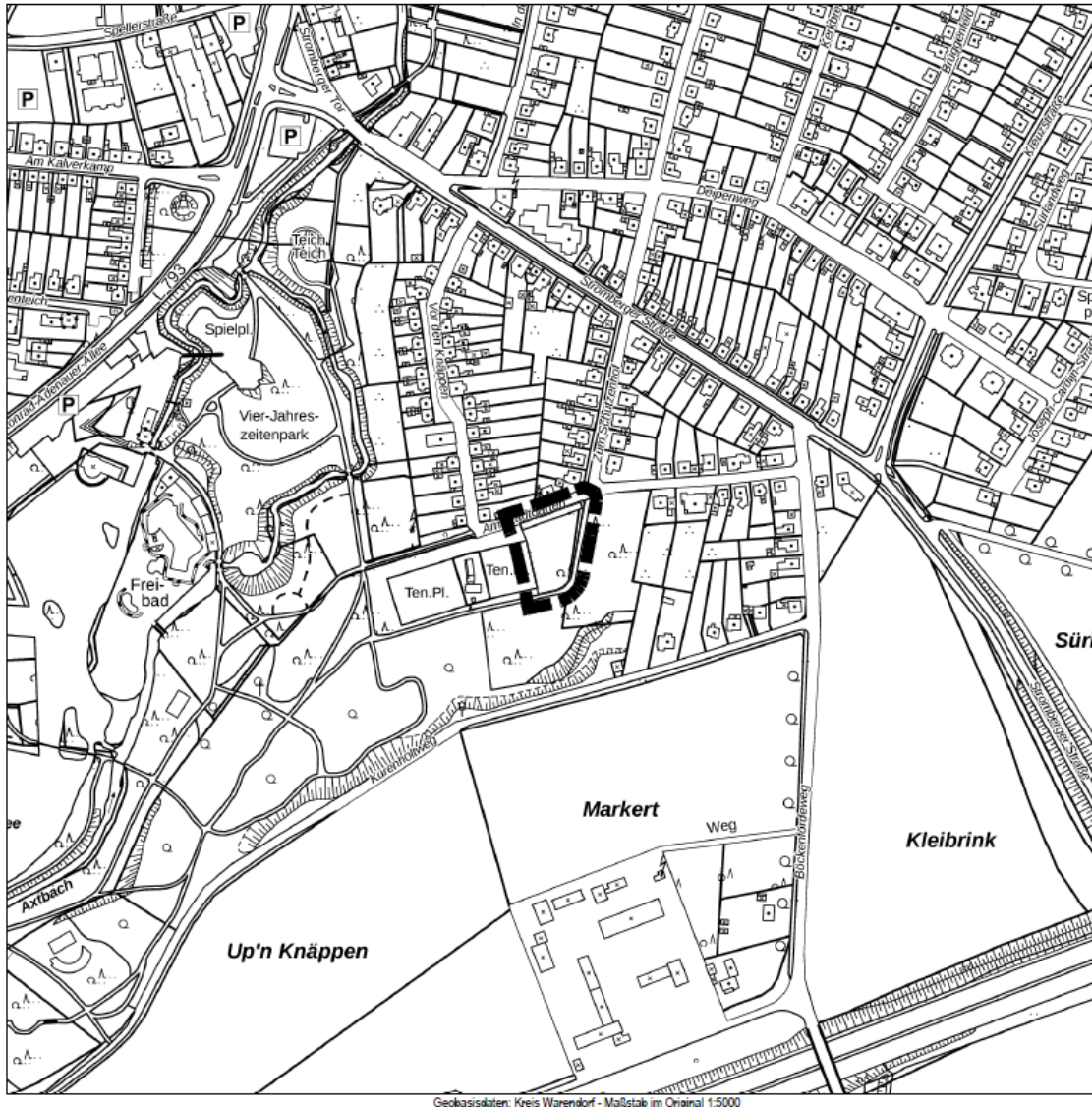


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 159
"Kita Am Stadtgarten"
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000



Geltungsbereich der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und
des Bebauungsplans Nr. 159 "Kita Am Stadtgarten" der Stadt Oelde



STADT OELDE

Die Bürgermeisterin

STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets	4
2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung	5
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege	6
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen	9
3.5 Landesplanerische Stellungnahme	13
3.6 Kommunale Bauleitplanung	14
3.7 Hochwasserschutz / Starkregen	14
4. Planinhalt und Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Gestalterische Festsetzungen	18
4.4 Erschließung und Verkehr	19
4.5 Immissionsschutz	19
4.6 Ver- Und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	21
4.7 Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte	21
5. Umweltrelevante Auswirkungen	23
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	23
5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch	23
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung	23
5.4 Eingriffsregelung	23
6. Hinweise und Empfehlungen	23
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	26
8. Flächenbilanz	27
TEIL II UMWELTBERICHT	28
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	9
Abbildung 4: Standort A.....	10
Abbildung 5: Standort B.....	10
Abbildung 6: Standort C	11
Abbildung 7: Standort D	11
Abbildung 8: Standort E.....	12
Abbildung 9: Standort F	12
Abbildung 10: Standort G	13
Abbildung 11: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete	14
Abbildung 12: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte ²	15
Abbildung 13: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte ²	15
Abbildung 14: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte NRW.....	16

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Aufgrund des Bedarfs von Kitaplätzen im Oelder Stadtgebiet, hat sich die Stadt Oelde dazu entschieden, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer Fläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Aktuell teilt sich die Kita „Die Langstrümpfe“ auf zwei Standorte in der Oelder Kernstadt auf. Der Standort an der Spellerstraße im Erdgeschoss des ehemaligen Schwesternheims soll mittelfristig durch das Marienhospital genutzt werden. Der zweite Standort an der Albrecht-Dürer-Straße entfällt ebenfalls perspektivisch, da dieser Bereich durch eine Erweiterung des Wibbelt-Carrées überplant wird. Somit besteht das Erfordernis, diese beiden Standorte an einem neuen Standort zusammenzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ dient zur Deckung des Bedarfes an Flächen für eine Kindertagesstätte vor allem im Oelder Süden.

Die angestrebte Fläche, welche aktuell als Grünfläche genutzt wird, befindet sich südlich der Straße Am Stadtgarten und soll etwa 0,25 ha umfassen.

Durch die parallel erfolgende 49. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans geschaffen.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche wird von Norden durch die direkte Anbindung an die Straße Am Stadtgarten erfolgen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Oelder Süd-Osten und umfasst ca. 0,25 ha. Nördlich grenzt diese Fläche, getrennt durch die Straße Am Stadtgarten, an bestehende Wohngebiete, östlich und südlich befinden sich Grünflächen. Westlich der Planfläche befinden sich die Tennisplätze des Tennisclubs Oelde 1890 eV und daran angrenzend der Vier-Jahreszeiten-Park.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Von dem Bebauungsplan Nr. 159 werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

Flurnummer	Flurstücknummer
122	89 tlw.
122	7 tlw.

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die aktuell als Grünfläche genutzte Fläche soll zum Großteil als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten“ ausgewiesen werden.

Auf der angrenzenden Grünfläche finden an wenigen Tagen im Jahr Veranstaltungen, wie Schützenfeste statt.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Zustimmung einer Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Bezirksregierung Münster sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland sowie die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW).

Die Stadt Oelde wird im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen durch eine bedarfsgerecht, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Der Regionalplan Münsterland¹ legt diese Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

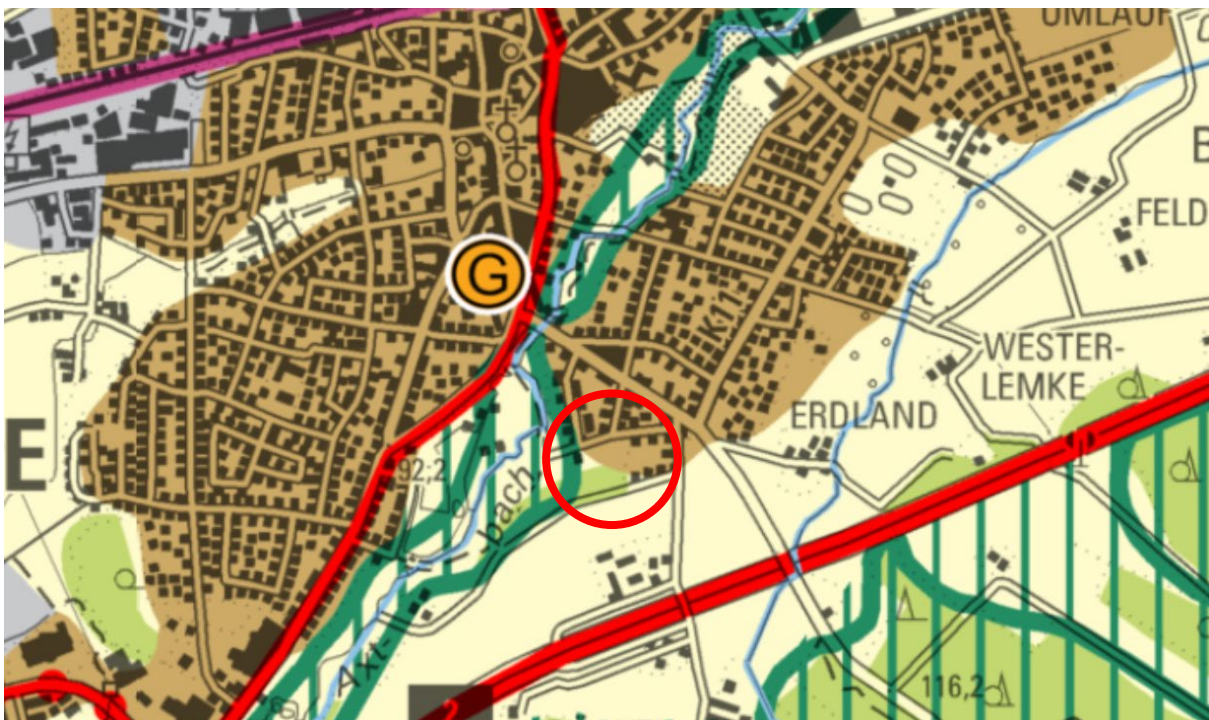


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch grünordnerische Festsetzungen (siehe Kap. 4.7) sichergestellt.

Westlich des Plangebiets im Bereich des Vier-Jahreszeiten-Parks verläuft der Axtbach. Hierbei handelt es sich um die Naturdenkmale 7.15 und 7.16 „Naturnaher Axtbachverlauf“. Die Bereiche, welche als Naturdenkmal eingetragen sind, sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

¹ Bezirksregierung Münster – Interaktiver Regionalplan NRW (bezreg-muenster.de), Aufruf am 07.07.2023

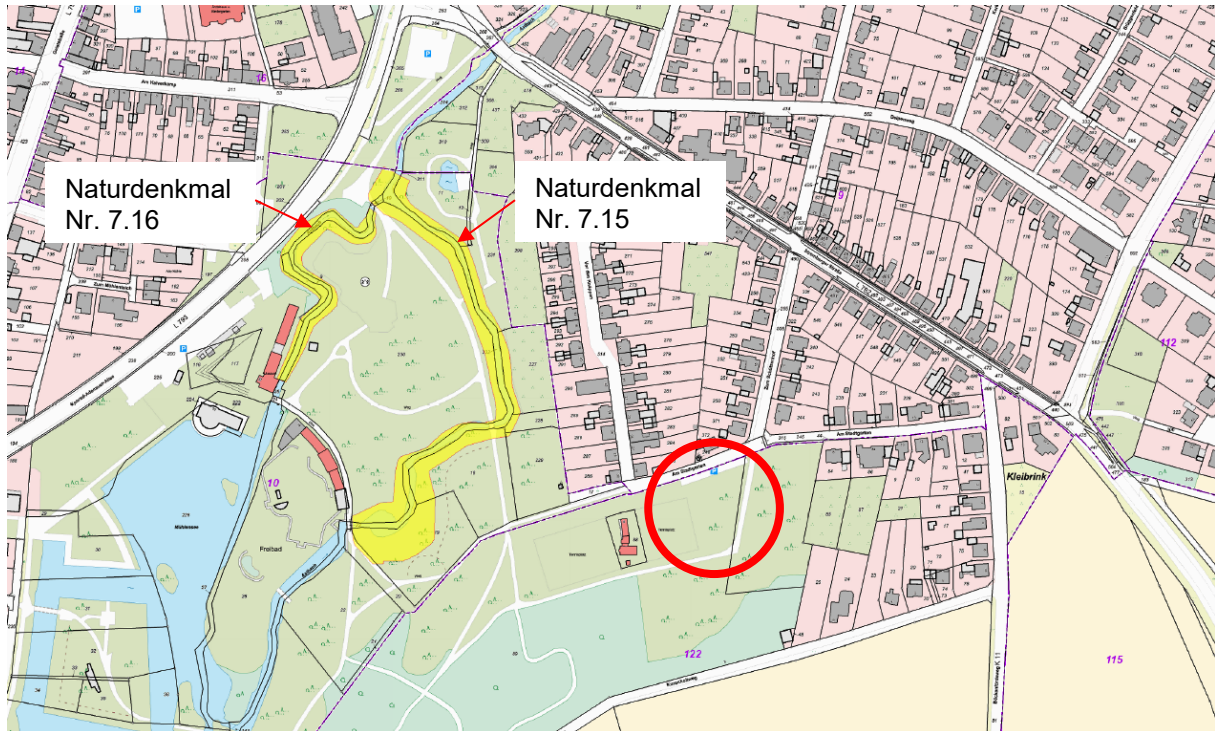


Abbildung 3: Markierung der Naturdenkmale 7.15 und 7.16²

Der Axtbach wird ebenfalls als schutzwürdiges Biotop („Axtbach im Siedlungsbereich“, Kennung BK-4114-0304) und die angrenzenden Flächen als Biotopverbund („Axtbach“, Objektkennung VB-MS-4014-102) geführt.

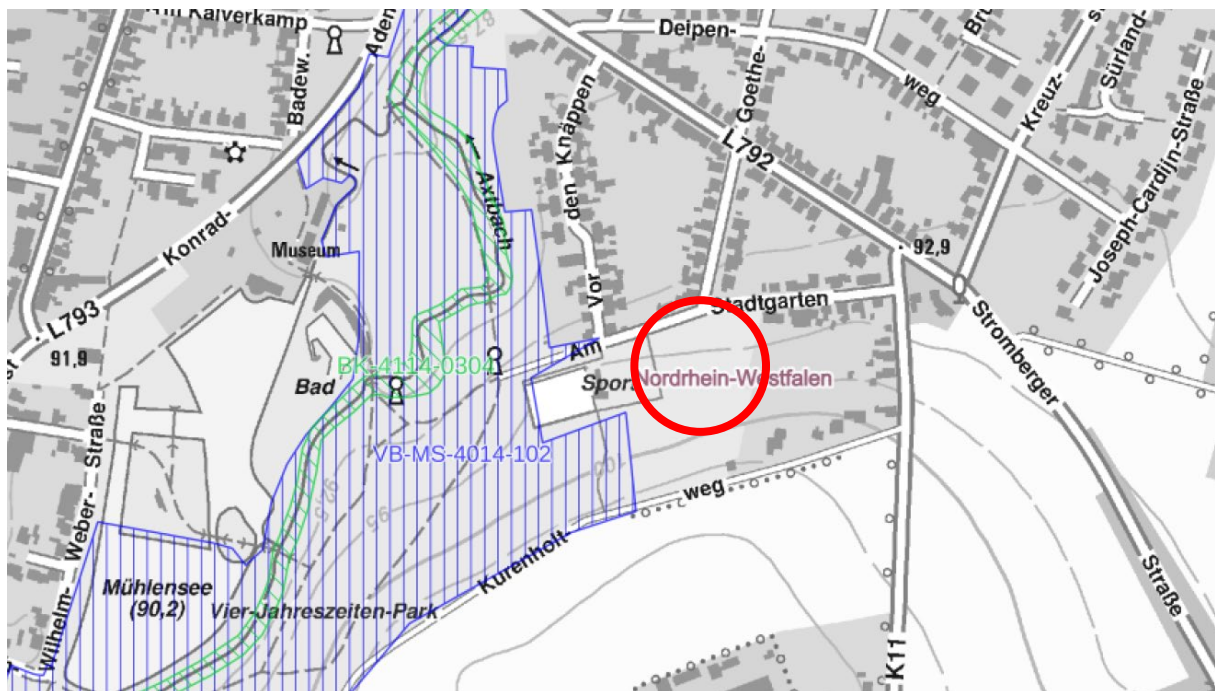


Abbildung 4: Markierung des Biotops und des Biotopverbunds³

² Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 31.10.2023

³ Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de) – Aufruf vom 31.10.2023

Die Flächen um den Axtbach werden des Weiteren als Gebiet für den Schutz der Natur (Kennung GSN-0387) geführt.

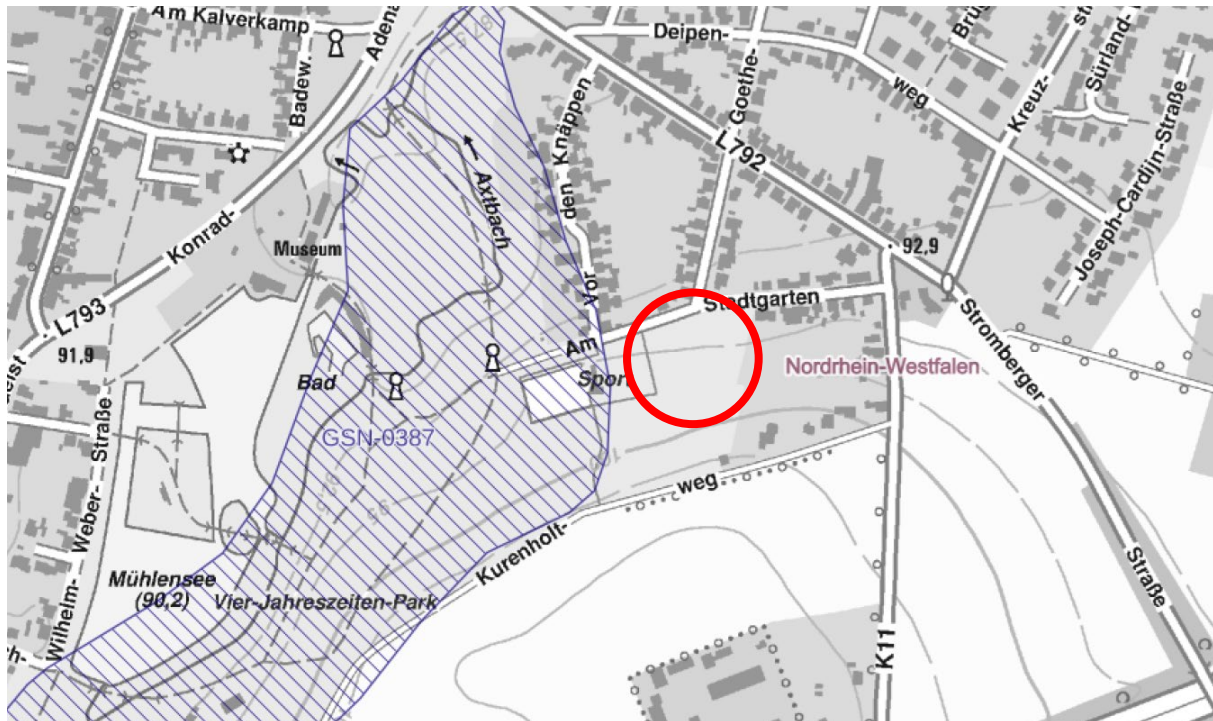


Abbildung 5: Markierung des Gebiets für den Schutz der Natur⁴

Die genannten Flächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weitere den Naturschutz betreffende 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.

⁴ Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (<https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de>) – Aufruf vom 31.10.2023

3.3 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit der Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich als „öffentliche oder private Grünfläche“ dargestellt.

Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ durch die Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Insgesamt umfasst die Änderung des Flächennutzungsplans ca. 0,25 ha. Diese Flächen sollen zukünftig als „Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten“ dargestellt werden.

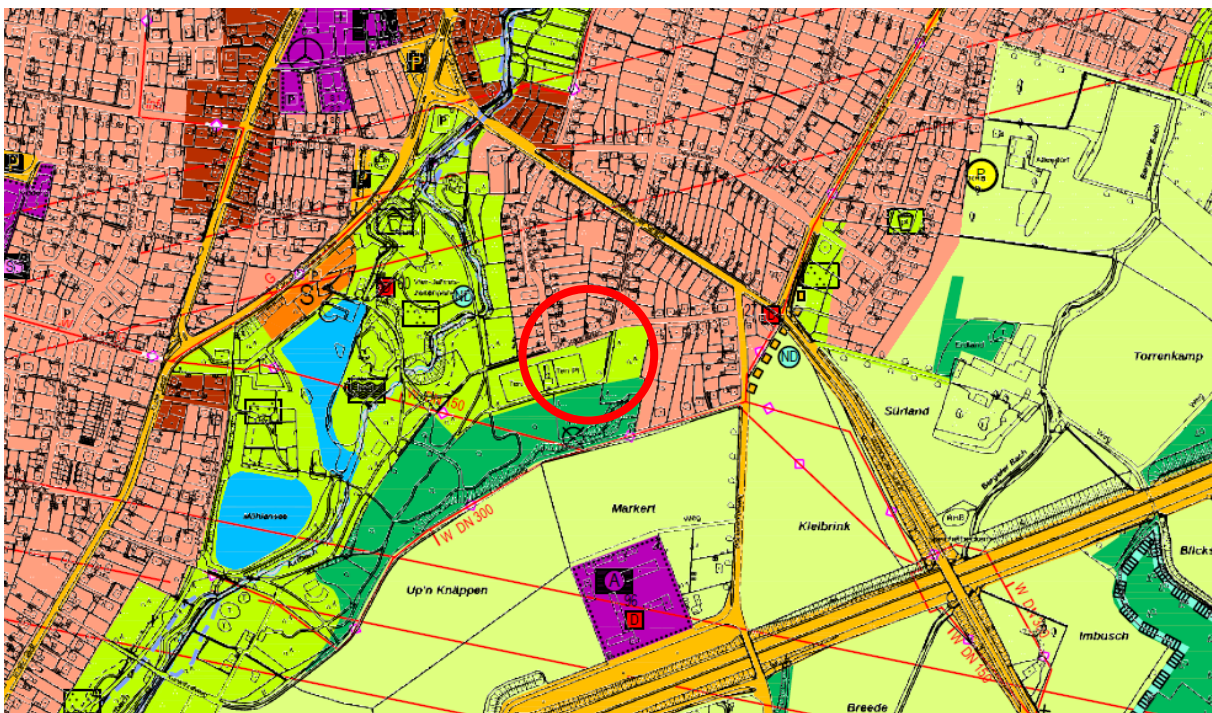


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Als neuer Standort für die Kita „Die Langstrümpfe“ wird ein städtisches Grundstück im Oelder Süden präferiert, um die Betreuungsstruktur gleichmäßig im Stadtgebiet zu verteilen. Im Rahmen einer Standortsuche für den neuen Kita-Standort wurden sieben Standorte untersucht und die jeweiligen Stärken, Schwächen und Risiken gegenübergestellt.

Dabei handelt es sich um die folgenden Standorte:

Standort A: Am Stadtgarten

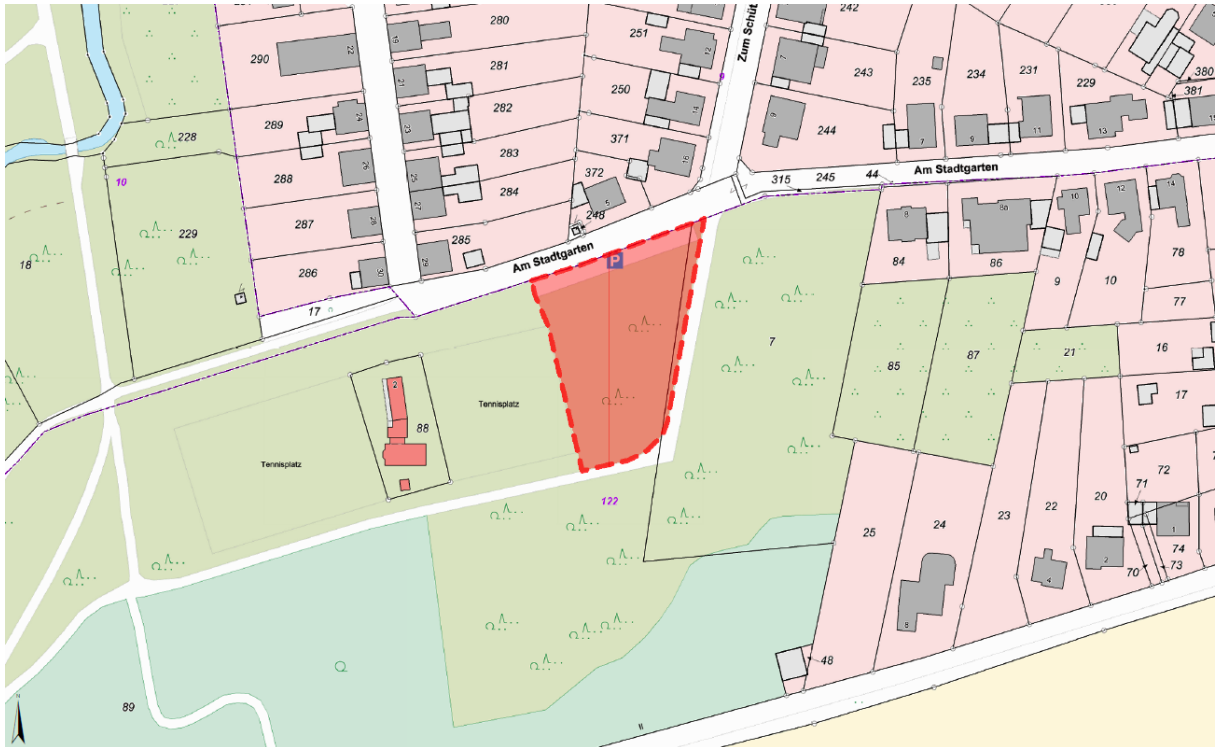


Abbildung 7: Standort A

Standort B: Zur Axt / Düdingsweg



Abbildung 8: Standort B

Standort C: Overbergareal

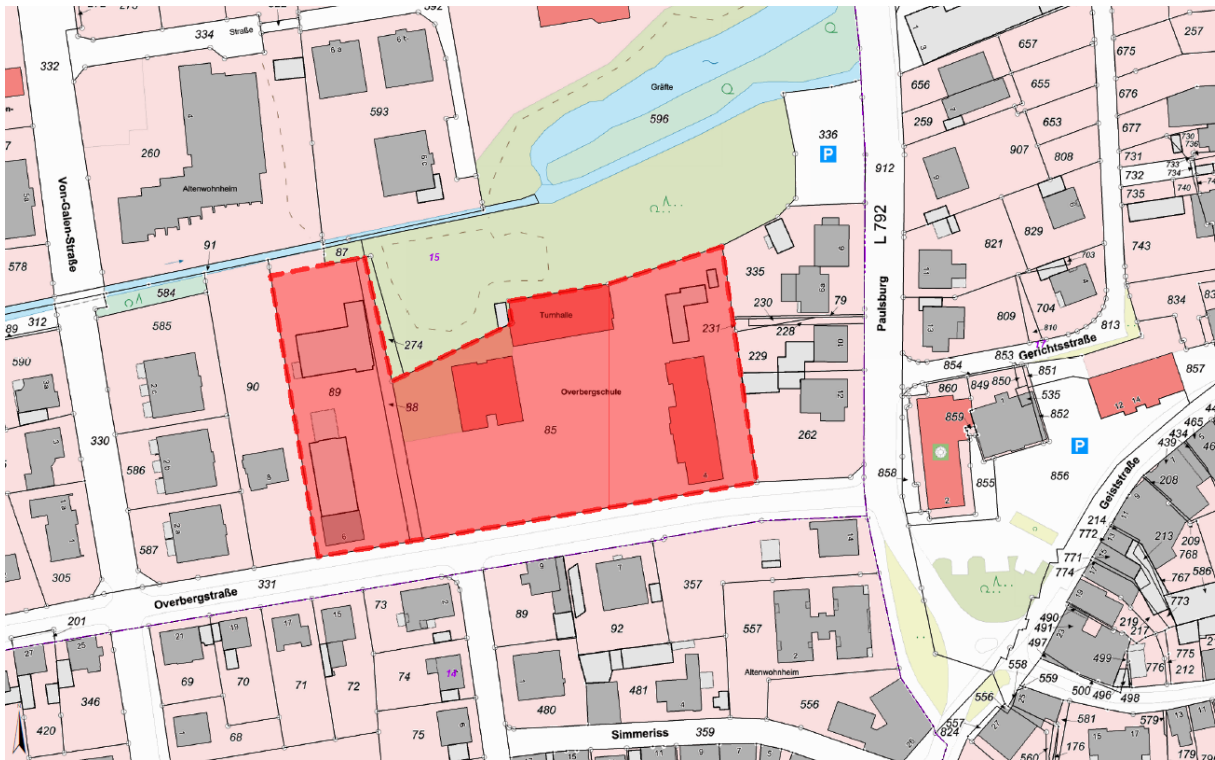


Abbildung 9: Standort C

Standort D: Im Vier-Jahreszeiten-Park

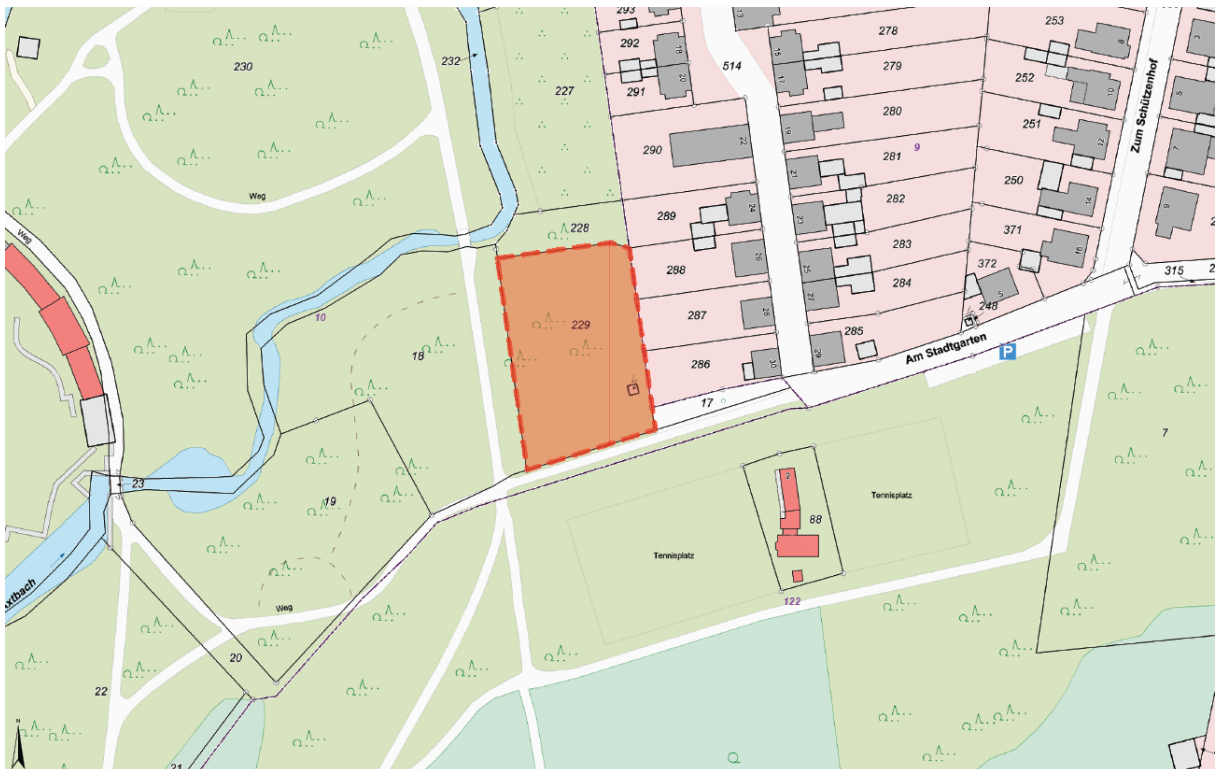


Abbildung 10: Standort D

Standort E: Stromberger Straße / Kreuzstraße

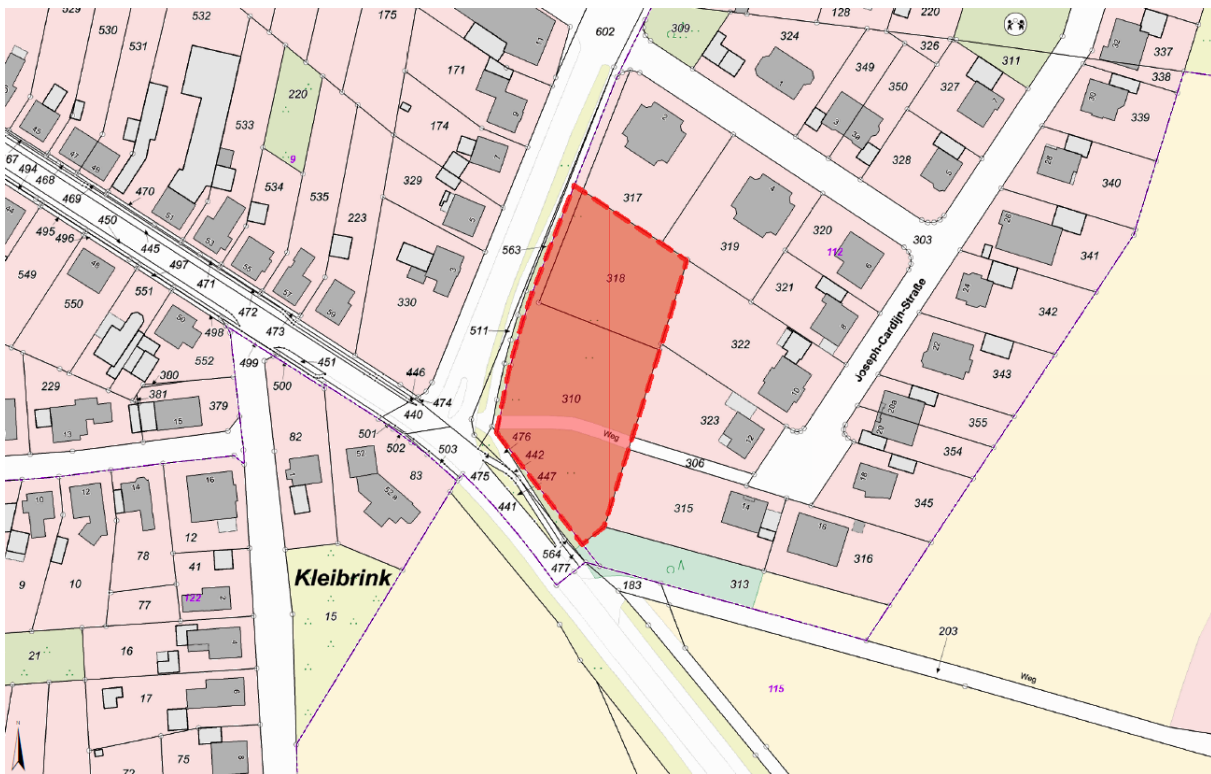


Abbildung 11: Standort E

Standort F: Konrad-Adenauer-Allee / Zum Mühlenteich

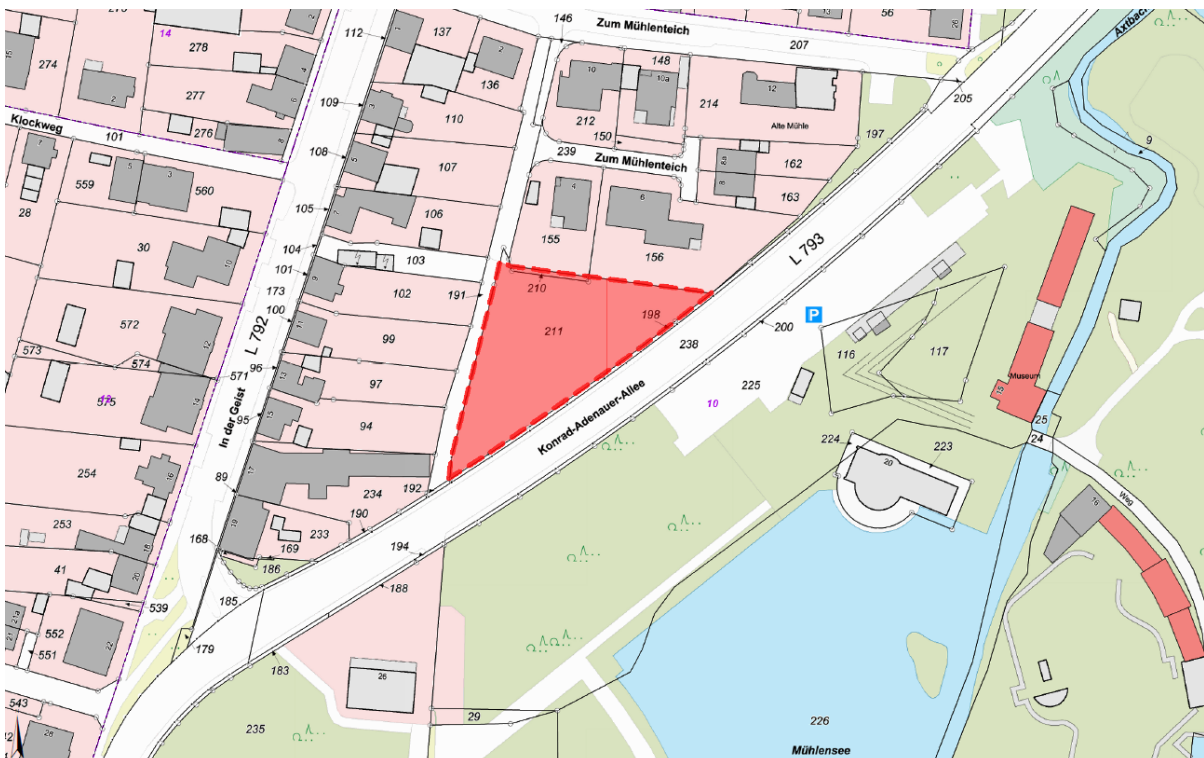


Abbildung 12: Standort F

Standort G: Bergelerweg

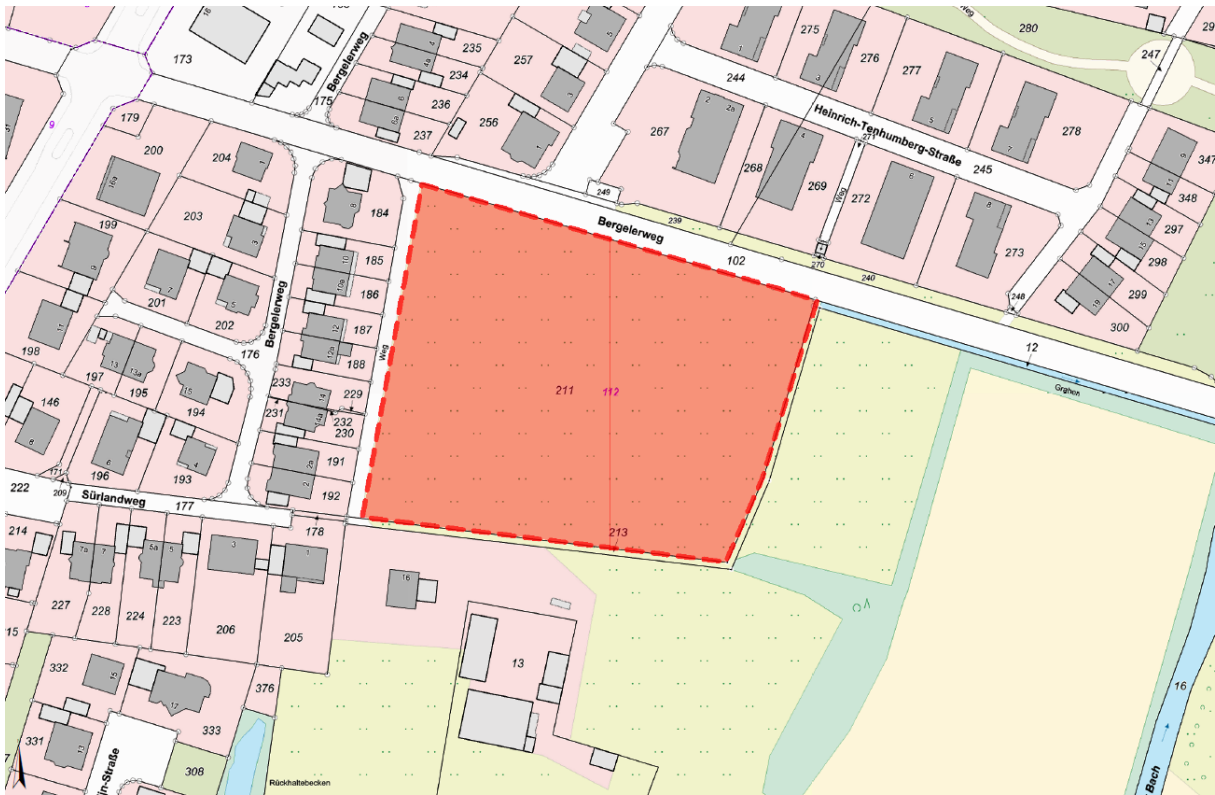


Abbildung 13: Standort G

Für die Standortsuche wurden Aspekte, wie die Flächenverfügbarkeit, Erreichbarkeit, Immissionssituation und verkehrliche Erreichbarkeit gegenübergestellt. Nach Abwägung der Stärken, Schwächen und Risiken der potentiellen Standorte hat sich aus Sicht der Verwaltung das Plangebiet des Standortes A: Am Stadtgarten als am besten geeignet herausgestellt.

3.5 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15.12.2022 hat die Bezirksregierung erklärt, dass die geplante Darstellung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde im Einzelnen aus:

- Der Regionalplan Münsterland legt für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Bauleitplanung zum Bau einer KITA ist mit dem Ziel 2-3 LEP NRW vereinbar.
- Ergänzend sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH), für diese Planungsabsicht zu beachten bzw. zu berücksichtigen:
 - Ziel I.1.1 (Allgemeines: Hochwasserrisikomanagement)
 - Ziel I.2.1 (Allgemeines: Klimawandel und -anpassung)
 - Grundsatz II.1.1 und Ziel II.1.3 (Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

Mit der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit dem Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.6 Kommunale Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ grenzt im östlichen Bereich an den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 90 „Am Stadtgarten“ und überlagert diesen im Randbereich. Somit werden die Festsetzungen in diesem Bereich überdeckt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 90 im Planungsbereich überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 159 „Kita Am Stadtgarten“ unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

3.7 Hochwasserschutz / Starkregen

Auf Grund der in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenen Hochwasserereignisse in Verbindung mit dem Klimawandel erhöht sich z.B. durch häufigere Starkregenereignisse das Hochwasserrisiko. Für einen verbesserten Hochwasserschutz hat die Bundesregierung den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt. Dieser ist am 01.09.2021 in Kraft getreten. Durch Festlegung von planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen ist die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

Ziel I.1.1 Hochwasserrisikomanagement

Das Plangebiet befindet sich nach Aussage des Geoportals des Kreises Warendorf in keinem Überschwemmungsgebiet.

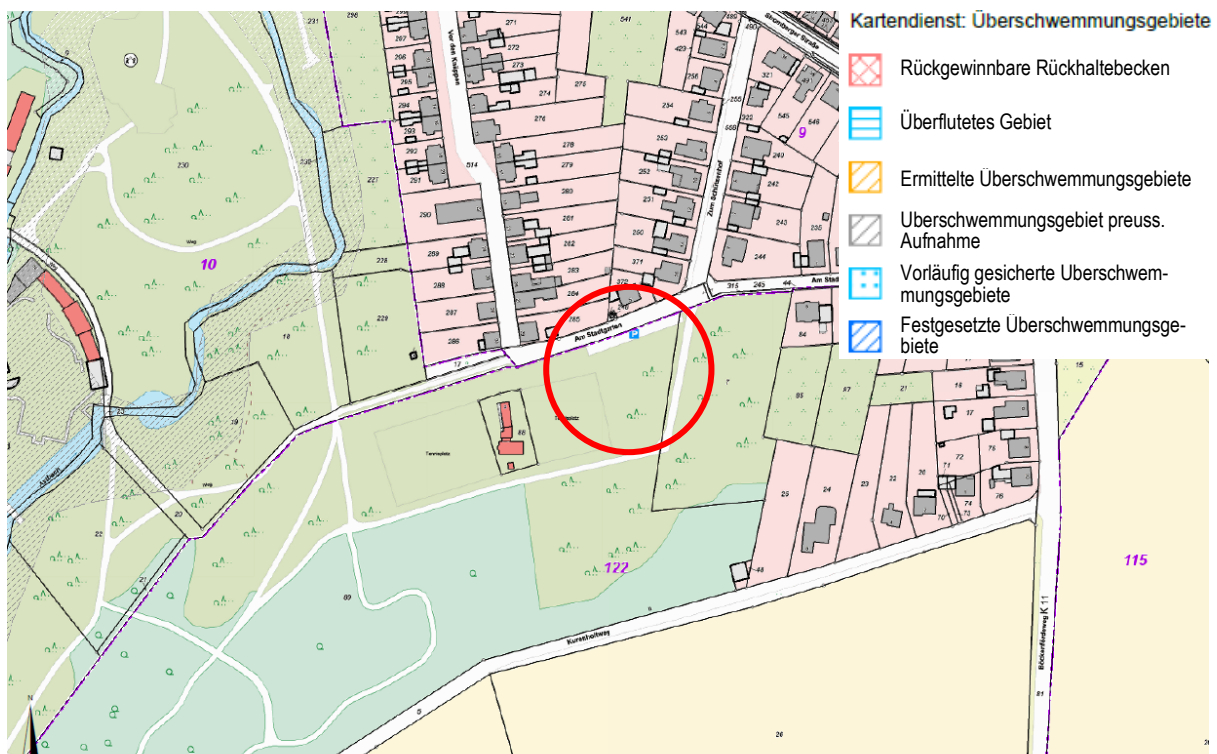


Abbildung 14: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete⁵

⁵ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 11.07.2023

Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals kann keine Betroffenheit festgestellt werden.

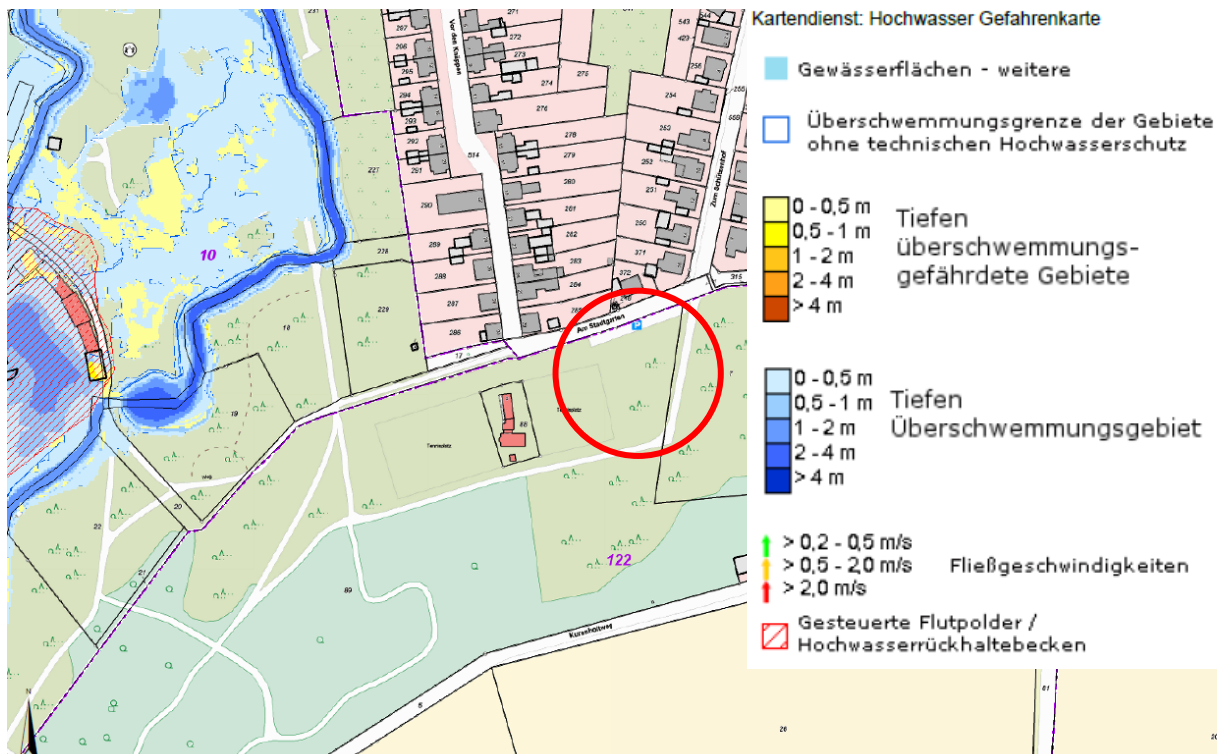


Abbildung 15: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte⁶



Abbildung 16: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte⁷

⁶ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 11.07.2023

⁷ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 11.07.2023

Ziel I 2.1 Klimawandel und -anpassung

In der nachstehenden Abbildung sind die Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen bei einem extremen Starkregenereignis abgebildet.

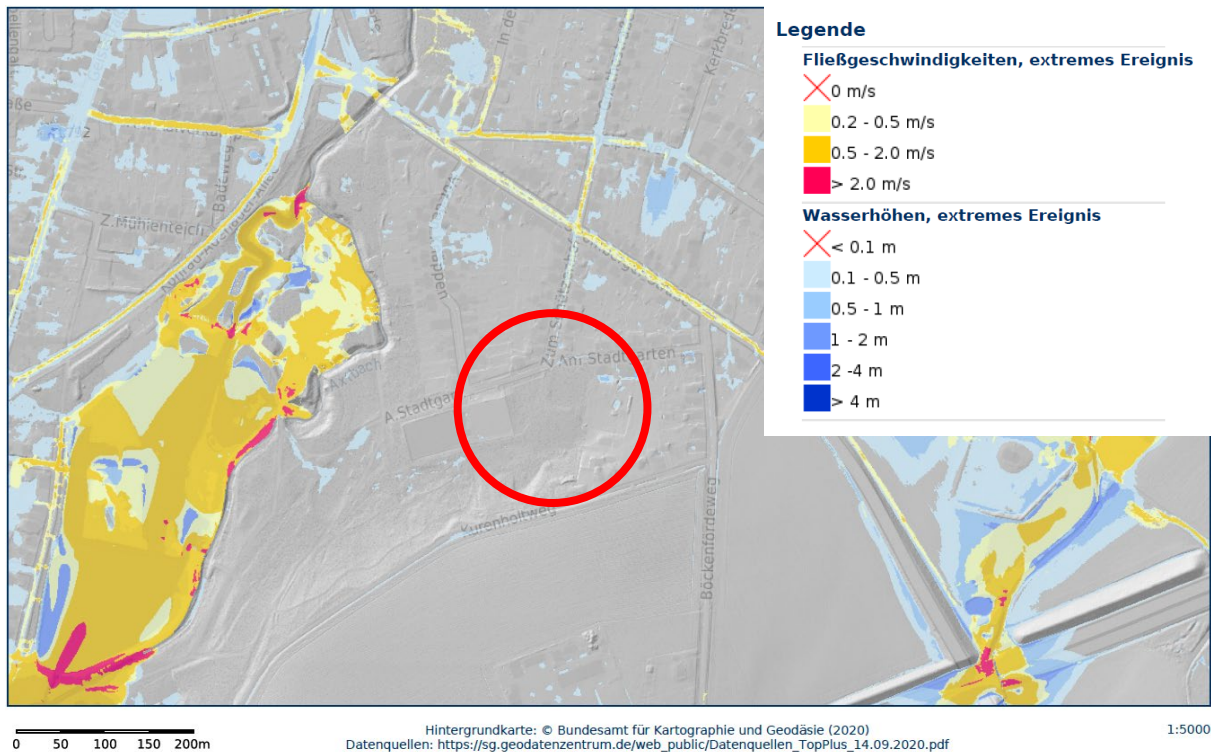


Abbildung 17: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte NRW⁸

Demnach wird das Plangebiet auch bei extremen Starkregenereignissen nicht überflutet.

Grundsatz II.1.1 und Ziel II.1.3 (Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

Besonders im Hinblick auf die steigenden Raten von Starkregen und Überschwemmungen sowie Hitzeperioden, ist es neben dem Klimaschutz besonders wichtig, Städte und Dörfer an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies kann beispielsweise durch Regenwassernutzung, Reduzierung der Versiegelung oder durch Dachbegrünung umgesetzt werden.

Unter Kapitel 4.7 Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte werden hierzu Festsetzungen getroffen.

⁸ Geoportal NRW - Starkregenhinweiskarte (geoportal.de) – Aufruf vom 10.07.2023

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 0,25 ha, von denen etwa 0,18 ha auf die „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindergarten“ entfallen. Die übrigen Flächen dienen als öffentliche Verkehrsfläche (ca. 0,03 ha) und als Flächen zum Anpflanzen (ca. 0,04 ha).

Vorgesehen ist es, Baurecht für eine zweigeschossige Kindertagesstätte zu schaffen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße Am Stadtgarten.

Es gelten folgende Festsetzungen:

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dient der Realisierung einer Kindertagesstätte.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zur Regelung der baulichen Dichte können nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB getroffen werden. Auf dieser Grundlage wird zur Begrenzung der zu versiegelnden Flächen auf privaten Grundstücken die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können in einem Bebauungsplan Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen werden. Gemäß § 9a Nr. 1c BauGB stellt die BauNVO durch die §§ 22 f. BauNVO dazu konkretisierend die Festsetzung von offener, geschlossener oder abweichender Bauweise sowie von Baugrenzen zur Verfügung. Für das Planvorhaben wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu entnehmen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

gem. § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 32 Abs. 1 BauGB

Für die Gebäude gelten die folgenden Höhen:

Gebäudehöhe max. 8,00 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches (= Attika).

Für untergeordnete Bauteile, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO kann eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudeoberkante um max. 4,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für die als Flächen für den Gemeinbedarf gekennzeichneten Flächen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

BEZUGSPUNKT

Als Bezugspunkt wird der nördlich des Plangebiets in der Straße Am Stadtgarten liegende Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,65 m über Normalhöhennull (im Plan: 93,65 m ü. NHN) festgelegt.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

DACHNEIGUNG / DACHFORM

Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet FD = Flachdach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachformen und -neigungen ausnahmsweise zulässig.

Um eine Dachbegrünung auf den Dachflächen zu ermöglichen, wird eine Dachneigung von 0° - 10° festgesetzt.

ÄUßERE GESTALTUNG

Für die äußere Gestaltung sind ausschließlich helle, nicht reflektierende oder grelle Farben und Materialien zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

FASSADENGLIEDERUNG

Die straßenseitige Gebäudebreite darf höchstens 15,00 m betragen. Diese Breite kann überschritten werden, wenn die Fassade gestalterisch in Abschnitte gegliedert ist. Die Gliederung hat durchgehend durch alle Geschosse zu erfolgen. Sie kann durch Vor- und Rücksprünge, eine vertikal durchgehende Fuge oder auf andere Weise erzielt werden, wenn dadurch eine optische Gliederung erzielt wird.

EINFRIEDUNGEN

Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Kunststoffzäune sind unzulässig.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks wird von Norden durch die direkte Anbindung an die Straße Am Stadtgarten erfolgen.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurde eine Verkehrsuntersuchung (Fa. RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, September 2023) erstellt. Hierbei wurden die Straßenzüge Am Stadtgarten, Vor den Knäppen, Zum Schützenhof und Stromberger Straße sowie die Knotenpunkte Stromberger Straße/Vor den Knäppen, Stromberger Straße/Zum Schützenhof, Stromberger Straße/Böckenfördeweg und Zum Schützenhof/Am Stadtgarten betrachtet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite bei der Errichtung einer Kindertagesstätte an diesem Standort zu erwarten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Zahl an Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr vorzusehen sind. Des Weiteren wird eine Querungsmöglichkeit vom Gehweg auf der Nordseite der Straße Am Stadtgarten auf das Grundstück der Kindertagesstätte empfohlen.

4.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsschutztechnischen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro (WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH) erstellt. Hierbei wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Sportlärm der angrenzenden Tennisanlage und durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen auf der Grundlage der erstellten Verkehrsuntersuchung untersucht. Darüber hinaus wurden die

Lärmeinwirkungen des Plangebiets auf die umliegende Bebauung durch die anlagenbezogenen Geräusche der Kita und durch die Pegelerhöhung durch den zu erwartenden Zusatzverkehr betrachtet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Sportlärmeinwirkungen der Tennisanlage der schalltechnische Orientierungswert innerhalb der geplanten Baugrenzen eingehalten wird.

Bezüglich des Verkehrslärms ist das Plangebiet dem Lärmpegelbereich III zugeordnet. Beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräume oder Ähnlichem und Büroräumen oder Ähnlichem sind die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Büroräume oder Ähnliches $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Für die entstehenden anlagenbezogenen Geräusche der geplanten Kita ist in der Nachbarschaft kein Immissionskonflikt zu erwarten. Der an den maßgeblichen Immissionsorten geltende Immissionsrichtwert wird unterschritten. Ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden in weiten Teilen eingehalten. Eine Überschreitung hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse wurde nicht festgestellt.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebiets sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$

Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$

Für Schlafräume sind aufgrund der verkehrsbedingten Beurteilungspegel von $> 45 \text{ dB(A)}$ schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Beurteilungspegels und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Die Einhaltung schalltechnischer Auflagen (bautechnische Maßnahmen am Gebäude, verfahrenstechnische Maßnahmen) ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Gebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (u.a. Strom, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die Entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

4.7 Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen daher dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch für einen allgemeinen Klimaschutz. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Besonders im Hinblick auf die steigenden Raten von Starkregen und Überschwemmungen sowie Hitzeperioden, ist es neben dem Klimaschutz besonders wichtig, Städte und Dörfer an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies kann beispielsweise durch Regenwassernutzung, Reduzierung der Versiegelung oder durch Dachbegrünung umgesetzt werden.

PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. -bäumen gem.

Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² ein Laubbaum zu pflanzen.

Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitlich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang wertgleich (Berechnung nach Warendorfer Modell) zu ersetzen.

BEGRÜNUNG VON PRIVATEN STELLPLÄTZEN

Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m² gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m² große unbefestigte Pflanzscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen den Stellplätzen regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

Im Zuge einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Klimaschutzes soll die Nutzung erneuerbarer Energien vorangetrieben werden. Hierzu wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen festgesetzt.

PHOTOVOLTAIK

Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zu errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

Zum Schutz des Grundwassers wird die folgende Festsetzung bezüglich des Materials von Dacheindeckungen aufgenommen:

DACHEINDECKUNG

Zum Schutz des Grundwassers/Gewässer vor Schwermetalleinträgen sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metall unzulässig.

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden, wie im Umweltbericht (*wird bis zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht*) beschrieben umgesetzt.

Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Wird bis zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse werden im noch zu erstellenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Wird bis zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 europäisch geschützte Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Die eingeholte Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros *Landschaftsökologie & Umweltplanung* von Dezember 2023 ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt und kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert wurden.

5.4 Eingriffsregelung

Wird bis zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

6. Hinweise und Empfehlungen

EMPFEHLUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten mindestens 40 % der fensterlosen Außenwandflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.
- Flachdächer sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert.

Da bekannt ist, dass im näheren Umfeld der ehemalige Schützenhof gestanden hat, in dem ein Arzneimittelgroßhandel ansässig war, wurde eine Bodenuntersuchung (Fa. GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH vom 26.05.2023) des Plangebiets durchgeführt. Hierbei wurde der Boden einerseits mittels Rammkernsondierungen und andererseits über Bodenmischproben untersucht. Dieses Gutachten kommt bezüglich der Rammkernsondierungen zu dem Ergebnis, dass die Untersuchungsergebnisse insgesamt als unauffällig zu beurteilen sind.

und es keine Hinweise auf Verunreinigungen gibt. Die Untersuchungsergebnisse der Bodenmischproben sind im Wesentlichen als unauffällig zu beurteilen. Hinweise auf signifikante Auflastungen des Untergrundes ergeben sich nicht.

Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. 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.

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 Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde – Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE

Laut der Kampfmittelauskunft seitens der Bezirksregierung Arnsberg sind für das Plangebiet keine Überprüfungs- bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine Kampfmittelgefährdung bekannt ist.

Daher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel oder Bombenblindgängern. 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 und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung:

Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Seitens der Anlieger des Plangebiets wurde darauf hingewiesen, dass im Waldbereich angrenzend an die Tennisplätze Kampfmittel vergraben worden seien. Da es sich bei diesen Flächen nicht um das Plangebiet oder die direkt angrenzenden Flächen handelt, wird die Notwendigkeit einer Untersuchung außerhalb des Bauleitplanverfahrens geprüft.

GEOTHERMIE-ANLAGEN

Um die Nutzung von Geothermie-Anlagen zu ermöglichen und Problemen vorzubeugen wird folgende Empfehlung in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

SCHUTZ VOR EXTREMEN NIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN

Überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Hierauf wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

Überstauende Abflüsse aus dem Kanalsystem sowie das Wasser, welches das Kanalsystem nicht aufnehmen kann, werden oberflächlich weitgehend im Straßenraum in Richtung Gräben und Gewässer geleitet. Erst wenn der Straßenquerschnitt zu klein für Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen ist, kann es auch zu einer Flutung der Grundstücke kommen.

Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerlichtschächten und Treppenhäusen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Mit Bezug auf die Erläuterungen ist das gesamte Plangebiet als Fläche anzusehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier gegen Überflutungen, erforderlich sind.

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grund-

stück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,50 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.

Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

ARTENSCHUTZRECHTLICH ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Damit die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung Berücksichtigung finden, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (Landschaftsökologie & Umweltplanung, Dezember 2023) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen die Bauzeitenregelungen (Gehölzbeseitigung zwischen 01.10. - 28./29.02).

AUSLAGE VON VORSCHRIFTEN

Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen werden, dass alle der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen des Plangebiets im Eigentum der Stadt Oelde befinden. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Wird bis zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

8. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	0,18 ha	72 %
Private Grünfläche	0,04 ha	16 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,03 ha	12 %
Gesamtfläche des Plangebiets	0,25 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1). *Der Umweltbericht wird zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.*

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:
Umweltbericht zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 159 "Kita Am Stadtgarten" der Stadt Oelde (*wird bis zur Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nachgereicht*)
- Anlage 2:
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 159 "Kita Am Stadtgarten" der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung, Dezember 2023)
- Anlage 3:
Orientierende Bodenuntersuchung zum Grundstück Am Stadtgarten (erstellt durch das Büro GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH, Mai 2023)
- Anlage 4:
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 "Kita Am Stadtgarten" der Stadt Oelde (erstellt durch das RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, September 2023)
- Anlage 5:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 159 "Kita Am Stadtgarten" der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Januar 2024)

aufgestellt durch
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin -
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung
Oelde, Februar 2024

gez. Stüttgen