

STADT OELDE

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 155
„In der Geist“ der Stadt Oelde



Stadt Oelde – Die Bürgermeisterin -
Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
und

Tischmann Loh & Partner
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 und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A.1. Architekturbüro Hellmann: Lageplan, Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage, 59302 Oelde, In der Geist / Friedrich-Wilhelm-Weberstr., Beckum, 09.05.2022.
- A.2. Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ der Stadt Oelde, Formular A, 30.05.2022.
- A.3.1 GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH: Gutachterliche Begleitung der Rückbaumaßnahmen auf dem ehem. Tankstellengelände der Westfalen AG in 59302 Oelde, In der Geist 37, Hamm, 22.10.1999.
- A.3.2 GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH: Grundwasseruntersuchungen auf dem ehem. Tankstellengelände der Westfalen AG in 59302 Oelde, In der Geist 37, Hamm, 07.09.2000.
- A.3.3 GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH: Ergänzende Untergrunduntersuchungen im Bereich der Messstelle P 3 auf dem ehemaligen Tankstellengelände der Westfalen AG in 59302 Oelde, In der Geist 37, Hamm, 15.12.2000.
- A.4 RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung, Stadt Oelde, Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“, Gütersloh, September 2022.

1. Einführung

Für die südlich der „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ und östlich der Straße „In der Geist“ gelegenen Flurstücke 72 und 120, Flur 10 in der Gemarkung Oelde besteht der Wunsch zur städtebaulichen Neustrukturierung dieser bereits in wesentlichen Teilen bebauten Flächen. In den Sitzungen des Rates der Stadt Oelde vom 21.02.2022 und vom 02.05.2022 wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flächen des Plangebiets positiv beschieden (Details s. Kap. 9). Mit dem Bebauungsplan Nr. 155 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Wohnquartiers – mit neuer Wohnbebauung und einem Nahversorger (Bäckerei) – einschließlich der hierfür erforderlichen Infrastruktur geschaffen und dieses im Rahmen eines Allgemeines Wohngebiets entwickelt werden.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und derzeit durch eine gemischte Nutzung geprägt (im Wesentlichen durch eine Bäckerei und ein Autohaus bzw. eine Reparaturwerkstatt, Details s. Kap. 3.1). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ werden die Flächen im Plangebiet überplant und städtebaulich neu geordnet.

Die betroffenen Flächen haben sich bislang auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ ist der grundlegende gesetzliche Auftrag des Gesetzgebers die bauliche Entwicklung verstärkt im Sinne der Innenentwicklung zu gestalten. Die Stadt Oelde ist im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes bestrebt, Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) städtebaulich sinnvoll zu ordnen, vorhandene Reserveflächen zu mobilisieren und u. a. ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot im Stadtgebiet zu entwickeln. 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 im Wesentlichen 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ mit einer Größe von ca. 0,25 ha liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Oelde, umfasst die Flurstücke 120 sowie 72 (Flur 10, Gemarkung Oelde) und wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Osten durch ein Wohngrundstück (Flurstück 71, Flur 10),
- im Süden durch Wohngrundstücke (Flurstücke 218, 217, 165, Flur 10),
- im Westen durch die Straße „In der Geist“ sowie
- im Norden durch die „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Oelde und ist Bestandteil eines bebauten Wohngebiets. Die **Flächen im Geltungsbereich** sind bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Die im Geltungsbereich liegende 1 bis 2-geschossige Flachdachbebauung ist durch gemischte Nutzungen geprägt (im Wesentlichen durch eine Bäckerei sowie durch ein Autohaus / eine Reparaturwerkstatt). Angrenzend zur Bestandsbebauung liegt im Bereich des Flurstücks 72 zudem eine private Stellplatzfläche für PKW. Weiterhin sind in einem untergeordneten, rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 72 private Grün-/Gartenflächen vorhanden.

Das **städttebauliche Umfeld** wird vorwiegend durch eine 1 ½ bis 2 ½-geschossige Wohnbebauung in einer offenen Bauweise geprägt. Die dominierende Dachform im städtebaulichen Umfeld ist das Satteldach, untergeordnet treten auch andere Dachformen (u. a. Flachdach, Walmdach) auf. Die Fassaden variieren zwischen hellen Putz- und für das Münsterland typische rote bis rotbraune Klinkerfassaden. Im näheren Umfeld östlich des Plangebiets liegt zudem u. a. der Mühlensee sowie die hier angrenzenden Grünflächen / Parkanlagen des Vier-Jahreszeiten-Parks.

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 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 Neuordnung der innerörtlichen, bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben und hier insbesondere dem angestrebten Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung.

Der wirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Oelde als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Der östliche Teilbereich des Plangebiets (Flurstück Nr. 72) ist als

Wohnbaufläche und der westliche Teilbereich (Flurstück 120) als gemischte Baufläche im FNP dargestellt. Östlich, südlich und westlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Nördlich schließen gemischte Bauflächen an das Plangebiet an.

Angesichts der angestrebten Nutzung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung weiterhin gewahrt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist keine FNP-Änderung erforderlich, der FNP kann im westlichen Teilbereich des Plangebiets (Flurstück 120) im Wege der Berichtigung angepasst werden. Auch dieser Teilbereich des Plangebiets soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ 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 ist bereits zu großen Teilen bebaut und nahezu vollständig versiegelt. In einem untergeordneten, rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 72 sind private Grün-/Gartenflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen vorhanden, die aufgrund ihrer Lage keine besondere Orts- bzw. Straßensbild prägende Funktion aufweisen. Darüber hinaus sind keine Grünflächen im Plangebiet vorhanden.

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 bestehenden gewerblichen Nutzungen, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie den Zielen einer maßvollen Wohnentwicklung nicht gesehen.

3.4 Gewässer und Boden

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie **Wasserschutzgebiete**. Östlich in ca. 60 m Entfernung, durch weitere Wohngrundstücke vom Plangebiet abgegrenzt, liegt der Mühlensee.

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Gemäß Bodenkarte NRW¹ haben sich im Plangebiet ursprünglich **Sandböden (z. T. schluffig-lehmig)** als Gley-Podsol entwickelt. Diese Böden zeichnen sich u. a. durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität aus. Das Grundwasser steht bei 13 dm bis 20 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit zu

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

schützenden Böden in NRW² treffen auf diese Böden nicht zu. Darüber hinaus ist das Plangebiet bereits heute bebaut und die Böden sind anthropogen überprägt worden.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet war früher eine Tankstelle angesiedelt, so dass das Plangebiet diesbezüglich auf mögliche Altlasten im Rahmen damaliger Vorhaben bereits untersucht wurde. In der Vergangenheit sind hierzu im Plangebiet entsprechend bereits fachgutachterliche Untersuchungen³ erfolgt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet ein Altstandort im Sinne des § 2 (5) Nr. 2 BBodSchG. Der Altstandort Nr. 50244 wird im Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Im Zuge des Planverfahrens wurde in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf auf Grundlage der fachgutachterlichen Untersuchungen⁴ die Festsetzung Nr. D.5.1 in den Bebauungsplan Nr. 155 aufgenommen, um eine fachgerechte Entsorgung der durch die Bodenverunreinigungen des Altstandorts Nr. 50244 betroffenen Böden planungsrechtlich zu sichern. Gemäß Festsetzung Nr. D.5.1 ist bei Bauvorhaben mit Eingriffen in den Untergrund im Plangebiet eine Bebauung erst ab dem Zeitpunkt des vollständigen Bodenaustauschs und der fachgerechten Entsorgung der durch die Bodenverunreinigungen des Altstandorts Nr. 50244 betroffenen Böden zulässig. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung der fachgerechten Entsorgung der betroffenen Böden ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen und – sofern erforderlich – auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei 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.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

³ siehe Anlagen A.3.1, A.3.2 und A.3.3.

⁴ siehe Anlagen A.3.1, A.3.2 und A.3.3.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ unter Berücksichtigung der berührten öffentlichen und privaten Belange das Ziel, die Grundlagen und die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Neustrukturierung des Plangebiets zu entwickeln. Weiterhin verfolgt die Stadt Oelde das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße wohnbauliche Nachverdichtung – mit neuer Wohnbebauung und einem Nahversorger (Bäckerei) – im Plangebiet zu schaffen und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen.

Voraussetzungen sind eine städtebaulich gute Einbindung in das Umfeld und die sachgerechte Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Im Planverfahren sollen städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungspotenziale geklärt und Neuordnungsmaßnahmen im Sinne einer Angebotsplanung durch den Bebauungsplan (kein Realisierungszwang) vorbereitet werden.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes soll durch ein neues städtebauliches Konzept⁵ künftig neu geordnet werden. Ein angedachtes qualitativvolles Wohnprojekt sieht den Abriss der vorhandenen Bebauung sowie den bestandersetzenden Neubau von drei 2 ½-geschossigen Flachdachgebäuden (zwei Geschosse plus ein weiteres zurückgesetztes sogenanntes „Staffelgeschoss“) mit einer gemeinsamen Tiefgarage im Plangebiet vor. Nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept sollen im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen sowie einer Bäckerei entstehen. Durch die geplante Nachverdichtung sollen somit aktuell insgesamt 14 Wohnungen in den drei geplanten Mehrfamilienhäusern geschaffen werden (im Plangebiet sind insgesamt maximal 16 Wohnungen zulässig). Hiermit soll die Innenentwicklung in Oelde gefördert und ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Oelder Bevölkerung geleistet werden. Im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll zudem auch weiterhin ein kleinflächiger Nahversorger bzw. eine Bäckerei im Plangebiet im Rahmen des geplanten allgemeinen Wohngebiets vorgesehen werden.

Die Stadt Oelde versucht grundsätzlich 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- beziehungsweise infrastrukturnahe Flächen als Wohnbauland zu verdichten oder neu zu entwickeln. Um die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere für Familien, aber auch nach teilweise verdichteten Wohnformen mit kleineren Wohneinheiten und alternativen Wohnformen mittelfristig decken zu können, müssen auch Baugrundstücke möglichst flexibel – und je nach Standort der Planung auch für eine Verdichtung durch u. a. Mehrfamilienhäuser geeignet – bereitgestellt werden.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

⁵ Architekturbüro Hellmann: Lageplan, Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern mit Tiefgarage, 59302 Oelde, In der Geist / Friedrich-Wilhelm-Weberstr., Beckum, 09.05.2022.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ 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 künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen (wie z. B. einer Bäckerei). Gründe sind v. a. flexiblere Nutzungen der Ressourcen, der Infrastruktur und beruflicher Möglichkeiten, Verkehrsvermeidung etc.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

In den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB dezidiert geregelt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gemäß Plankarte auf maximal 5 Wohnungen innerhalb der beiden Baufelder im östlichen und südwestlichen Teilbereich des Plangebiets begrenzt. Innerhalb des Baufelds im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets sind gemäß Plankarte maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hiermit soll eine Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Sinne des Plankonzepts ermöglicht und gleichzeitig eine der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche zu hohe Verdichtung verhindert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet.

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird für das Plangebiet entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) zugelassen, um die mögliche Versiegelung zu begrenzen und gleichzeitig eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke im Sinne des Plankonzepts zu ermöglichen. Weiterhin wird in den Bebauungsplan Nr. 155 eine Überschreitungsmöglichkeit der Gesamt-Grundflächenzahl gemäß § 19(4) BauNVO (GRZ 0,4 + 50 % für Garagen, Nebenanlagen etc. = 0,6) aufgenommen, um die angedachte Bebauung die durch eine flächensparende Tiefgarage unterbaut wird zu ermöglichen, so dass eine Begrünung von Freiflächen möglich ist.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Fläche des WA **maximal**

zwei Vollgeschosse vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe weiter eingegrenzt.

Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wird im Bebauungsplan über die konkrete Festsetzung von einer **maximalen Gesamthöhe (als Höchstmaß)** bestimmt, welche die angedachte Gebäudekubatur planungsrechtlich ermöglichen soll. Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier in Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen die Begrenzung der maximalen Gesamthöhe. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei künftigen Planungen sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben. Die maximal zulässige Gesamthöhe im Plangebiet beträgt 9,50 m über der Bezugshöhe. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der fertigen Erschließungsanlage abgehoben (s. Festsetzung Nr. D.2.2). Die erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit vorhanden. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Mit den Höhenvorgaben soll eine maximal 2 ½-geschossige Flachdachbebauung (zwei Geschosse plus ein weiteres zurückgesetztes sogenanntes „Staffelgeschoss“) im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und Plankonzeption (s. Kap. 4) im Plangebiet ermöglicht werden.

- Im Plangebiet sind nur **Einzelhäuser in offener Bauweise** zulässig. Hiermit wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und entsprechend der hier prägenden Einzelhausbebauung entwickelt werden. Außerdem wird hiermit sichergestellt, dass ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden im Plangebiet und zur umliegenden Bebauung gewahrt werden.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des angedachten Bauvorhabens und der jeweiligen städtebaulichen Situation (Berücksichtigung Gartentiefen, Abstand zur Nachbarbebauung etc.) festgesetzt. Die geplanten Baukörper werden durch Baugrenzen umrahmt, um sicherzustellen, dass sich mögliche Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und in der angedachten Kubatur umgesetzt werden können. Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung (s. Kap. 4) werden die unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeiteten Baugrenzen so gefasst, dass sich mögliche bauliche Nachverdichtungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen.
- **Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen** dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise an der straßenabgewandten Fassadenseite einseitig um maximal drei Meter überschreiten. Mit dieser Festsetzung soll ein begrenzter Spielraum für den Anbau von Balkonen, Terrassen oder Terrassenüberdachungen gegeben werden.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

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

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

- Prägende **Dachform** im Plangebiet ist das Flachdach. Die dominierende Dachform im städtebaulichen Umfeld ist das Satteldach, untergeordnet treten auch andere Dachformen (u. a. Flachdach, Walmdach) auf. Im Plangebiet werden anknüpfend an die Bestandsbebauung für Hauptbaukörper nur Flachdächer zugelassen, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Dachgestaltung im Sinne der städtebaulichen Konzeption (s. Kap. 4) sicherzustellen. Bei Nebendächern sind auch andere Dachformen zulässig.
- Zur gestalterischen sowie ökologischen Verbesserung wird auf den Flachdächern von Hauptgebäuden im Plangebiet grundsätzlich die Realisierung von **Gründächern bzw. mindestens extensiven Flachdachbegrünungen** vorgegeben (siehe auch Kap. 5.7).
- **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 (s. Festsetzung Nr. E.1.2). Die Kombination von Dachbegrünungen mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

b) Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Im Umfeld typisch sind Ausführungen in Sichtmauerwerk (Ziegel/Klinker) oder Putz. Für eine baugestalterische Einbindung in das Umfeld sowie eine harmonische Gestaltung der hinzukommenden Neubauten, sind für Außenwandflächen der Hauptbaukörper helle Putzfassaden oder helles sowie rotes bis rotbuntes Ziegelmauerwerk zulässig. Dies entspricht der ortsüblichen Prägung. Zur genauen Definition von hellem Putz und Ziegelmauerwerk wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das 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 %. Die Farbkarte des NCS-Systems wird zur Beratung der späteren Bauinteressenten in der Stadtverwaltung einzusehen sein. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig, Abweichungen können insbesondere bei einem abgestimmten Gesamtkonzept zugelassen werden.

c) **Stellplätze/Carports** 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.

- Mit Blick auf die Versickerung von Niederschlagswasser und hinsichtlich klimatischer Vorteile sind **PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen** anzulegen. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen und Fahrgassen können aufgrund der besseren und barrierefreien Zuwegung auch mit anderen Materialien angelegt werden. Die Zufahrten sind mit Rücksicht auf die Versickerung von Niederschlagswasser mit versickerungsfähigem Pflaster (z. B. Fugenpflaster) auszuführen.

- **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 z. B. Stieleiche⁶ (Stammumfang mind. 14-16 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.

d) Für eine weitergehende Durchgrünung des Plangebiets sind Maßnahmen zur **Begrünung der nicht überbaubaren Grundstückflächen** anzustreben. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie u. a. Zuwegungen, Hauseingänge und Stellplätze. Weiterhin sind aus den o. g. Gründen mindestens 30 % der begrüneten nicht überbaubaren Fläche mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen sowie Flächen mit Schotter, Kies oder Ähnlichem grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind davon ausgenommen

Weiterführend sind auch **Standplätze für Abfallbehälter** im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrüneten Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Straße „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ und der Straße „In der Geist“ mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz. Die Zu- und Abfahrt zur geplanten gemeinsamen Tiefgarage der im Plangebiet angedachten Mehrfamilienhäuser soll im nördlichen Planbereich über die „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ erfolgen. Ergänzende Vorgaben zur Verortung der geplanten Tiefgarage sollen sicherstellen, dass sich diese in die Umgebung einfügt und mögliche Beeinträchtigungen hierdurch minimiert werden. Der konkrete Stellplatznachweis ist zweckdienlich auf nachgelagerten Genehmigungsebene anhand des jeweiligen Bauantrags verbindlich zu regeln.

Durch die Planung ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens insbesondere im Einfahrtsbereich zur geplanten Tiefgarage an der „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ zu erwarten. Um die Verträglichkeit verkehrlichen Auswirkungen der Planung sicher beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung⁷ zum Bebauungsplan Nr. 155 durch ein Fachbüro erstellt. Auf diese Verkehrsuntersuchung wird an dieser Stelle verwiesen. Die Ergebnisse dieser Verkehrsuntersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details können der Verkehrsuntersuchung entnommen werden):

⁶ Hinweis: Eine Pflanzliste der Stadt Oelde ist auf dem Bebauungsplan Nr. 155 vermerkt (s. Hinweis F.10).

⁷ RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung, Stadt Oelde, Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“, Gütersloh, September 2022.

„[...] Im Zuge des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 155 ist die verkehrliche Erschließung zu untersuchen. Aufgabe der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme ist es, auf Grundlage einer Bestandsanalyse und der Betrachtung von Prognosewerten des zukünftigen Verkehrsaufkommens, die Verkehrssituation in Bezug auf Leistungsfähigkeit und verkehrliche Auswirkungen im umgebenen Straßennetz zu bewerten.

Maßgebend für die Einordnung der zu betrachtenden Straßenzüge in die unterschiedlichen Kategorien und die Leistungsfähigkeitsbewertung der Streckenabschnitte ist dabei die Verkehrsbelastung einer täglichen Spitzenstunde.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und derzeit durch eine gemischte Nutzung geprägt (im Wesentlichen durch eine Bäckerei und ein Autohaus bzw. eine Reparaturwerkstatt). Die Erschließung erfolgt über die ‚Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße‘ und der ‚L 793 In der Geist‘ mit Anschluss an das überörtliche, klassifizierte Straßennetz. Die Zu- und Abfahrt zur geplanten gemeinsamen Tiefgarage der im Plangebiet angedachten Mehrfamilienhäuser soll im nördlichen Planbereich über die ‚Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße‘ erfolgen. Entlang der ‚Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße‘ werden darüber hinaus sechs oberirdische Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet.

In der bemessungsrelevanten – weil am höchsten belasteten – nachmittäglichen Spitzenstunde liegt die Belastung im Zuge der ‚Friedrich-Wilhelm-Weber-Str.‘ bei maximal 10 Kfz/h. Die Verkehrsbelastung liegt damit derzeit im unteren Bereich eines Wohnweges (<150 Kfz/h) gemäß RAST 06, der Schwerlastverkehrsanteil lag bei maximal einem Fahrzeug. Die Verkehrsbelastung der übergeordneten „L 793 In der Geist“ liegt in der Analyse bei rund 1.300 Kfz/h.

Für den Knotenpunkt ‚L 793 ‚Friedrich-Wilhelm-Weber-Str.‘ ergibt sich in der Analyse aus den rechnerischen Nachweisen gemäß HBS eine sehr gute – nahezu ungestörte - Qualität der Verkehrsabläufe (QSV A).

Aufgabe der verkehrsgutachterlichen Betrachtung ist auch die Abschätzung der im Planraum neu erzeugten Verkehre. Diese Zahlen konnten mit Hilfe des Programms Ver_Bau („Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Bosserhoff“) ermittelt werden. Die geplante Wohnbauentwicklung mit maximal 16 Wohneinheiten erzeugt im Tagesverlauf PKW-Verkehre in einer Größenordnung von rund 140 Kfz- Fahrten/24h. Für die weiteren Betrachtungen wurde eine Spitzenstundenwert von rund 14 Kfz/h zugrunde gelegt, der unter Berücksichtigung eines weiteren allgemeinen Anstiegs der Verkehre Eingang in die Beurteilung der Kapazität und Verkehrsqualität der betroffenen Straßen fand. Die Besucherverkehre der bereits heute bestehenden Bäckerei wurden der neuen Erschließungssituation entsprechend neu verteilt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich auch im Prognose-Planfall für keinen der betroffenen Straßenzüge maßgebliche Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite ergeben. Weder aus der Lage im Netz, der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen, noch unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte.

Die Zunahme der Verkehrsbelastung bringt an der Einmündung ‚L 793 In der Geist / Friedrich-Wilhelm-Weber-Str.‘ keine relevanten Kapazitätseinbußen mit sich, die Qualitätsstufe QSV A (sehr gut) gilt auch für den Prognose-Planfall.

Die Planungen der Stadt Oelde zum Bebauungsplan Nr. 155 ‚In der Geist‘ sind aus verkehrlicher Sicht fortzuführen. Einer Entwicklung des Plangebietes steht mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz aus verkehrlicher Sicht nichts entgegen.“

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Weiterer Handlungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 155 wird diesbezüglich nicht gesehen.

Die Durchlässigkeit für **Fußgänger und Radverkehr** ist weiterhin sichergestellt, das vorhandene Wegesystem wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung ebenfalls nicht verändert.

5.5 Immissionsschutz

a) Verkehrliche Immissionen

Konfliktträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden insbesondere durch die Verkehrsbelastung der westlich an das Plangebiet angrenzenden Straße „In der Geist“ hervorgerufen. Die verkehrlichen Immissionen durch die Straße „In der Geist“ sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Genaue und aktuelle Belastungszahlen liegen der Stadt bislang nicht vor. Vom Grundsatz her ist jedoch insbesondere im Nahbereich der Straße „In der Geist“ von einer **Vorbelastung durch Straßenlärm** auszugehen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind mit Blick auf das Vorhaben angesichts der Lage an der Straße „In der Geist“ relevant. Da in der Örtlichkeit entlang der Straßen „In der Geist“ und Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße überwiegend Wohngebäude vorhanden sind, geht die Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass gesundes Wohnen im Plangebiet grundsätzlich umsetzbar ist.

Durch die Planung ist eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens und der verkehrlichen Immissionen insbesondere im Einfahrtsbereich zur geplanten Tiefgarage an der Friedrich-Wilhelm-Weber Straße zu erwarten, die sich jedoch gemäß aktuellem Kenntnisstand im wohngebietsüblichen Rahmen bewegt. Aufgrund der maßvollen Planung von drei zusätzlichen Mehrfamilienhäusern mit maximal 16 Wohneinheiten sind keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen zu erwarten.

Insgesamt wird die geplante wohnbauliche Nachverdichtung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet.

b) Gewerbliche Nachbarschaft und Immissionen, Störfallschutz Gewerbeimmissionen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Konfliktträchtige Gewerbenutzungen sind nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch sog. Störfallbetriebe nach § 3(5a) BImSchG mit bis in das Plangebiet reichenden Achtungsabständen sind im Umfeld nicht vorhanden.

c) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Brandschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs, ist entsprechend bebaut und in dieser innerörtlichen Lage vollständig an die städtische Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die vorliegende Planung bereitet die Neuordnung des Standorts vor, die technische **Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr** ist hier durch Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Netze bereits geregelt.

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets soll ebenso durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Probleme der Löschwasserversorgung sind bisher nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sind zu beachten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Zur Beachtung auf der Umsetzungsebene wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Planverfahrens seitens der Brandschutzdienststelle der Stadt Oelde gemäß Schreiben vom 30.06.2022 folgende Hinweise und Anregungen vorgebracht worden 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 18 t ausgelegt sein.“

- Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf vom 30.01.2023 über das vorhandene Mischwassernetz erfolgen.

Die konkrete Ausgestaltung der technischen Erschließung (einschließlich Niederschlagsentwässerung etc.) wird, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene verbindlich geregelt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Oelde und ist bereits weitestgehend bebaut und versiegelt. In einem untergeordneten, rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks 72 sind private Grün-/Gartenflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen vorhanden, die aufgrund ihrer Lage keine besondere Orts- bzw. Straßenbild prägende Funktion aufweisen. Soweit bislang erkennbar, werden Schutzgebiete/-objekte gemäß BNatSchG und LNatSchG durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt (s. Kap. 3.3).

Entlang der südlichen und östlichen Außengrenzen des Plangebiets ist die Anpflanzung einer mindestens einreihigen geschlossenen Schnitthecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zur Eingrünung des Plangebiets zu den Nachbargrundstücken festgesetzt. Diese Maßnahme soll u. a. einen gestalterischen Übergang zu den Nachbargrundstücken sichern und eine gewisse Sichtschutzfunktion nach einem Anwachsen der Schnitthecke erfüllen.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 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 ist und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass für jeweils angefangene vier Stellplätze mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie z. B. Stieleiche (Stammumfang mind. 14-16 cm) mit einer Mindesthöhe von 2 m zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von jeweils mindestens 12 m³ fachgerecht angepflanzt und unterhalten werden muss.

Zur Begrünung des Plangebiets im Sinne des Umwelt- / Klimaschutzes und zur städtebaulichen Aufwertung des Ortsbilds wird zudem festgesetzt, dass in den Flächen des WA mindestens 1 Baum pro angefangene 170 m² private Grundstücksfläche mit den aufgeführten Pflanzqualitäten gemäß Festsetzung Nr. D.4.3 anzupflanzen ist (die gemäß Festsetzung Nr. E.2.5 im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Bäume können hier angerechnet werden).

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich 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 inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der bereits heute bestehenden Bebauung sowie mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die umweltrelevanten 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 § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. 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. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Nachverdichtung innerhalb des innerörtlichen Siedlungsbereichs im Plangebiet grundsätzlich zu begrüßen.

Der Geltungsbereich ist heute bereits seit vielen Jahren weitestgehend bebaut und versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ wird der geplante Neubau von drei Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet. Diese Neustrukturierung 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 Gemeinde mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort bewusst eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist im Sinne des gesetzlich geforderten Bodenschutzes sinnvoll. Die Flächen im Plangebiet unterliegen seit Jahrzehnten überwiegend einer baulichen Nutzung und Versiegelung durch Gebäude und Stellplatzanlagen, von einer Überprägung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist daher auch heute schon auszugehen. Im Zuge der Planung werden Abriss und 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 NRW⁸ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4114 „Oelde/Quadrant“ 4 insgesamt sieben Fledermaus- und 25 Vogelarten aufgeführt, die dort

⁸ 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.

potenziell vorkommen können.⁹ Bisher 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. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die bereits vorhandene 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. Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,25 ha bereits überwiegend bebaute Fläche. Aufgrund der erheblichen Störeinflüsse 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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern Gehölze im Plangebiet 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.

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 Überplanung der bereits in wesentlichen Teilen bebauten Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Oelde 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

⁹ 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 30.05.2022.

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

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt Oelde und ist bereits baulich vorgeprägt, 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 ein seit vielen Jahren 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. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz und weitere Infrastrukturen bestehen bereits im Plangebiet. Vor dem Hintergrund der geplanten Neustrukturierung werden vorliegend keine speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich angesehen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ hat, soweit erkennbar, keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und anforderungen. Im Gegenteil, durch die planungsrechtlichen Vorgaben zur Begrünung des Plangebiets mit Bäumen und einer Schnittheckenpflanzung sowie durch Begrünungsvorgaben für Flachdächer von Hauptgebäuden und nicht überbaubare Grundstücksflächen kann ein gewisser Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (siehe Kapitel 5.3 und 5.7). 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 Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,25
Gesamtfläche Plangebiet ca.	0,25

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung hat der Rat der Stadt Oelde am 21.02.2022 dem Antrag vom 12.01.2022 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flurstücke 72 und 120, Flur 10 in der Gemarkung Oelde einstimmig zugestimmt. In seiner Sitzung am 02.05.2022 hat der Rat der Stadt Oelde den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 155 „In der Geist“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ hat im Juni/Juli 2022 (30.06.2022 – 20.07.2022) die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden durchlaufen.

In seiner Sitzung am 19.12.2022 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 „In der Geist“ die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 2(2) BauGB und § 4(2) BauGB durchzuführen.

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2023 bis zum 19.02.2023 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 den im Ergebnis für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Planung für angemessen und städtebaulich vertretbar gehalten.

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

Oelde, im März 2023

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

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück