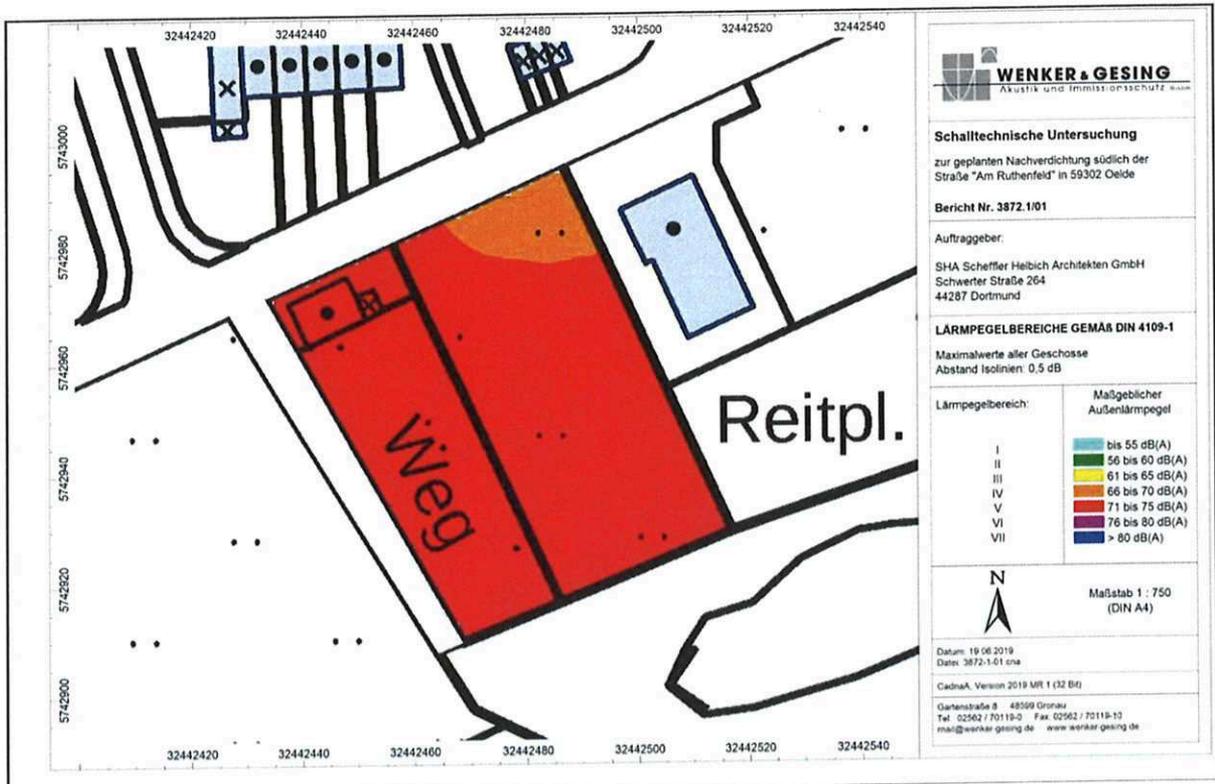


Abb. 7: Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1, (Wenker und Gesing 2019)

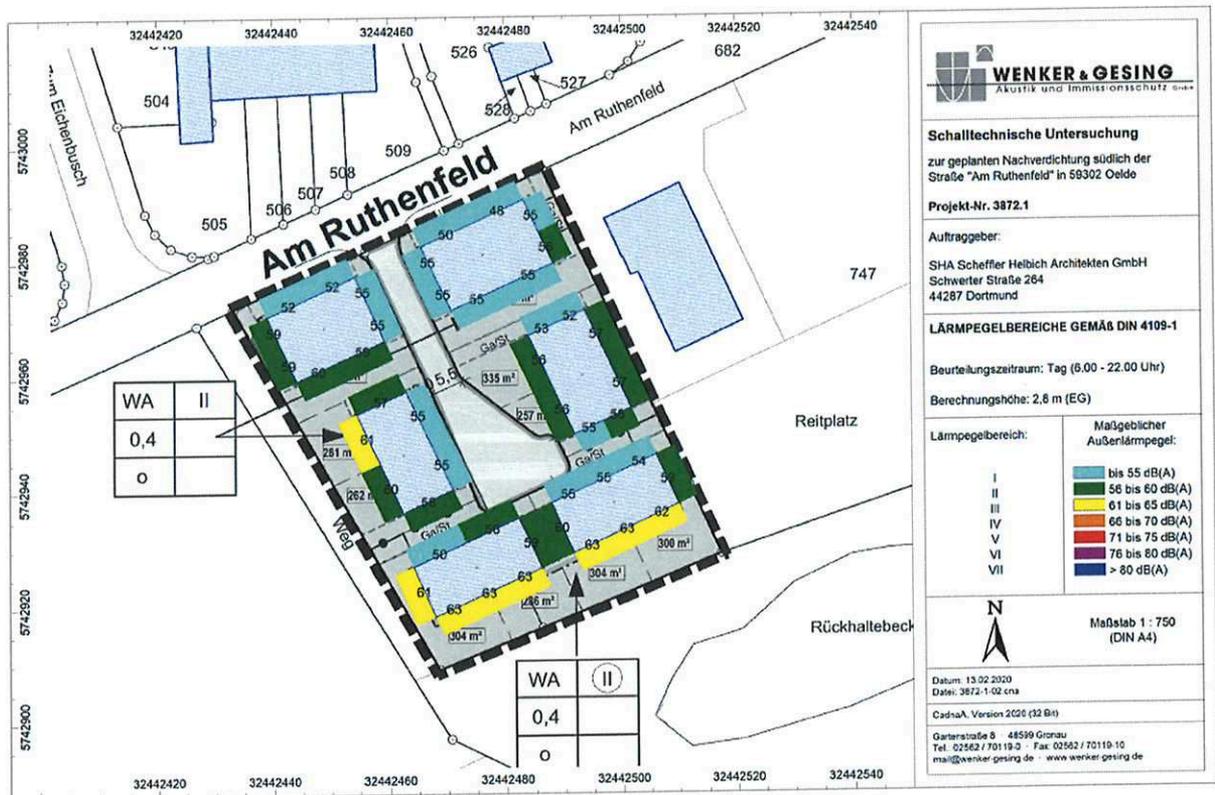


Abb. 8: Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude, tags im Erdgeschoß (Wenker und Gesing 2020)

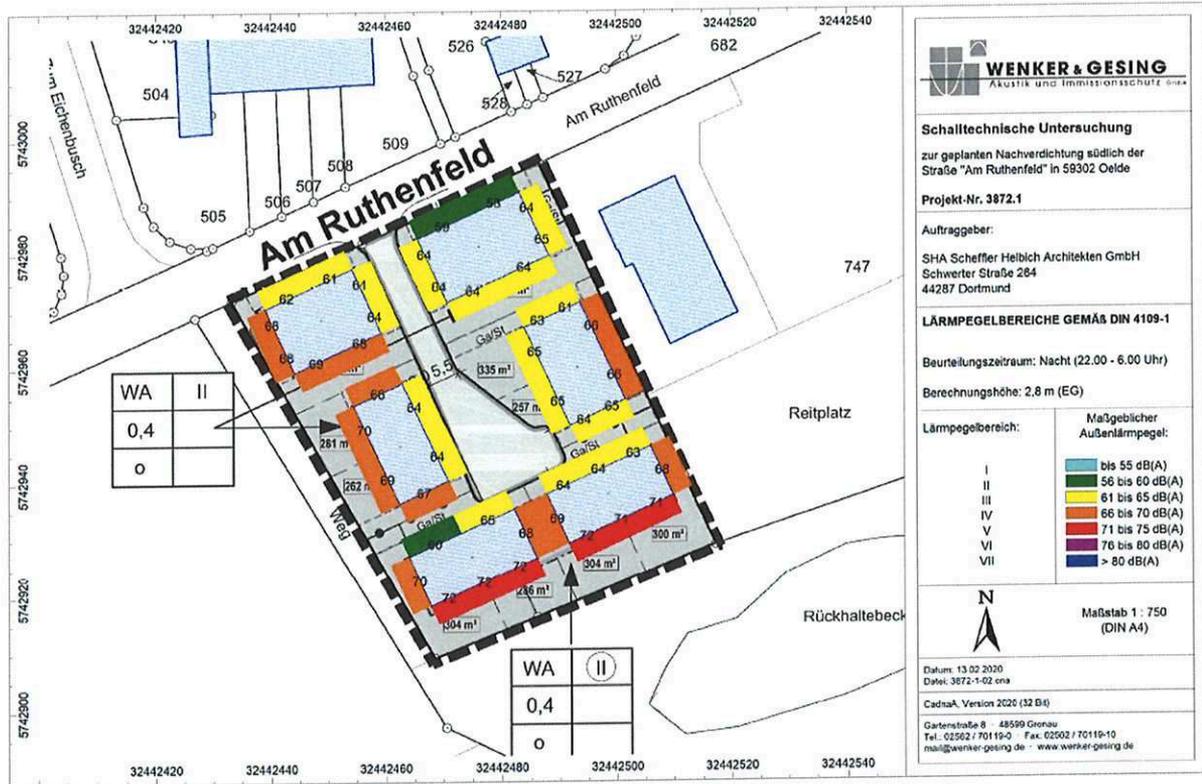


Abb. 9: Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude, nachts im Erdgeschoß (Wenker und Gesing 2020)

Bei Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem sind die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
IV	70	40	35
V	75	45	40

Tabelle: Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ setzt entsprechend die erforderlichen Schalldämm-Maße zeichnerisch fest. Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes  $R'_{w,res}$  hat im Bauantragsverfahren nach DIN 4109 zu erfolgen.

Außenwohnbereiche

Die geplante Baukörperanordnung kann weitgehend eine Minderung der Verkehrsgeräusche und Einhaltung eines Mittelungspegels von 62 dB(A) sicherstellen.

Es wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass in Bereichen in denen am Tag Immissionen über 60 dB(A) einwirken, bauliche Vorkehrungen zum Schutz von Außenwohnbereichen zu treffen sind. Hinweis Nr. 5 weist darauf hin, dass Terrassen, offene Balkone und Loggien in diesen Bereichen durch bauliche Vorkehrungen vor Lärm zu schützen sind.

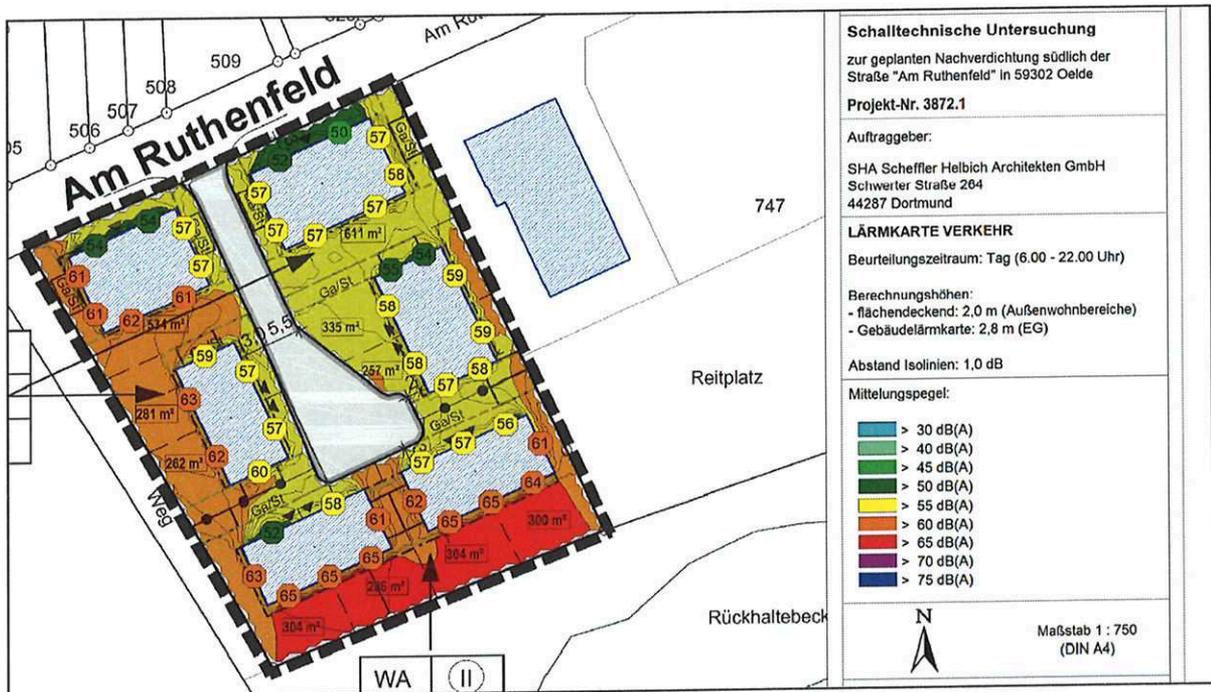


Abb. 10: Für Außenwohnbereiche relevante Mittelungspegel am Tag unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude, (Wenker und Gesing 2020)

#### Abweichung/Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels

Von den vorgenannten Regelungen kann abgewichen werden, da im Rahmen eines Einzelnachweises<sup>2</sup> nach DIN 4109 belegt wurde, dass aus Gebäudeabschirmung, der Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen dauerhaft geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Nach der DIN 4109-2 müssen die sich aus der Beurteilungszeit „Nacht“ ergebenden erhöhten Anforderungen (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht) nur für Räume erfüllt werden, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnzimmer, Arbeitszimmer) können die sich aus der Tagzeit ergebenden geringeren Anforderungen an den baulichen Schallschutz herangezogen werden.

#### Fluglärm

Der Flugplatz Bergeler befindet sich ca. 700 m südlich des Plangebietes. Laut der Umgebungslärmkarte NRW gehen von dem Flugplatz keine Lärmemissionen aus, sodass auch das geplante Wohngebiet nicht von Fluglärm betroffen ist. Aus luftrechtlicher Sicht wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

<sup>2</sup> vgl. Stellungnahme/erweitertes Gutachten Wenker und Gesing 2020

### Trennungsgebot

Die Eisenbahnstrecke quert das gesamte innere Stadtgebiet von Oelde. Die hierdurch vorliegende Lärmeinwirkung stellt im gesamten Verlauf der Strecke eine für Oelde stetige Belästigung dar. Hinsichtlich möglicher Einwirkungen auf die künftigen Nutzer im Plangebiet ist festzuhalten, dass die durch die Planung ermöglichte Wohnbebauung nicht näher als die bestehenden bzw. umliegenden Gebäude an die Bahntrasse heranrückt. Die vorliegende Planung trägt somit nicht zu einer Verschärfung der Situation bei. Insofern wird keine neue oder sich verstärkende Konfliktlage erwartet.

Grundsätzlich definiert der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ein Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Bezogen auf das Plangebiet bedeutet dies, dass

- die ausgedehnte bereits vorhandene (Wohn-)Bebauung,
- eine unmittelbare Anbindung an bestehende öffentliche Straßen,
- vorhandene Infrastruktureinrichtungen,
- vorhandene Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie
- vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze

aus städtebaulicher Sicht dafür sprechen, auch zukünftig diese bereits seit Jahren zu Wohnzwecken genutzte Fläche hierfür in Anspruch zu nehmen.

## **5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **- Bodenschutz -**

Mit dem Schutzgut Boden ist schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden. Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass private Stellplätze zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen sind.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet kann an das in der Straße Am Ruthenfeld liegende Trennsystem angeschlossen werden. Laut Stellungnahme des städtischen Fachdienstes Tiefbau zum Bebauungsplan ist das Plangebiet im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept enthalten und im Einzugsgebiet des Rückhaltebeckens. Insofern ist die Niederschlagsentwässerung problemlos gewährleistet.

### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den auf der nördlichen Straßenseite der Straße Am Ruthenfeld liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

## 6.2 Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebietes verläuft der Axtbach. Der Bereich zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der K 52 ist Bestandteil des Überschwemmungsgebiets bzw. der HQ-100-Linie, das ein statistisch alle 100 Jahre auftretendes Hochwasserereignis ermittelt. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Das Vorhaben selbst liegt nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Axtbaches. Bei seltenen Extremhochwasserereignissen kann der Planbereich jedoch überflutet werden (vgl. Abb. 11-13).

Die Vorgaben zum Hochwasserschutzgesetz II, § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ sind zu beachten.



Abb. 11: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet/  
Hochwasserabfluss des Axtbaches (HQ 100)

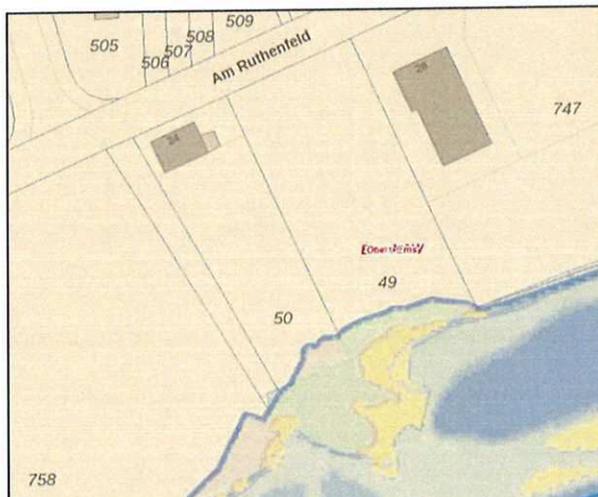


Abb. 12: Überschwemmungsgefährdetes Gebiet, NRW,  
geobasis, UvO (nrw.de), Februar 2020

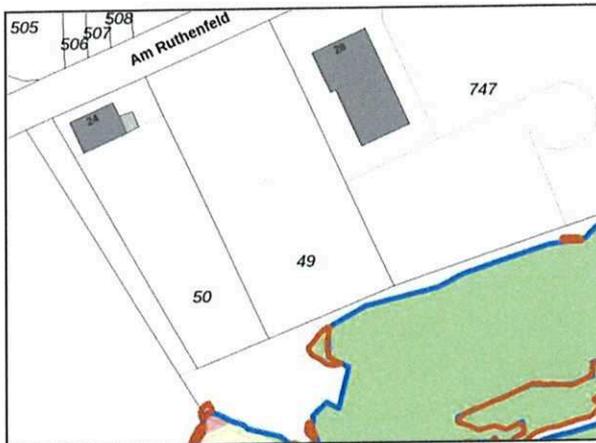


Abb. 13: Überschwemmungsgrenzen nach ELWAS,  
 © Land NRW, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.elwasweb.nrw.de>, 17.2.2021

Laut Hochwassergefahrenkarte ([www.uvo.de](http://www.uvo.de)) besteht eine niedrige bis mittlere Hochwassergefahr im rückwärtigen Bereich des WA3-Gebiets. Die dort festgesetzte Baugrenze reicht nicht bis an den Hochwassergefahrenbereich heran. Der Bereich zwischen südlicher Baugrenze des WA3 und südlicher Plangebietsabgrenzung könnte durch selten auftretendes Hochwasser beeinträchtigt werden.

Bei der geplanten Herstellung der Stichstraße hat die Erschließungs- und Entwässerungsplanung das Geländegefälle und die Entwässerung in das Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen. Dies erfolgt unter Abstimmung mit den Abwasserbetrieben.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan übernommen:

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in ausgewiesenen Hochwasserrisikogebieten. Erhöhte Wasserspiegellagen können daher auch in Bereichen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen: Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art u. Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerlichtschächte und Treppenhäule druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Die Vorgaben zum Hochwasserschutzgesetz II, § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ sind zu beachten. (Hinweis Nr. 4)

### 6.3 Geh- und Fahrrecht

Der Bebauungsplan Nr. 133 setzt im südwestlichen Plangebiet auf einer Fläche von 63 m<sup>2</sup> ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Ver- Entsorgungsträgers fest, um die Wartung des Regen-

wasserkanals, der auf dem angrenzenden Flurstück 749, unterhalb des angrenzenden öffentlichen Weges, verläuft, gewährleisten zu können. In einem Bereich von 3 Metern ausgehend von der Rohrachse sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Das Geh- und Fahrrecht dient dazu, bei Bau, Betrieb und Unterhaltung des Regenwasserkanals die Fläche nutzen und begehen zu können. Auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche dürfen für die Dauer des Bestehens dieses Versorgungsleitungsrechts vom Eigentümer des Grundstücks keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden; ebenso wenig dürfen sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Betrieb oder den Bestand des Regenwasserkanals beeinträchtigen oder gefährden können.

Laut städtebaulichem Vertrag wird es der Stadt Oelde als Dienstbarkeitsberechtigte gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten zu überlassen. Zudem ist die Wahrnehmung jeglicher Rechte aus der Dienstbarkeit durch von der Dienstbarkeitsberechtigten beauftragte Dritte uneingeschränkt gestattet.

#### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über vorhandene Hydranten im Umkreis von 300 m durch die Wasserversorgung Beckum gesichert.

Laut Auskunft der zuständigen Müllentsorger wird mit dreiachsigen Müllfahrzeugen entsorgt. Die Stichstraße wurde entsprechend dimensioniert. Die zuständigen Müllentsorger werden am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

### **7. Umweltrelevante Auswirkungen**

#### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Fläche, Boden und Wasser, Luft und Klima, Stadt- und Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht liegt im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung bei. Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation hat gezeigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt. Der östliche Teil wird aktuell als Pferdewiese genutzt und ist als intensives Grünland ausgebildet. Der westliche Teil des Plangebietes stellt sich als Hausgarten mit Schnittrassenflächen, Gemüsebeeten sowie Ziergehölzen dar. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch den Schall des Schienenverkehrs auf der ca. 100 m südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke.

#### **7.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Gemäß Bodenkarte NRW (WMS-Server) kommt im Plangebiet als Bodentyp überwiegend eine Pseudogley-Parabraunerde vor. Der stark lehmig-sandige Boden weist eine mittlere nutzbare Feldkapazität und einen geringen Stauwassereinfluss auf.

Der Geologische Dienst NRW hat auf der Grundlage der flächendeckenden Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 alle Böden hinsichtlich ihrer natürlichen Bodenfunktionen und der

Archivfunktion bewertet. Der im Plangebiet vorkommende Boden weist keine besondere Schutzwürdigkeit auf (Geologischer Dienst NRW, Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden, 3. Auflage, Abfrage am 21.01.2020).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung sollen daher zur Minderung des Flächenverbrauchs vorrangig zur Anwendung kommen. Hierbei sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 133 stellt zwar keine Innenbereichsfläche dar, schließt jedoch unmittelbar an einen zusammenhängenden wohnbaulich genutzten Siedlungsbereich an. Das Flurstück 50 wurde wohnbaulich genutzt, die Nutzung ist zwischenzeitlich mit Leerstand des Wohnhauses Am Ruthenfeld 24 aufgegeben. Die geplante wohnbauliche Folgenutzung entspricht somit einer Wiedernutzung, allerdings mit einer höheren baulichen Verdichtung. Das östlich benachbarte Flurstück 49 wird als Pferdeweide des benachbarten Pferdehofes genutzt. Hierbei handelt es sich nicht um eine landwirtschaftliche, sondern um eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund dieser Nutzungsvorprägung steht die geplante wohnbauliche Nutzung des Plangebiets nicht im Widerspruch zu den Inhalten der Bodenschutzklausel. Der Umweltbericht geht von einer nur geringen Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

### 7.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag (Artenschutzvorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 133 erstellt (Grünplan, Büro für Landschaftsplanung, 2020). Bei der Begehung im August 2019 wurden im Plangebiet und Umfeld nicht planungsrelevante Arten wie Dohlen, Wiesenschafstelzen und Bachstelzen beobachtet. In weiterer Entfernung wurde mit der Rauchschwalbe eine in NRW gefährdete und planungsrelevante Art gesichtet. Diese sollen auch in dem östlich unmittelbar angrenzenden Pferdestall brüten. An dem Bestandsgebäude im Plangebiet befanden sich keine Nester von Mehlschwalben. Horstbäume und ausgesprochene Höhlenbäume wurden bei der Begehung nicht vorgefunden.

Für das vom Abbruch betroffene Gebäude bestehen keine Hinweise auf Fledermaus-Quartiere (Winterquartier, Wochenstuben). Da zudem keine potenziellen Quartierbäume von dem Vorhaben betroffen sind, kann eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet gelegenen potenziellen Jagdgebiete (Rasenflächen und Pferdeweiden, ca. 3.700 m<sup>2</sup>) sind von geringer Flächengröße und untergeordneter Bedeutung. Unter Beachtung der Vorbelastung (Lage am Siedlungsrand) und der erhöhten Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen der potenziell in der Umgebung vorkommenden Arten sind zudem keine erheblichen bauzeitlichen oder durch die spätere Nutzung des Wohngebiets hervorgerufenen Störeinflüsse zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führen könnten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 werden daher für keine der auf den Messtischblättern nachgewiesenen Fledermausarten erfüllt.

In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerschaffung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogel-Arten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten. Die Pferdeweide im östlichen Teil des Plangebiets wird wahrscheinlich als Nahrungsfläche von den Rauchschwalben genutzt, die im östlich angrenzenden Pferdestall brüten. Der Fläche kommt jedoch aufgrund ihrer geringen Größe (0,24 ha) und mehrerer gut geeigneter Flächen im Umfeld (z.B. längliches Gewässer, weitere Pferdeweiden) nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Durch den potenziellen Verlust von Jagdgebieten für einzelne Individuen sind keine so gravierenden Auswirkungen zu erwarten, dass der allgemeine Fortpflanzungserfolg beeinträchtigt

und somit der Erhaltungszustand der Lokalpopulationen oder von Kolonien verschlechtert wird.

Die (kleinflächige) Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Hinblick auf die Artengruppe der Vögel aus, wenn beachtet wird, dass zur Vermeidung eines Verlustes von Nestern, Eiern und Jungvögeln Gehölzrodungen und Baumfällungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zugunsten brütender Vogelarten unzulässig sind (Hinweis Nr. 9). Ergänzend wird mit dem artenschutzrechtlichen Hinweis eine bedarfsgerechte Beleuchtung der Gebäude, Stellplätze und Außenanlagen empfohlen.

Vorkommen von Amphibien, wie dem auf den Messtischblättern aufgeführten Kammolch, können aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen (v. a. fehlende Gewässer als Fortpflanzungsräume) ausgeschlossen werden.

#### **7.4 Eingriffsregelung**

Es gilt die Eingriffsregelung, wonach gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen sind. Der Ausgleich kann durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen auch auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen berücksichtigt werden (sogen. Öko-Konto). Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können damit die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Festsetzungen zum Ausgleich werden auch auf Basis vertraglicher Vereinbarungen nach § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen. Die Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 1 a Abs. 3 BauGB den als "Allgemeinen Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Stadt Oelde ist zur Nutzung der Flächen dinglich berechtigt.

#### **Ökologischer Ausgleich (externe ökologische Ausgleichsfläche)**

Der durch die Planung verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebiets nur teilweise ausgeglichen werden. Die durchgeführte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung weist nach der Bewertungsmethode des Kreises Warendorf ein Defizit von ca. 830 Biotopwertpunkten auf.

Zur Kompensation dieses Eingriffs stehen über ein Öko-Konto der Stadt Oelde Flächen als externer Ausgleich zur Verfügung. Die externe Ausgleichsfläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Das in der Eingriffsbilanzierung errechnete Kompensationsdefizit wird auf einer ca. 2,6 km nordöstlich des B-Planes gelegene Ökokontofläche der Stadt Oelde kompensiert. Auf der insg. 7.533 m<sup>2</sup> großen Fläche Nr. 12a „Winkel“ (Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 tlw.) sind zwei wechselfeuchte Mulden mit umgebenden Brachflächen angelegt worden. Die zur Kompensation des Bebauungsplans Nr. 133 benötigten 830 Werteinheiten werden von den Werteinheiten des Öko-Kontos abgebucht.

## 7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet weist einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf. Die Wiesen- und Rasenflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete, die positive Wirkungen auf das lokale Mikroklima haben. Zudem ist das Plangebiet aufgrund der überwiegend offenen Vegetationsstrukturen durch eine gute Durchlüftung gekennzeichnet.

Erhebliche lufthygienische Belastungen sind innerhalb des Gebietes nicht zu erwarten, da sich im Umfeld keine größeren Emittenten befinden. In ca. 150 m Entfernung befindet sich die Eisenbahnstrecke und in ca. 1.700 m Entfernung befindet sich die BAB 2.

Mit der Bebauung des Plangebiets wird sich eine klimatische Situation einstellen, die dem „Stadtrandklima“ des nördlich angrenzenden Wohngebiets entsprechen wird.

Aufgrund der geplanten offenen Bebauung und der Begrenzung der GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 sind Windausgleichsströmungen möglich, so dass Frischluftzufuhr aus angrenzenden Freiräumen begünstigt wird. Aufgrund dieser Eigenschaften zeichnet sich ein solches Siedlungsklima in der Regel durch ein positives Bioklima aus. Negative klimatische Auswirkungen auf den Umgebungsbereich infolge der Planung sind nicht zu erkennen.

Die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Einsatz erneuerbarer Energien wird seit Januar 2021 durch eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung gefördert (Bundesförderung für effiziente Gebäude). Damit sind günstige Voraussetzungen für die Installation solarthermischer und/oder solarenergetischer Anlagen im Plangebiet geschaffen worden. Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) folgt der Energieeinsparverordnung (EnEV). Das GEG regelt alle Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, den Einsatz erneuerbarer Energien in Altbau und Neubau sowie die Randbedingungen von Energieausweisen.

Anhaltspunkte dafür, dass Luftschadstoffe ein Problem darstellen, liegen nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

## 7.6 Staub- und Geruchsbelastung

Es wurden mögliche Immissionen durch den angrenzenden Pferdestall durch Staub und Gerüche untersucht (Wenker & Gesing 2019, ergänzt 2020).

In der östlich des Plangebietes angrenzenden Stallanlage "Am Ruthenfeld 28" werden bis zu sieben Pferde gehalten. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob diese Tierhaltung an der geplanten Wohnbebauung erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorruft, war eine Untersuchung der durch die Pferdehaltung hervorgerufenen Geruchsmissionen durchzuführen. Darüber hinaus waren gutachterliche Aussagen darüber zu treffen, wie die Nutzung des südlich des Pferdestalls vorhandenen Reitplatzes bzgl. möglicher Staubimmissionen zu bewerten ist.

Unter Berücksichtigung der o.g. Tierzahlen und sonstigen Emissionsquellen (hier: Pferdemist) und der daraus resultierenden Geruchsstoffströme ergaben sich auf Basis einer Ausbreitungs-

rechnung in weiten Teilen des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von  $\leq 10\%$  der Jahresstunden (entspricht relativen Häufigkeiten  $\leq 0,10$ , belastungsrelevante Kenngröße), im unmittelbaren Nahbereich des Pferdestalles jedoch auch Werte bis  $19\%$  ( $0,19$ ).

Der gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert von  $10\%$  ( $0,10$ ) wird somit überwiegend eingehalten, kleinräumig jedoch auch überschritten. Ein geringer Teilbereich des östlichen Baufeldes WA2 liegt im Bereich mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu  $12\%$ , in einem sehr geringen Teilbereich sind Geruchsstundenhäufigkeiten von  $15\%$  möglich. Geruchsstundenhäufigkeiten von  $15\%$  entsprechen den Immissionswerten für Dorfgebiete, die im Plangebiet aus gutachterlicher und behördlicher Sicht in diesem Teilbereich auch anwendbar sind.<sup>3</sup>

Da für die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation das ungünstigste Szenario berücksichtigt wurde, ist lt. Gutachten mit geringeren als den rechnerisch ermittelten Geruchsimmissionen zu rechnen. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Richtwertüberschreitung von  $10\%$  der Jahresstunden regelmäßig nicht erfolgt. Aufgrund dieser Tatsache sowie der Eignung Fläche, um Wohnbedürfnisse zu erfüllen, wird die Ausweisung des Baufeldes als angebracht bewertet.

Hinsichtlich möglicher und bei der Nutzung des Reitplatzes zu erwartender Staubimmissionen kann aus gutachterlicher Sicht von einer Einhaltung der Immissionswerte der TA Luft hinsichtlich des Jahresmittels der PM10-Konzentration, des Tagesmittels der PM10-Konzentration und der Staubdeposition ausgegangen werden.

Bei den Immissionswerten der GIRL handelt es sich nicht um Grenz-, sondern um Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Daher kann es im Einzelfall situationsgerecht und angemessen sein, die Bewertung und Abwägung der Immissionssituation nicht abschließend an dem vorgenannten Immissionswert festzumachen. In Bereichen mit Werten von mehr als  $15\%$  Geruchsstundenhäufigkeiten sollte auf die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, verzichtet werden. Als Folge der planerischen Abwägung wurde das an den Stall angrenzende östliche Baufeld des WA2-Gebiets gegenüber dem Vorentwurf von der Geruchsquelle abgerückt, so dass es außerhalb der Bereiche mit über  $15\%$  Jahresgeruchsstunden liegt. Abbildung 14 können die  $10\%$ - und  $15\%$ -Isoplethen entnommen werden (belastungsrelevante Kenngröße; Grundlage: ganzjährige Stallhaltung, Qualitätsstufe +2).

---

<sup>3</sup> Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Kreises Warendorf vom 24.09.2021.



Abb. 14: Jahresgeruchsstunden als 10 %- und 15 %-Isoplethe  
 Wenker & Gesing (Darstellung auf Vorentwurf!)

## 8. Bodenordnung

Die Flurstücke 49 und 50 sind in einheitlichem privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen nach dem vierten Teil des Baugesetzbuchs sind im Rahmen der Grundstücksneubildung somit nicht erforderlich.

## 9. Weitere Hinweise

### Bodendenkmäler

Denkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchzuführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. (Hinweis Nr. 1)

### Altlasten

Eine Altlastenverdachtsfläche liegt im Plangebiet nicht vor.

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden. (Hinweis Nr. 2)

### Kampfmittel

Das Plangebiet zeigt größtenteils keine erkennbare Belastung mit Kampfmitteln auf. Teilbereiche im Plangebiet wurden jedoch bombardiert. Der Umgang mit Kampfmitteln ist im Bebauungsplan zu regeln.

Zum Umgang mit Kampfmitteln wurden Kennzeichnungen im Bebauungsplan übernommen: Im gekennzeichneten Bereich sind vor Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst Sondierungen durchzuführen. Hierzu ist der Kontakt mit der Stadt Oelde (Tel. 02522 72-0) aufzunehmen. Daneben gilt: Sollte bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen (vgl. Hinweis Nr. 3).

Der Bebauungsplan enthält weitere Hinweise zur Berücksichtigung ökologischer Belange (Hinweis Nr. 9), zu den der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Hinweis Nr. 11), zu Abstandsregelungen zu den Versorgungsleitungen (Hinweis Nr. 6) sowie auf die nach Ortsrecht gültigen Satzungen (Hinweis Nr. 10).

## 10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet Davon:	3.547 m <sup>2</sup>	89 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>• WA 1: 1.131 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche 429 m<sup>2</sup>) mit GRZ 0,4</li> <li>• WA 2: 1.124 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche 471 m<sup>2</sup>) und WA 3 mit 1.292 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche 515 m<sup>2</sup>) mit GRZ 0,3</li> </ul>		
Verkehrsfläche	443 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Gesamt</b>	<b>3.990 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## Teil II Umweltbericht

Grünplan, Büro für Landschaftsplanung: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Ruthenfeld“ in Oelde – Entwurf, Dortmund, März 2021, aktualisiert im Sept. 2021

## Teil III Anlagen

Wenker & Gesing GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, Gronau, 19.06.2019 und Stellungnahme vom 13.02.2020

Wenker & Gesing GmbH: Immissionsschutztechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, Gronau, 24.05.2019, ergänzt 13.07.2020

Grünplan, Büro für Landschaftsplanung: Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan „Am Ruthenfeld“ in Oelde, Dortmund, März 2020