

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150
„Wohnquartier im Vogeldreisch“
Der Stadt Oelde**

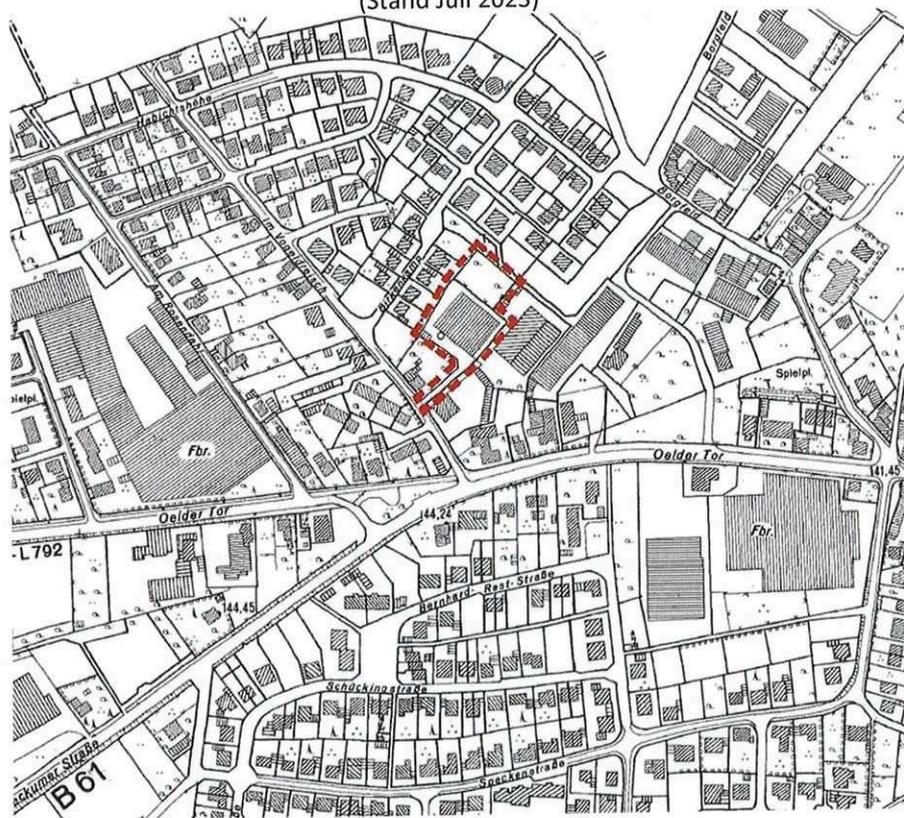


Allgemeine Ziele und Zwecke

1. Ausfertigung

-Satzungsfassung-

(Stand Juli 2023)



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

----- Geltungsbereich des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 "Wohnquartier Im Vogeldreisch" der Stadt Oelde



Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Oelde/
Planconcept Nachtigall, Hamm

Teil I: Begründung

1. Allgemeines	3
2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Gestaltungsbereich	3
3. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	4
4. Flächennutzungsplan	4
5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)	5
5.1 Belange des Gemeinbedarfes	5
6. Planinhalt und Festsetzungen	6
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
6.2 Gestalterische Festsetzung	8
6.3 Immissionsschutzprüfung	9
6.4 Abwasserbeseitigung	10
7. Hinweise und Empfehlungen	11
8. Flächenbilanz	14

Teil II: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150
„Wohnquartier Im Vogeldreisch“

- A.2 Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150
„Wohnquartier Im Vogeldreisch“

Begründung

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“ für das Gebiet Nordöstlich der Straße „Im Vogeldreisch“, des Stadtteils Stromberg.

1. Allgemeines

Die planerische Absicht der Aufstellung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Pflege- und Wohnquartier mit betreutem Wohnen, Tagespflege und barrierefreiem Wohnen zu schaffen. Damit soll dem demographischen Wandel und dem damit verbundenen Bedarf nach entsprechendem Wohnraum beziehungsweise sozialen Einrichtungen Rechnung getragen werden. Diese Zielsetzung entspricht der Stadt- und Sozialplanung des Ortsteils Stromberg und unterstützt eine Entwicklung mit Schwerpunkt auf dezentrale, sozialraumbezogene Pflege- und Wohngemeinschaften. Um ein einheitliches Stadtbild zu wahren, werden sich die Festsetzungen an der umliegenden Bestandssituation orientieren.

Der Planung liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde. Daher soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Dies ermöglicht eine projektbezogene Festlegung der Planinhalte, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines angebotsorientierten Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB hinausgeht. Zudem können in dem zugehörigen Durchführungsvertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Regelungen aufgenommen werden. Diese Detaillierungsmöglichkeiten sollen zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele an diesem zentralen Standort genutzt werden, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit seiner Umgebung und die Einbindung in das Siedlungsgefüge zu gewährleisten.

Das Bauleitverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche mit ca. 5086 m² deutlich unterhalb der 20.000m² liegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Gestaltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“ mit einer Größe von ca. 5086 m² liegt am Rande des Ortsteils Stromberg in Oelde und umfasst die Flurstücke 447, 864, 1103, 1105 und 1107 des Flures 414 in der Gemarkung Oelde. Es wird im Nord-Osten durch eine öffentliche Grünfläche, im Süd-Osten durch einen Verbrauchermarkt und im Süd-Westen/Nord-Westen durch Gartenanlagen von Privathäusern der Straßen „Im Vogeldreisch“ und „Birnenkamp“ begrenzt. Die Zuwegung erfolgt über die Straße „Im Vogeldreisch“ durch eine private Zuwegung.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

3. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das größtenteils vegetationsfreie, unbebaute Plangebiet schließt nordwestlich an ein Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an und ist ostwestlich durch einen Verbrauchermarkt und eine Tanzschule begrenzt. Es wird über die Straße „Im Vogeldreisch“ durch eine private Zuwegung erschlossen.

4. Flächennutzungsplan

Geltend ist der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, genehmigt vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 02.02.2002. Aktuell wird die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Tennishalle gekennzeichnet. Dies wird im Laufe des Verfahrens berichtigt und als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

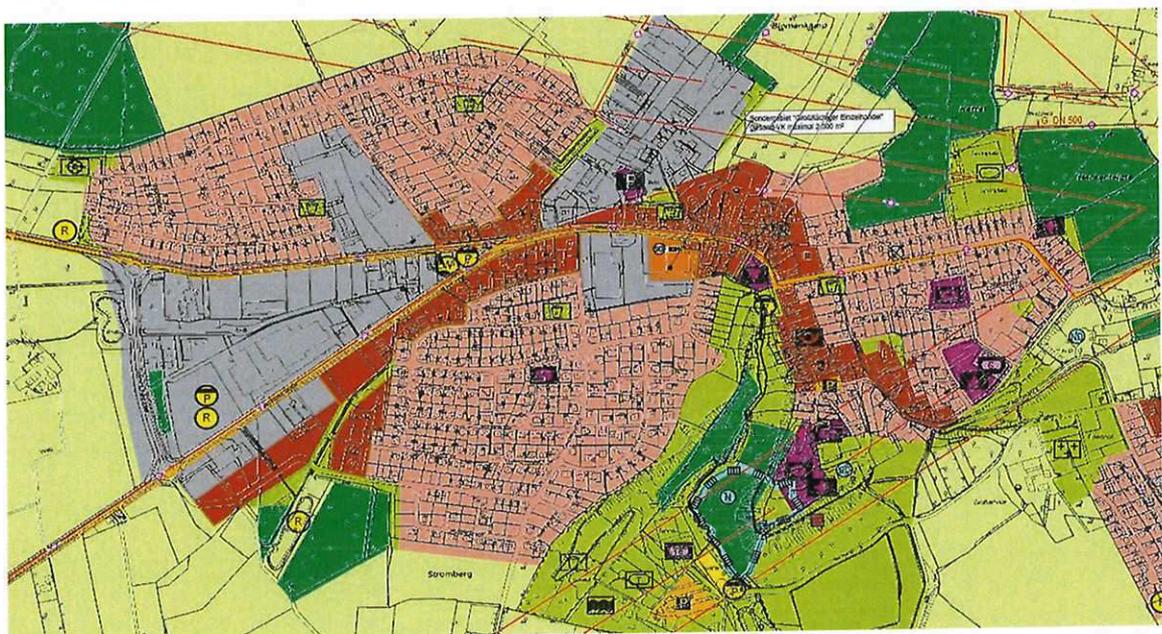


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. Grundzüge der Planung (Planungskonzept)

Auf dem Plangebiet entstehen drei Gebäude mit unterschiedlicher Hauptnutzung und Wohnungen vorrangig für Senioren.

Ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, der Wohnungsnachfrage im Ortsgebiet Stromberg im spezifischen Marktsegment „Seniorengerechtes Wohnen“ durch eine adäquate Anzahl an Pflegeplätzen Rechnung zu tragen. Im Plangebiet werden, verteilt auf drei Gebäude, insgesamt 30 Wohnungen entstehen. Im nördlich liegenden Gebäude (Haus III) entstehen zusätzlich 2 Senioren Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Plätzen und im westlichen Gebäude (Haus II) eine Tagespflege. Alle Einrichtungen und Wohnungen werden unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit errichtet.

Der Zielsetzung entsprechend ist das Vorhaben nutzungsübergreifend auf Barrierefreiheit ausgelegt. Der Umfang der mit dem Vorhaben verbundenen neuen Wohneinheiten und Pflegeplätze ergibt sich aus den Zielen der Stadt- und Sozialplanung der Stadt Oelde für den Sozialraum Oelde-Stromberg. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nach dem tatsächlichen Bedarf richtet und eine tragfähige Entwicklung des entsprechenden Quartieres Oelde-Stromberg darstellt. Den Belangen des Wohnens wird somit entsprochen.

Die dreigliedrige Häuserkomposition ist in einer homogenen Bauweise geplant, welche sich in die umliegende Bebauung eingliedert.

Haus I	EG 1.OG 2.OG	Verwaltung, Gemeinschaftsraum und 3 Wohneinheiten 6 Wohneinheiten 6 Wohneinheiten
Haus II	EG 1.OG 2.OG	Tagespflege 4 Wohneinheiten Rollstuhlgerecht 4 Wohneinheiten Rollstuhlgerecht
Haus III	EG 1.OG 2.OG	Senioren WG mit 12 Betten Senioren WG mit 12 Betten 7 Wohneinheiten

5.1 Belange des Gemeinbedarfes

Durch das Vorhaben werden 30 zusätzliche, altengerechte Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen. Darüber hinaus werden 24 Plätze im Rahmen von Senioren-Wohngruppen und eine Tagespflege entstehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese Teilnutzungen einen zusätzlichen Bedarf für das Angebot an Einrichtungen und Anlagen für den täglichen Gebrauch an Lebensmitteln nach sich ziehen wird. Andererseits wird durch die geplanten Pflege- und Betreuungseinrichtungen die soziale Infrastruktur von Stromberg gestärkt. In der Summe wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 150 „Wohnquartier im Vogeldreisch“ den Belangen des Gemeinbedarfes ausreichend Rechnung getragen. Ebenso werden die Belange von Freizeit, Erholung und Sport durch das Vorhaben nicht berührt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 150 soll eine Bebauung entsprechend des erläuterten Planungskonzeptes ermöglichen. Daran orientieren sich die im Folgenden erläuterten Festsetzungen.

Im Vorfeld der Planung wurde das naheliegende Plangebiet auf Grund seiner Bebauung und strukturellen Zusammensetzung aus Nutzungseinheiten und architektonischer Bauweise betrachtet. Auf dieser Grundlage regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan konkret projektbezogene Trauf- und Gesamthöhen, welche die bestehende Höhenentwicklung im Umfeld berücksichtigen. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse in allen drei Baufenstern auf höchstens drei Geschosse begrenzt.

Diese Vorgaben stellen insgesamt den planungsrechtlichen Rahmen der Vorhabenplanung dar. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in den Ansichten und Schnitten konkretisiert.

Es wird gewährleistet, dass der Schwerpunkt der zulässigen Nutzungen beim Wohnen liegt, was wiederum eine Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund des begründeten Ausschlusses der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO gewahrt. Insgesamt beschränken sich die zulässigen Nutzungen auf jene, die im Rahmen der Entwicklung des Wohnquartieres umgesetzt werden sollen.

Daher gilt folgende Festsetzung:

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauGB

Allgemein zulässig sind im gesamten Baugebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) – (9) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen werden, aufgrund ihrer verkehrsinduzierenden Wirkung und den regelmäßig von ihnen ausgehenden Schallemissionen, Anlagen wie die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Darüber hinaus werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und selbstständige Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.

Es wird weiterhin bestimmt, dass eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zulässig ist. Als Dachform werden Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-30° zugelassen um angemessene Dimensionen zu erhalten. Die Dachüberstände dürfen die Baugrenzen in jeder Seite nur maximal 0,50m überschreiten.

Die drei überbaubaren Grundstücksflächen sind in Ihren planungsrechtlichen Rahmen bezüglich der Trauf- und Gesamthöhe gleich und orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung.

In den drei Geltungsbereichen wird festgesetzt, dass drei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 156m und eine maximale Gebäudehöhe von 160m über Normalnull zulässig sind. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 14m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die maximal zulässige Gesamthöhe bemisst den oberen Abschluss des Daches und gilt als

Oberkante First. Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern definiert als fiktiver Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an den Traufseiten und gilt als Oberkante Traufe.

Daher gilt folgende Festsetzung:

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf an keinem Punkt das zulässige Maß überschreiten und ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte.

Die maximale Grundflächenzahl wird entsprechend der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete auf 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze gem. §17 BauNVO kann ausgeschöpft werden, um eine Bebaubarkeit zu erhalten, die in etwa der auf dem angrenzenden Wohnbaugebieten realisierten Baudichte entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sind grundlegend auf die konkrete Vorhabenplanung bezogen und orientieren sich im Wesentlichen an dem Grundstückszuschnitt. Um etwas Spielraum für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Altane oder Terrassenüberdachungen zu haben, bildet das Baufenster, soweit möglich, nicht exakt den Bestand ab. Das Privileg, die Baugrenzen zu überschreiten, bleibt einzig Terrassen vorbehalten. Diese dürfen mit 2m die Grenzen überschreiten, solange sie innerhalb der vorgeschriebenen Grundflächenzahl bemessen sind.

Daher gilt folgende Festsetzung:

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §17 BauNVO

Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 2m überschreiten. Dies gilt ausdrücklich nicht für Terrassenüberdachung und Wintergärten. Die zulässige Grundflächenzahl einzuhalten.

Die Stellplätze für Kfz sind entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ausschließlich in der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie zentrieren sich zwischen den drei Baukörpern und sind über den Zufahrtsweg von der Straße Im Vogeldreisch zu erreichen. Die Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt, um sicherzustellen, dass die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden Stellplätze auf dem Grundstück begrenzt werden und orientiert sich an dem, für das Vorhaben entsprechend berechneten Pkw-Stellplätzen. Die versiegelte Fläche schließt an die des Nachbargrundstückes an. Über eine entsprechende Ausnahme wird das Erfordernis berücksichtigt, hiervon abweichend einzelne weitere Stellplätze auch an anderer Stelle im Plangebiet anzuordnen, um z.B. den Bedürfnissen der häufig nur eingeschränkt mobilen Gäste durch einzelne gebäudenahe Stellplätze nachzukommen. Die Möglichkeit für einzelne überdachte Stellplätze sind entsprechend der Vorhabenplanung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze und Zufahrten sind mit einer versickerungsoffenen Oberfläche auszuführen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sollen auch die Müllauffstellflächen untergebracht werden. Um die Entsorgung für das Quartier sicher zu stellen, ohne dabei auf die

Verkehrsberuhigte Fläche für Stellplätze fahren zu müssen, ist die Aufstellfläche zur Abholung der Container an einer separaten und leicht anfahrbaren Stelle sichergestellt. Die Müllcontainer werden am Tag der Abholung/ Entleerung an der dafür festgesetzten Fläche im Bereich der Zufahrtstraße bereitgestellt.

Daher gilt folgende Festsetzung:

FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE

§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ebenerdige Stellplätze für Kfz (nicht überdacht) sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Ausnahmen nach § 31 (1) BauGB können für einzelne weitere Stellplätze zugelassen werden (z.B. gebäudenaher Stellplätze für nicht mobile Patientengruppen, Notarzt). Überdachte Stellplätze sind in der festgesetzten Fläche für Stellplätze unzulässig.

Durch festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, soll das Eingreifen in die Natur und Landschaft durch einen ökologischen Ausgleich angestrebt werden. Eine Vermeidung dieses Eingriffes ist aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus abgebildeten Bedarf an Bauland und Fläche für alternative Wohnformen für Senioren nicht möglich. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

In Nord-westlicher Richtung des Gebietes entlang der Grenze des Geltungsbereiches, soll durch einen Grünstreifen, welcher mit heimischen, standortgerechten Laubböhlzern zu bepflanzen ist, die Belange der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

Daher gilt folgende Festsetzung:

VORGABEN ZUR BEPFLANZUNG

§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubböhlzern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10m² mit 8 Gehölzen zu begrünen.

6.2 Gestalterische Festsetzungen

DACHFORM

Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierzu bedeutet WD=Walmdach. Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen und Formen zulässig

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht, da sie dem Quartier energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energie von Bund und Ländern gefördert werden. Die Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf den Dächern sollen sich aber hinsichtlich der Vorhabenplanung unterordnen. Für die Anbringung auf verschiedene Dachflächen sind grundlegende Vorgaben zu berücksichtigen und folgend festgesetzt:

SOLARANLAGEN

Bei geneigten Dächern ab 20° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante der Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5m bei Hauptkörpern und von mindestens 0,8m bei Nebenanlagen einhalten.

ABFALLBEHÄLTER UND ANLAGEN FÜR DIE DAUERHAFT UNTERBRINGUNG VON FAHRRÄDERN

Sie sind nur innerhalb der Gebäude oder in der für Nebenanlagen vorgesehenen Fläche unterzubringen. Um ein harmonisches Stadtbild zu wahren, sind die Abfallbehälter so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können. Die Stellfläche zur Abholung durch das entsprechende Entsorgungsunternehmen ist nur zur vorübergehenden Bereitstellung am Tag der Abholung vorgesehen.

FASSADENGESTALTUNG

Für die äußere Gestaltung der Gebäude sind Materialien wie Sichtmauerwerk unter Verwendung von Vormauerziegeln in roten bis rotbunten oder in hellbeigen bis hellgrauen Farbtönen zulässig. Bossierte bis gewölbte Klinker sind unzulässig. Bei Putz- oder Holzfassaden sind vorwiegend weiße/ hellbeige oder hellgraue Farbtönungen bzw. naturbelassene Farbgebungen vorgesehen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Diese begrenzen sich aber auf bis zu 1/3 je Fassadenseite um nicht zu dominieren.

DACHEINDECKUNG

Für die Gestaltung geneigter Dächer sind Dacheindeckungen in den Farben grau-anthrazit oder rot-braun zulässig. Die Dacheindeckung erfolgt ausschließlich durch Dachziegel oder in Metall aus Zink- oder Kupferblechen.

CARPORTS/ GARAGEN

Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf die Hauptgebäude abzustimmen. Um ein einheitliches Bild zu gewährleisten, sind diese in Höhe und Material einheitlich auszuführen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen soll ein einheitliches Gesamtbild im Plangebiet entstehen.

6.3 Immissionsschutzprüfung

Nach Ziffer 3.1 [TA Lärm] gilt für genehmigungsbedürftige Anlagen, dass diese nur errichtet und betrieben werden dürfen, sofern keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind (Richtwertehaltung) und Vorsorge gegen die Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen getroffen wird, indem dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung durchgeführt werden. Beides gilt nach Ziffer 4.1 [TA Lärm] ebenso für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. In beiden Fällen wird auf die Einhaltung des Stands der Lärminderung verwiesen. Nach Ziffer 2.5 [TA Lärm] beschreibt dieser den Stand der Technik

nach § 3 Abs. 6 [BlmSchG] bezogen auf die Lärminderung. Er schließt Maßnahmen an den Quellen ebenso ein wie Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg und an den schutzbedürftigen Räumen.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die geplante Errichtung des Wohnquartiers mit der Gebietseinstufung als „Allgemeines Wohngebiet“ nicht ohne Berücksichtigung von schalltechnischen Minderungsmaßnahmen möglich ist. Die Überschreitung der lärmtechnischen Grenzwerte betrifft den südlichen (Haus 1) und nördlichen (Haus 3) Baukörper.

Um den allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, war im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung im Hinblick auf die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Emissionsquellen (Gewerbe) zu prüfen.

Im vorliegenden Fall sind für das geplante Vorhaben die Geräuschemissionen im Bereich der Anlieferungszone sowie des Parkplatzes maßgeblich. Diese Emissionsquellen gehören jedoch nicht zum geplanten Vorhaben, sodass auf dem Ausbreitungsweg bzw. am geplanten Vorhaben schalltechnische Minderungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Die vorhandenen Geräuschemissionen des Verbrauchermarktes überschreiten teilweise die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit 55 dB(A). Durch die Abfahrbewegungen von Pkw können in der ungünstigsten Nachtstunde die Immissionswerte 40 dB(A) überschritten werden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist an den Fassaden, an denen der Beurteilungspegel L_r über 55 dB(A) zur Tageszeit und/oder über 40 dB(A) in der ungünstigsten vollen Nachtstunde liegt, Immissionsschutz durch bautechnische bzw. grundrisstechnische Maßnahmen wie folgt sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern zu gemäß [DIN 4109-1] schutzbedürftigen Räumen durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5m vor den genutzten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen, d.h. dem dauernden Aufenthalt dienenden Räumen, gewährleistet wird.
- Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung durch einen gutachterlichen Einzelnachweis ermittelt wird, dass der Einzelhandelsstandort aufgegeben wurde oder durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper, sonstiger baulicher bzw. betriebsbezogener Anlagen oder betriebliche Maßnahmen (wie z.B. Lärmschutzwände, Verglasungen, etc.) die Lärmwerte eingehalten werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, insbesondere dann, wenn verminderte Außengeräuschpegel an den Fassaden nachgewiesen werden.

6.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das Mischwassernetz der Stadt Oelde angeschlossen. An diese vorhandenen Leitungen werden die neu geplanten Entwässerungsleitungen angeschlossen und dem Mischwasserkanal zugeführt.

Die genaue Planung der Entwässerung erfolgt im Prozess des Baugenehmigungsverfahrens.

7. Hinweise und Empfehlungen

GRUND UND NIEDERSCHLAGSWASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

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

Der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen in einigen wenigen Kleinstflächen Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5m aufweisen kann. Unüberwindbare Hindernisse für die Aufstellung des Bebauungsplans werden daher nicht gesehen.

Laut der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW kann das Plangebiet bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen überflutet werden.

Um über den Regelungsgehalt der verbindlichen Bauleitplanung hinaus zu einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes beizutragen und Maßnahmen zur Verringerung von Gefahren bei Starkregenereignissen zu berücksichtigen, werden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Das Entwässerungssystem ist zudem so auszuführen, dass ein Schutz vor Ein- und Überstau aus dem Mischwassernetz gegeben ist.

Karte



DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale.

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).

ALTLASTEN

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Altstandort Nr. 61121 unter der Bezeichnung „Furnierwerk Rose“ im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt. Die ursprüngliche Bebauung einschließlich aller unterirdischen Bauwerke und Anlagen wurde im Frühjahr 2021 unter gutachterlicher Begleitung vollständig zurückgebaut. Dabei wurden keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten gefunden. Aus diesem Grund wurde der Eintrag als Altstandort aufgehoben. 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.

Gleichwohl wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

Die Eintragung des Altstandortes Nr. 61121 unter der Bezeichnung „Furnierwerk Rose“ im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverhältnisse wurde aufgehoben.

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.

ÖKOLOGISCHE BELANGE

Um die Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung herauszustellen und eine nachhaltige Bauweise zu fördern, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

ARTENSCHUTZ

Im Zuge des Planverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 150 „Wohnquartier Im Vogeldreisch“ in Oelde-Stromberg ist gemäß Artenschutzprüfung (§44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) zu untersuchen, ob eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten festzustellen sind.

Folgende Lebensraumtypen werden aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 150 mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude
- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Säume und Hochstaudenfluren
- Vegetationsarme oder -freie Biotope

Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets in innerer Ortslage und mit umgebener Bebauung kann durch Vermeidungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden. Im Einzelnen handelt es sich um die Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. März und 30. September, dies schließt auch das Abtragen des Oberbodens sowie alle weiteren Maßnahmen an Vegetationsbeständen mit ein. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen sind zum Schutz auf die vorhandenen und zukünftigen befestigten Flächen zu beschränken.

Entsprechend dem Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 1) sind unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen im vorgenannten Planverfahren zu erwarten. Entsprechende Hinweise sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

KAMPFMITTEL

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Der Kampfmittel-beseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Prüfung mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon sollten Tiefbauarbeiten jedoch grundsätzlich mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittel-beseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung:

Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

ORTSRECHT

Auf die Vorgartensatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Größe in m²*
Allgemeines Wohngebiet, davon	4.706
- Überbaubare Grundstücksfläche	1.572
- Fläche für Stellplatzanlagen	1.125
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	307
- Private Grünfläche	1.702
Verkehrsflächen	380
Gesamtfläche Plangebiet	5.086

* Ermittelt auf Basis der CAD-Planung, Werte gerundet

Oelde, im Juli 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Oelde, Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Planconcept Nachtigall
Große Werlstraße 116
59077 Hamm
02381 – 15599
info@planconcept.org