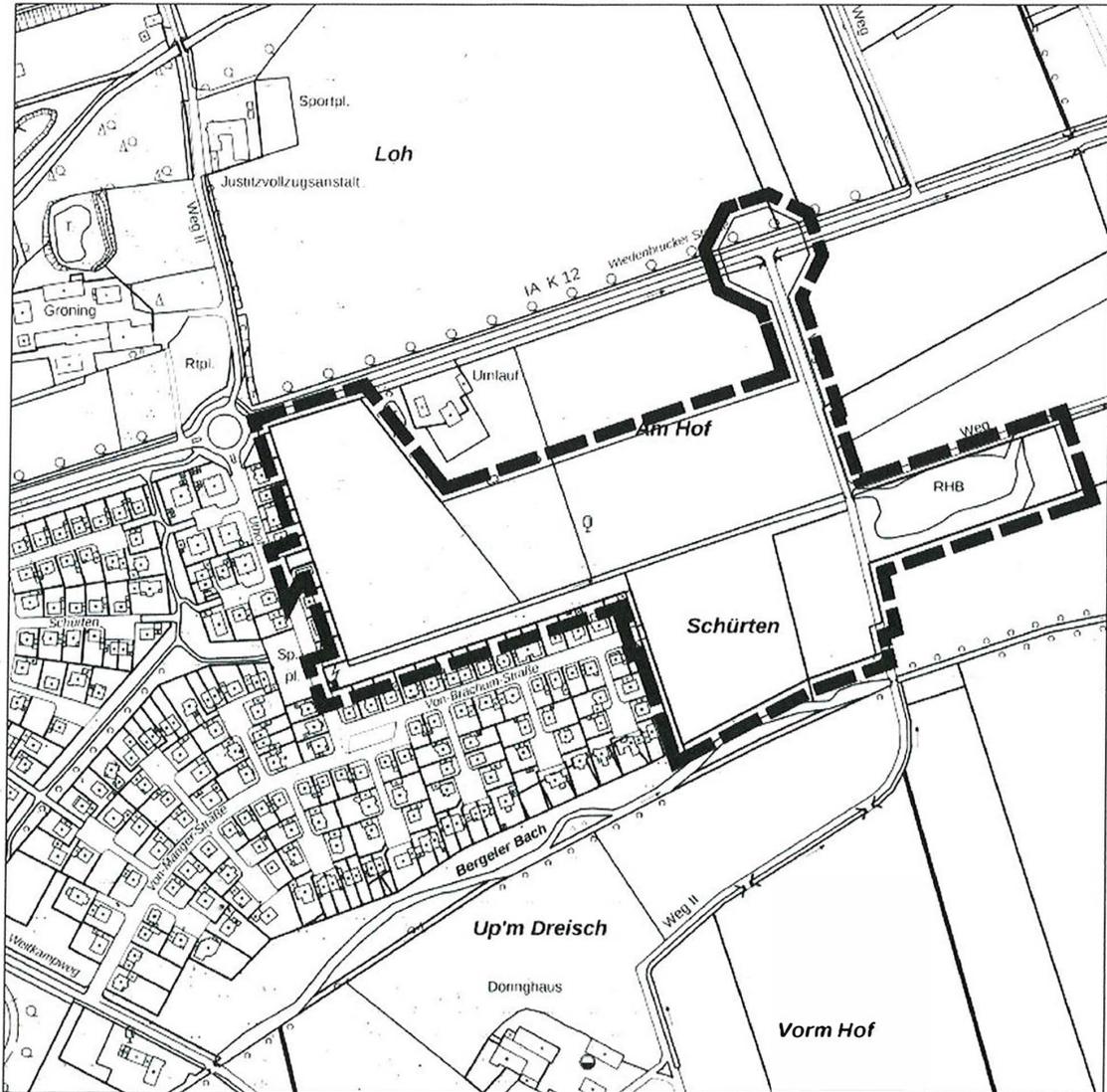


**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum  
Bebauungsplan Nr. 143 „Weitkamp II“  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

■■■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 143 "Weitkamp II" der Stadt Oelde



STADT OELDE  
Die Bürgermeisterin  
STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

**1. Ausfertigung**



## Ziel des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Die Stadt Oelde plant aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 „Weitkamp II“ als östliche Erweiterung des Wohngebiets „Weitkamp“ im Südosten von Oelde.

Die angestrebte Erweiterungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt im Osten der Stadt Oelde, angrenzend an das Wohnbaugebiet „Weitkamp“, benachbart zum Sportflugplatz Oelde-Bergeler und umfasst etwa 10,1 ha. Nördlich wird der Bereich durch die „Wiedenbrücker Straße“ bzw. eine Hofstelle, östlich durch das Regenrückhaltebecken und einen Feldweg, welcher von der „Wiedenbrücker Straße“ aus in südlicher Richtung auf den Bergelerweg zuläuft, sowie südlich durch den Bergeler Bach abgegrenzt.

Hintergrund dieser Planungsabsicht ist, dass in Oelde eine weiterhin starke Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung besteht. Die Entwicklung der letzten Baugebiete „Zum Benningloh II“ und „Am Tienenbach II“ erfolgte sehr zügig und die Vermarktung konnte schnell abgeschlossen werden. Auch nach der Entwicklung dieser Wohngebiete besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken.

Parallel zur Entwicklung dieses Neubaugebiets werden im Stadtgebiet von Oelde intensive Anstrengungen unternommen, um im Bereich bevorstehender Wohngebiete Vorhaben zur Nachverdichtung zu realisieren (u.a. Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“). Beide Wege bieten die Möglichkeiten der Stadtentwicklung, wie sie im Zuge des „Handlungsleitfadens Wohnen“ vorgesehen sind. Die Bereitstellung von attraktivem Bauland wird als effektive Maßnahme zur Gewinnung neuer Haushalte für Oelde sowie zur Bindung der an Eigentum interessierten Oelder Bevölkerung gewertet und sichert damit die Zukunft der Stadt.

Für die Entwicklung eines Neubaugebiets ist, nachdem das letzte Baugebiet im Nordwesten lag, eine Fläche im Osten von Oelde geplant. Diese Fläche bietet sich insbesondere durch das bereits bestehende, direkt angrenzende Wohnbaugebiet „Weitkamp“ an. Außerdem bietet die „Wiedenbrücker Straße“ einen idealen Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur. Dazu ist die Errichtung eines Kreisverkehrs am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ mit ein-, zwei- oder dreigeschossiger Bebauung mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Getrennt wird die Fläche durch einen bestehenden Graben, welcher das Niederschlagwasser in das östlich angrenzende Regenrückhaltebecken leitet, in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Wohnbaulich sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäuser verschiedener Größenordnungen vorgesehen.

Die Wohnbaufläche soll zudem freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter werden in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert.

## **Ablauf des Planungsverfahrens**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 23.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Weitkamp II" sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. In dieser Sitzung wurde ebenfalls die Einleitung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde im Parallelverfahren beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.04.2022 bis zum 15.05.2022 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Kommunen gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung/Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 16.01.2023 bis zum 19.02.2023 durchgeführt. Am 24.04.2023 wurde über sämtliche eingegangenen Stellungnahmen entschieden und der Satzungsbeschluss einstimmig vom Rat der Stadt Oelde gefasst.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Weitkamp II" der Stadt Oelde wurde gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Dieses Gutachten wurde im Zuge der Beteiligung öffentlich ausgelegt.

### **- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung, Risiken für die Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Luft, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung**

Bezüglich vorhandener Immissionen sind insbesondere der Kleinflughafen Oelde Bergeler Airport (EDLU) und das bestehende Wohngebiet Weitkamp sowie die den Planbereich umgebende Landwirtschaft zu nennen. Die Geräuschemissionen (Flug- und Verkehrslärm) und Geruchsemissionen (landwirtschaftliche Betriebe, Grünschnittanlage, Kläranlage, Pferdehaltung) aus diesen Immissionsquellen wurden durch entsprechende Gutachten untersucht.

Es sind keine gesundheitsgefährdenden Auswirkungen zu erwarten. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen kann der Immissionsschutz erreicht werden. Eine gesundheitsgefährdende Zunahme von Emissionen in Form von Wärme, Strahlung, Erschütterungen oder sonstigen gesundheitsgefährdenden Stoffen sind nicht zu erwarten.

### **- Klima / Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel**

Bei Durchführung der geplanten Vorhaben wird durch den Bau von Wohnbebauung Fläche versiegelt, was sich indirekt auch auf das (Mikro-)Klima auswirkt. Somit verschiebt sich das Klima im Plangebiet von einem Freilandklima hin zu einem Siedungsklima. Dies wirkt sich allerdings nur lokal im Plangebiet selbst aus. Eine Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

Es kann ausgeschlossen werden, dass von den durch die Planung vorbereiteten Vorhaben Emissionen ausgehen, die sich negativ auf das (Stadt-)Klima auswirken würden.

Die Belange des Klimaschutzes sind nicht erheblich betroffen. Eine Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel besteht nicht. Durch Festsetzungen und Empfehlungen sollen die Auswirkungen auf das Kleinklima innerhalb des Planbereichs gemindert und eine starke Aufheizung verhindert bzw. minimiert werden.

- **Boden, Fläche**

Da eine Ausweisung von Wohnbebauung auf bislang unbebauten Flächen geplant ist, kommt es zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Die parallele Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet im Sinne der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung können den Bedarf nicht vollständig decken.

Auswirkungen auf natürliche Böden in Form von Versiegelungen im Bereich der geplanten Wohngebäude und Straßen zu erwarten. Schutzwürdiger Boden ist nicht betroffen. Hinweise zu Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Zwangsläufig erfolgen Eingriffe in den Boden. Durch die Festsetzung einer überwiegend lockeren Bebauung mit einer entsprechenden GRZ soll die Eingriffshärte von den Baugebieten durch die Beschränkung der versiegelbaren Flächen minimiert werden. Des Weiteren werden Grünstrukturen erhalten und optimiert und somit diese Flächen gesichert. Eine Ermittlung des durch den Bau von Wohnhäusern und Verkehrsflächen bedingten Ausgleichsbedarfs für den Boden erfolgt im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

- **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild**

Bei Durchführung der Planvorhaben kommt es zu einer vollständigen Umgestaltung des Planbereiches. Es kommt insofern zu einer Umgestaltung der Biotop- und Nutzungstypen und Versiegelung von Flächen innerhalb des Planbereichs. Hiervon sind insbesondere die Ackerflächen und das Intensivgrünland betroffen.

Zur Sicherung der Belange von planungsrelevanten Tierarten wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (ASP) angefertigt. Da nicht für alle Arten eine mögliche Betroffenheit ausgeschlossen wurde, sind in der ASP mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) beschrieben, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich sind.

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Gestaltungsfestsetzungen um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen (z.B. Heckenpflanzungen, Dachbegrünung). Für die unvermeidbaren Eingriffe (v.a. Versiegelungen und Umwidmung von Flächen) wird der Ausgleichsbedarf im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelt.

Das Landschaftsbild erfährt einen Wechsel von landwirtschaftlich genutztem Offenland mit Gehölzbeständen hin zu einem bebauten Bereich. Die Veränderung betrifft dabei den Siedlungsrand nahe eines ohnehin durch Bebauung geprägten Ortsbilds. Wegen der geringen Gebäudehöhen, den verbleibenden Gehölzbeständen und der bestehenden Bebauung im Umfeld ist eine geringe Fernwirkung zu erwarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild“ kann ausgeschlossen werden.

- **Wasser, Abwasser**

Bei Durchführung der Planung kommt es im Geltungsbereich zu einer Änderung hinsichtlich des anfallenden Abwassers. Durch die Versiegelung wird sich im Wesentlichen die Abflusssituation verändern. Das Niederschlagswasser wird, sofern es nicht vor Ort versickert, über den zentral gelegenen Graben in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger, durch das Ergänzen des entsprechenden Leitungsnetzes. Zusätzlich zum Niederschlagswasser wird häusliches Abwasser anfallen. Das Schmutzwasser wird im Trennsystem über die Kanalisation eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt werden.

Durch Hinweise und Festsetzungen zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wird auf die zunehmenden Starkregen-, Überschwemmungsereignisse und Hitzeperioden reagiert.

- **Kulturgüter und Sachgüter, kulturelles Erbe**

Im Zuge der Planungen hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) den westlichen Bereich des Neubaugebiets bereits archäologisch untersucht. Auf den Flächen östlich und südlich des Hofes konnten keine archäologischen Befunde nachgewiesen werden. Die archäologischen Untersuchungen wurden 2021 abgeschlossen. Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wurden entsprechende Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen.

- **Abfall**

Das Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt.

- **Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Wie im vorangegangenen Text dargestellt, kommt es bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen insgesamt nur zu nicht erheblichen Veränderungen einzelner Schutzgüter. Diese Beziehungen sind aus der Schutzgutbetrachtung bereits ersichtlich. Hier sind z. B. die Auswirkungen der Versiegelung zu nennen, die sich zunächst auf den Boden und die Vegetation auswirken, wodurch wiederum Lebensräume von Tieren sowie indirekt das lokale Klima und der Gewässerabfluss beeinflusst werden.

Dies betrifft aber vor allem Strukturen mit geringer ökologischer Wertigkeit wie Ackerflächen und Intensivgrünland; Wertgebende (Gehölz-)Strukturen, bis auf die alte Eiche (Einzelbaum), sind nicht betroffen. Diese alte Eiche bleibt erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt bereits derzeit nahezu vollständig anthropogen genutzt. Die Auswirkungen auf Schutzgüter und Wechselwirkungen bleiben auf den Planbereich beschränkt.

Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind grundsätzlich auszuschließen.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich werden diese Veränderungen und wesentliche Wechselwirkungen – insbesondere z.B. zwischen Boden / Vegetation / Klima und Vegetation / Biotope / Tiere so weit möglich minimiert. Weiterhin

werden Ausgleichsflächen auf einer Fläche außerhalb angelegt und für die betreffenden Schutzgüter aufgewertet (u.a. Vegetation / Boden / Kleinklima / Landschaftsbild / Tiere).

Das Artenschutzrecht gemäß § 44 BNatSchG wird mit Erstellung einer **Artenschutzrechtlichen Prüfung** berücksichtigt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen sowie artspezifischer vorgezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.

### **Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange**

Durch verschiedene Fachbüros erfolgten immissionsschutzrechtliche Prüfungen der Verkehrslärm- und Geruchsbelastungen des Vorhabens. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung von Rahmenbedingungen am Standort umsetzbar ist. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen getroffen. Von einer Geruchsbelastung des Plangebiets durch bestehende Betriebe ist nicht auszugehen.

### **Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden sowohl während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

#### *- Stellungnahme zu Wohnformen und deren ökologische Umsetzung*

Die geplanten Wohnformen insb. Bungalows wurden hinsichtlich Ihrer ökologischen Sinnhaftigkeit hinterfragt. Durch entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan, z.B. zur Anzahl zulässiger Wohneinheiten und vorgeschlagener Grundstücksgrößen, wird dem entgegengewirkt. Anstelle der Bungalows sind nun Kettenhäuser festgesetzt.

Zudem wurde die Festsetzung von mehr Reihenhäusern angeregt. Auch die Vermarktung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern an Private und Unterstützung bei der Vergabe der Grundstücke wurde gewünscht. Aufgrund der Stellungnahme wurde ein Teilbereich des Plangebiets für Reihen- sowie Kettenhäuser ausgewiesen. Die sonstigen Anregungen sind nicht auf Ebene des Bebauungsplans zu regeln.

#### *- Stellungnahme zur Verkehrsführung*

Es wurden Bedenken hinsichtlich der Mehrbelastung durch den Anschluss des Plangebiets an die Straßen „Uthof“ und „Von-Brachum-Straße“ geäußert. Durch ein Fachgutachten konnte nachgewiesen werden, dass eine Anbindung an die o.g. Straßen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Durch die Errichtung von Pollern soll die Mehrbelastung zunächst vermieden werden. In Zukunft könnte ein neues Gutachten auf Grundlage des tatsächlichen Verkehrs erstellt werden und ggf. zur Öffnung der Anbindungen führen.

- *Stellungnahme zum Artenschutz*

Das Vorhandensein eines Mäusebussards-Brutplatzes konnte im Rahmen eines Fachgutachtens nachgewiesen werden. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand der Schädigung (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) kann jedoch ausgeschlossen werden.

**Berücksichtigung der Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sowohl während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als auch während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

Folgende Stellungnahmen der Behörden haben eine Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans und wurden wie folgt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen:

- *Stellungnahme zur Beteiligung des Flugplatzes Oelde-Bergeler*

Der Betreiber des Flugplatzes wurde beteiligt; es wurden keine Bedenken vorgetragen.

- *Stellungnahme zur Löschwasserversorgung, zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche, zur Bahnstromleitung und daraus entstehende Schallemissionen, zu Geruchsmissionen, zur Versorgung mit Nahwärme, zu Telekommunikationsleitungen sowie zum Raumbedarf für Ver- und Entsorgungsinfrastruktur*

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen und ggf. argumentativ begegnet. Änderungen der Planunterlagen haben sich daraus nicht ergeben.

- *Stellungnahme zum Umgang mit schutzwürdigem Boden, zur Flächenversiegelung und zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche*

Im Vorfeld wurde geprüft, ob anderweitige Standorte für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, dies ist nicht der Fall. In der Begründung wurden erläuternde Ausführungen zum Flächensparen aufgenommen. Die erforderliche Kompensation ist im Umweltbericht bilanziert.

- *Stellungnahme zum Gewässer*

Das Gewässer im Bereich des neu geplanten Kreisverkehrs wurde bei der Planung berücksichtigt und die bestehende Verrohrung erweitert. Das Gewässer ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

- *Stellungnahme zu Immissionen (Verkehr), zur Sockelhöhe /Gewässerrandstreifen, zum Kreisverkehr, zum Natur- und Artenschutz, zur Zulässigkeit nicht störender Gewerbebetriebe, zu Baumpflanzungen sowie zur Eingriffsbilanzierung*

Der Planentwurf bzw. die Planunterlagen wurden dahingehend angepasst.

**Abschließende Bewertung – Satzungsbeschluss**

Die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets als Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Weitkamp“ im Südosten von Oelde ist aus Sicht der Stadt Oelde aufgrund des bestehenden Bedarfs erforderlich.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wird regelmäßig geprüft, wie der weitere Bedarf an Wohnraum und damit verbunden die Nachfrage nach weiteren Baugrundstücken im Stadtgebiet gedeckt werden kann. Wichtig ist dabei, dass die weitere Siedlungsentwicklung mit Blick auf den demographischen Wandel und die Freiraumfunktionen bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich erfolgen soll. Für die Deckung der Nachfrage nach Grundstücken für die Wohnbebauung im Stadtgebiet von Oelde werden verschiedene Lösungsansätze verfolgt, bei denen zunächst die Möglichkeiten für eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung untersucht werden.

Im Zuge dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass im Stadtgebiet nicht im erforderlichen Maße Baulücken, welche sich bereits im überplanten Bereichen befinden und somit jederzeit bebaubar wären, vorliegen. Zudem sind viele der Baulücken am Markt in der Regel nicht verfügbar, da die Interessenlagen der Eigentümer sehr unterschiedlich sind oder die persönlichen Lebensumstände eine Vermarktung hemmen. Diese vorhandenen Flächen stehen somit nur äußerst eingeschränkt zur Verfügung und können allenfalls als Ergänzung zu anderen Angeboten betrachtet werden. Die Nachverdichtung dieser Flächen ist daher als eine Alternative zur Ausweisung von neuem Bauland - insbesondere auch, um die bestehende Infrastruktur in den älteren Wohngebieten erhalten zu können – zu verstehen. Trotz der beschriebenen schwierigen Ausgangslage konnten in der Vergangenheit Flächen der Nachverdichtung zugeführt werden. Hierbei wurde allerdings vorrangig Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern geschaffen, insbesondere die Nachfrage nach Ein- oder Zweifamilienhäusern kann hierdurch nicht gedeckt werden.

Gemäß dem „Handlungsleitfaden Wohnen“ der Stadt Oelde ist eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete bedarfsgerecht im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sowie anderer Faktoren, die die Nachfrage beeinflussen, vorzunehmen. Daher muss die Stadt Oelde neben der Nachverdichtung ebenfalls neue Baugebiete planen, um durch ein entsprechendes Angebot eine vorausschauende Stadtplanung betreiben zu können. Dabei gilt es in den Baugebieten gemischte Bautypen und Wohnungsgrößen sowie die soziale Mischung zu fördern. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Grundsätzlich ist es Ziel, die aktive kommunale Wohnbaulandpolitik weiterzuführen und diese an den Zielen der Wohnraumbedarfsanalyse auszurichten.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 24.04.2023 die Anregungen abgewogen und im Ergebnis den Bebauungsplan Nr. 143 "Weitkamp II" der Stadt Oelde als Satzung beschlossen.

Aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Die Bürgermeisterin  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, 08.11.2023

gez.  
i.A. Schulze Zurmussen