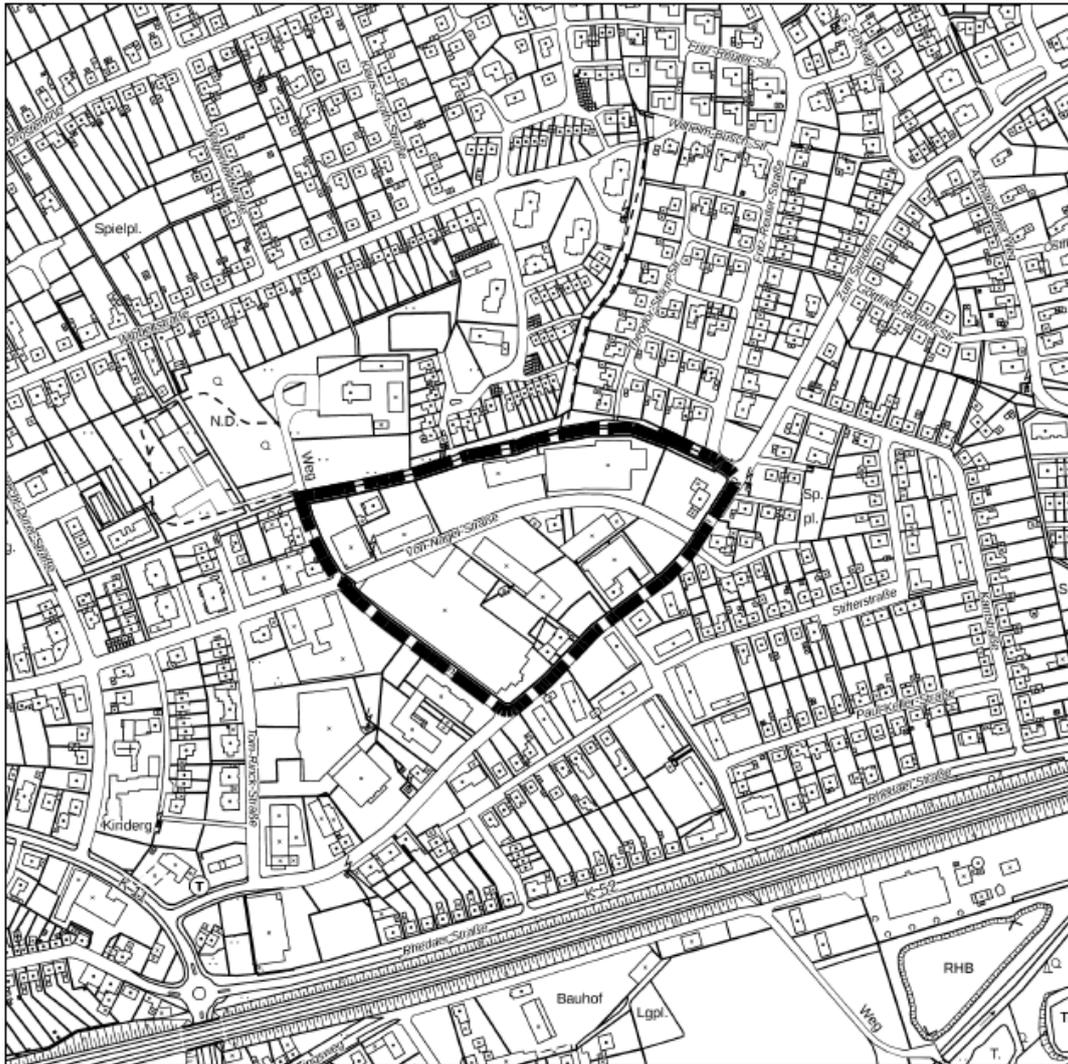


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 137
„Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“
der Stadt Oelde**



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 "Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern" 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	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets	3
2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung	4
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege	6
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen	7
3.5 Landesplanerische Stellungnahme	7
3.6 Kommunale Bauleitplanung.....	8
3.7 Hochwasserschutz / Starkregen.....	8
4. Planinhalt und Festsetzungen	12
4.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3 Gestalterische Festsetzungen	15
4.4 Erschließung und Verkehr	18
4.5 Anzahl Wohneinheiten.....	19
4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft.....	19
4.7 Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte.....	20
4.8 Immissionsschutz	23
4.9 Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen	24
5. Umweltrelevante Auswirkungen	26
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	26
5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch	26
5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	26
5.4 Eingriffsregelung.....	26
6. Hinweise und Empfehlungen	27
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	28
8. Flächenbilanz	28
TEIL II UMWELTBERICHT	29
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland	5
Abbildung 3: Luftbild mit Markierung des Naturdenkmals	6
Abbildung 4: Auszug aus den Flächennutzungsplan	7
Abbildung 5: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete	9
Abbildung 6: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte	10
Abbildung 7: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte	10
Abbildung 8: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW.....	11

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Durch die Verlagerung der Firma Hammelmann in das Gewerbegebiet Oelde A2 und den Abbruch der ehemaligen Firmengebäude steht die Fläche zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ für neue Nutzungen zur Verfügung. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ aus dem Jahr 1956, der in diesem Bereich Flächen für Gewerbe- und Industriebebauung vorsieht.

Zur Entwicklung des Areals zwischen den Straßen „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches zur Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes planungsrechtlich ermöglicht und abgesichert werden.

Planerisches Ziel ist es, diesen Bereich als wichtige Ergänzung des innenstadtnahen Wohnens zu entwickeln. Dies ist auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da sich nördlich, östlich und südlich weitere Wohngebiete befinden und die direkt angrenzende bisherige Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Trennung von Gewerbe- und Industrieflächen und Wohngebieten entspricht. Um einen verträglichen Übergang von der geplanten Wohnentwicklung zum westlich angrenzenden verbleibenden Gewerbe- und Industriegebiet zu gewährleisten, soll ein Streifen östlich der Straße „Goldbrink“ als Urbanes Gebiet dargestellt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Oelde und umfasst etwa 4,6 ha. Die südöstliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Straße „Zum Sundern“, die südwestliche verläuft entlang der Straße „Goldbrink“. Nördlich des Plangebietes verläuft der Rembrandtweg.

Von dem Bebauungsplan Nr. 137 werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur	Flurstücke
5	369, 368, 413, 252, 392, 11, 19, 221, 414, 230, 391, 359, 363, 361, 13, 229, 468, 316, 469, 331, 469, 467, 466, 472



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das geplante Gebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Oelde und grenzt nördlich, östlich und südlich an vorhandene Wohngebiete und westlich an ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet. Siedlungsräumlich befindet sich das Plangebiet im Nahbereich zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen.

Die aktuell noch als „Gewerbe- und Industriegebiet“ festgesetzte Fläche liegt in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten, wie es nach heutigen Standards nicht mehr zu genehmigen ist. Der Großteil der Fläche liegt aktuell brach und soll künftig als innenstadtnahes Wohngebiet genutzt werden.

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.

Laut des Regionalplanes Münsterland liegen die Flächen in dem „Allgemeinen Siedlungsbe-
reich“. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.

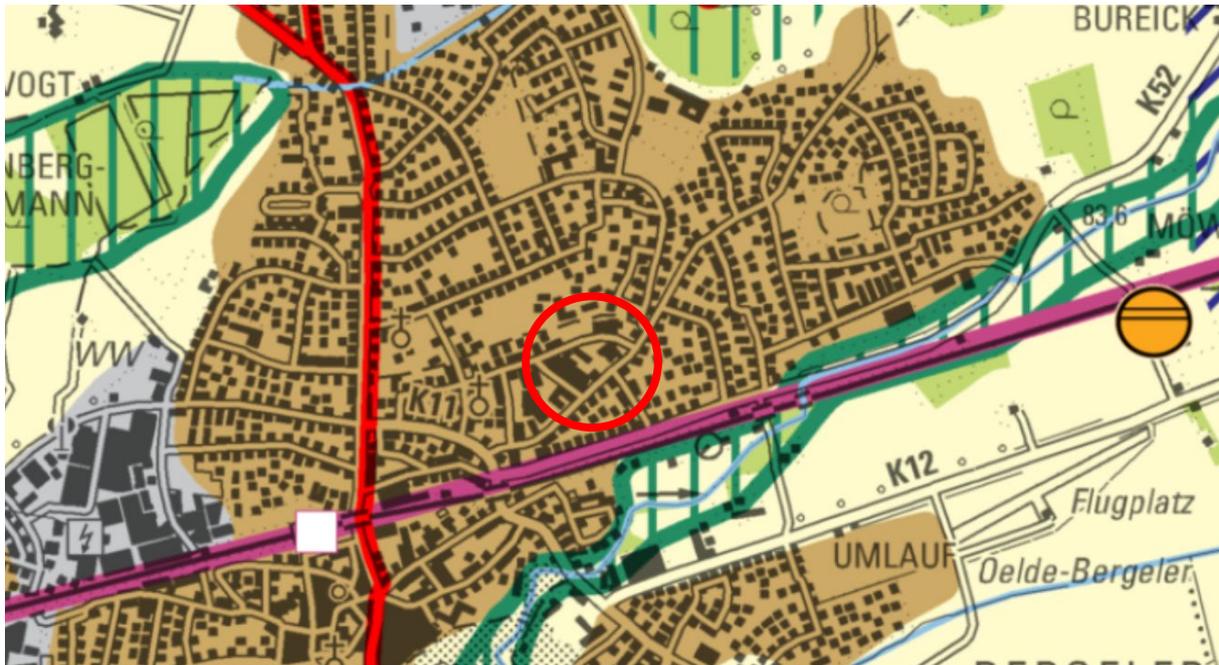


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland¹

Die mit der Planung angestrebte Neuordnung einer bereits bebauten Fläche entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Ergebnis bewertet die Stadt die vorliegende Planung daher als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 BauGB angepasst.

¹ Bezirksregierung Münster – Interaktiver Regionalplan NRW (bezreg-muenster.de), Aufruf am 03.08.2023

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch grünordnerische Festsetzungen (siehe Kap. 4.8) sichergestellt.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Naturdenkmal Nr. 7.03 (Eichenaltholzbestand), dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Abbildung 3: Luftbild mit Markierung des Naturdenkmals²

Weitere den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotop etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld.

3.3 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

² Geoportal+ Kreis Warendorf (geo06.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 24.10.2023

Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans nicht abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes den gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan mit ca. 4,6 ha. Diese Flächen sollen künftig als „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ (südwestlicher Bereich) dargestellt werden.

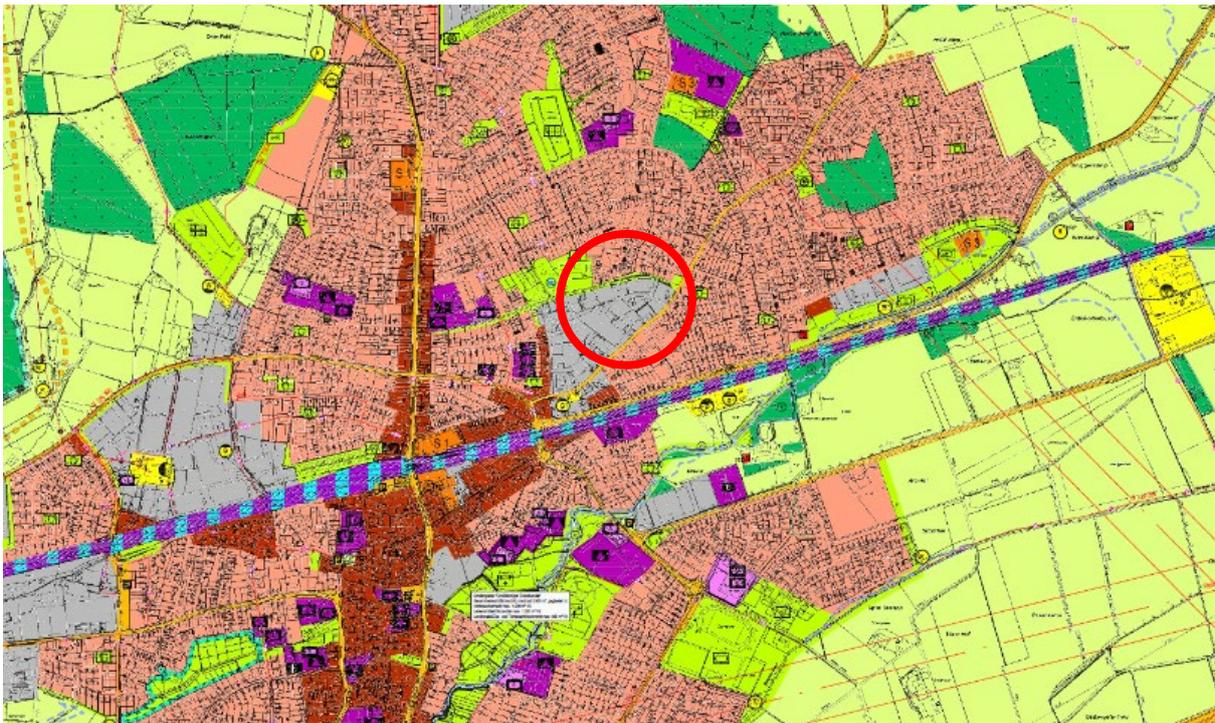


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen handelt, entfällt die Untersuchung von grundsätzlichen Planungsalternativen.

3.5 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 25.10.2023 hat die Bezirksregierung erklärt, dass die geplante Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „Gemischter Baufläche“ an einem ehemaligen Gewerbestandort von Oelde mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde im Einzelnen aus:

- „Der Regionalplan Münsterland legt für den Planungsraum zeichnerisch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die geplante Innenentwicklung wird grundsätzlich aus raumordnerischer Sicht begrüßt und ist mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar.“

- Das Ziel 6.1-1 LEP i.V.m. den Zielen 1.1. und 3.2 des Regionalplans Münsterland fordert eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Dabei hat die Wohnbauflächenplanung flächensparend und bedarfsgerecht ausgerichtet an der Bevölkerungsentwicklung zu erfolgen.
- Da der Bedarf der Stadt Oelde an Wohnbauflächen die vorhandenen Wohnbauflächenreserven – unter Berücksichtigung laufender Bauleitplanverfahren - um ca. 6 ha übersteigt (Stand 19.10.2023), entspricht die Gesamtplanung der beiden FNP-Änderungen (52. und 31. Änderung) dem Ziel 6.1-1 des LEP NRW.
- Unter der Voraussetzung, dass die Flächenrücknahmen der 52. FNP-Änderung (Flächenrücknahme) zeitgleich mit oder vor der 31. FNP-Änderung rechtskräftig wird, kann die Vereinbarkeit der Gesamtplanung beider FNP-Änderungen mit den Zielen der Raumordnung in Aussicht gestellt werden.
- Ergänzend weise ich darauf hin, dass die Ziele und Grundsätze des am 1. September 2021 in Kraft getretenen länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH), im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Es ist daher notwendig, dass in den Planunterlagen, die Sie nach § 34 Abs. 5 LPlG vorlegen, deutlich wird, dass Sie sich auch mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH auseinandergesetzt haben.“

3.6 Kommunale Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde aus dem Jahr 1956, dessen Festsetzungen von Gewerbegebieten / Industriegebieten durch die neue Planung überdeckt werden. Das Plangebiet erhält im Wesentlichen die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet und Urbanes Gebiet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ im Planungsbereich insgesamt überlagert.

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.

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

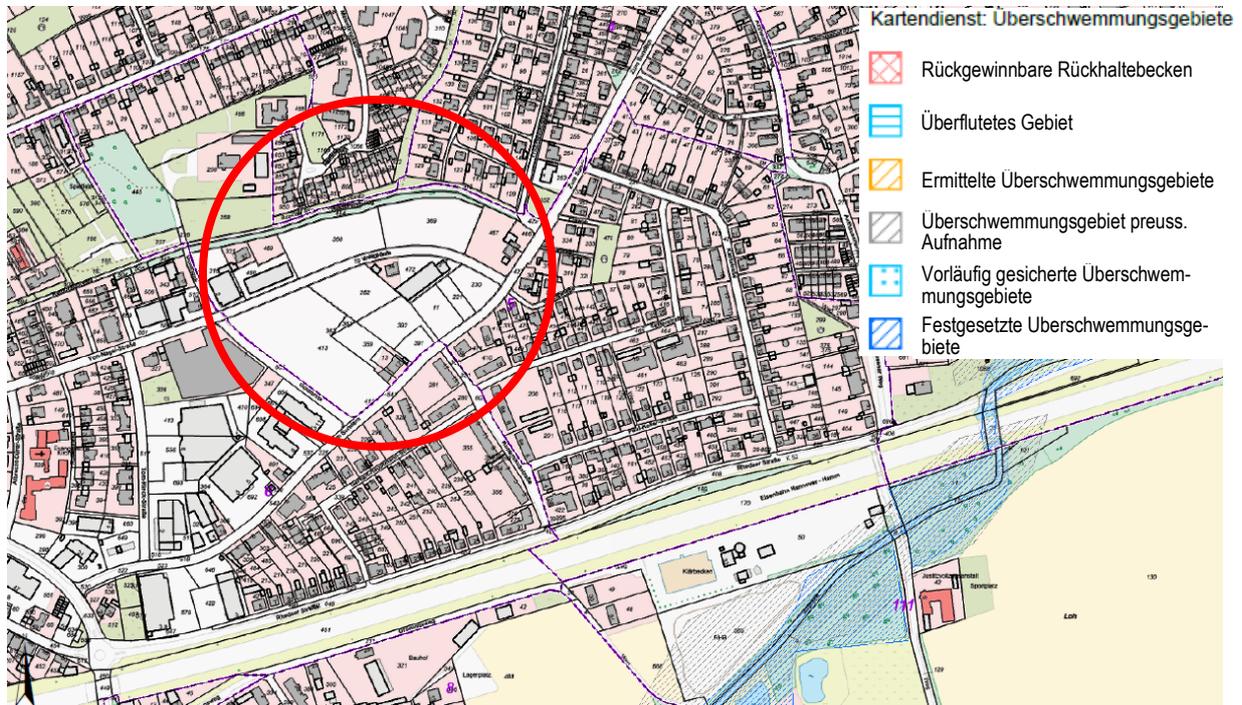


Abbildung 5: Geoportal Kreis Warendorf - Überschwemmungsgebiete³

³ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 03.08.2023

Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

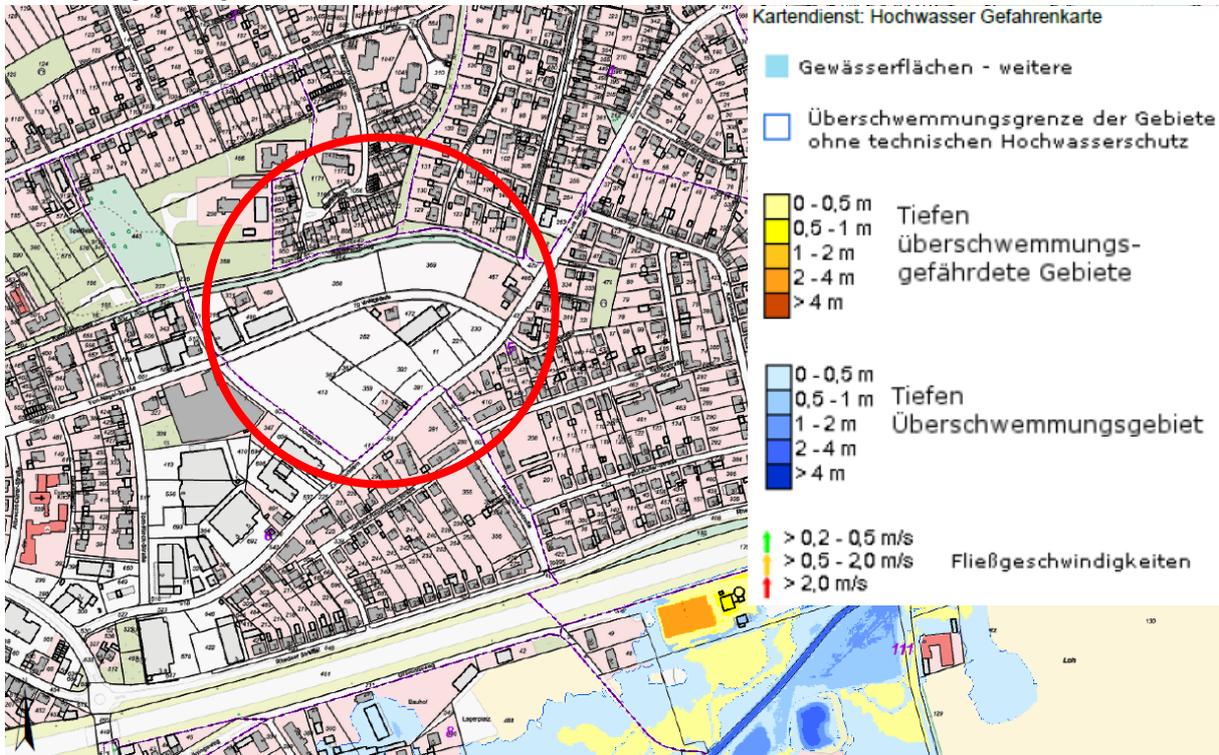


Abbildung 6: Geoportal Kreis Warendorf – Hochwasser Gefahrenkarte⁴

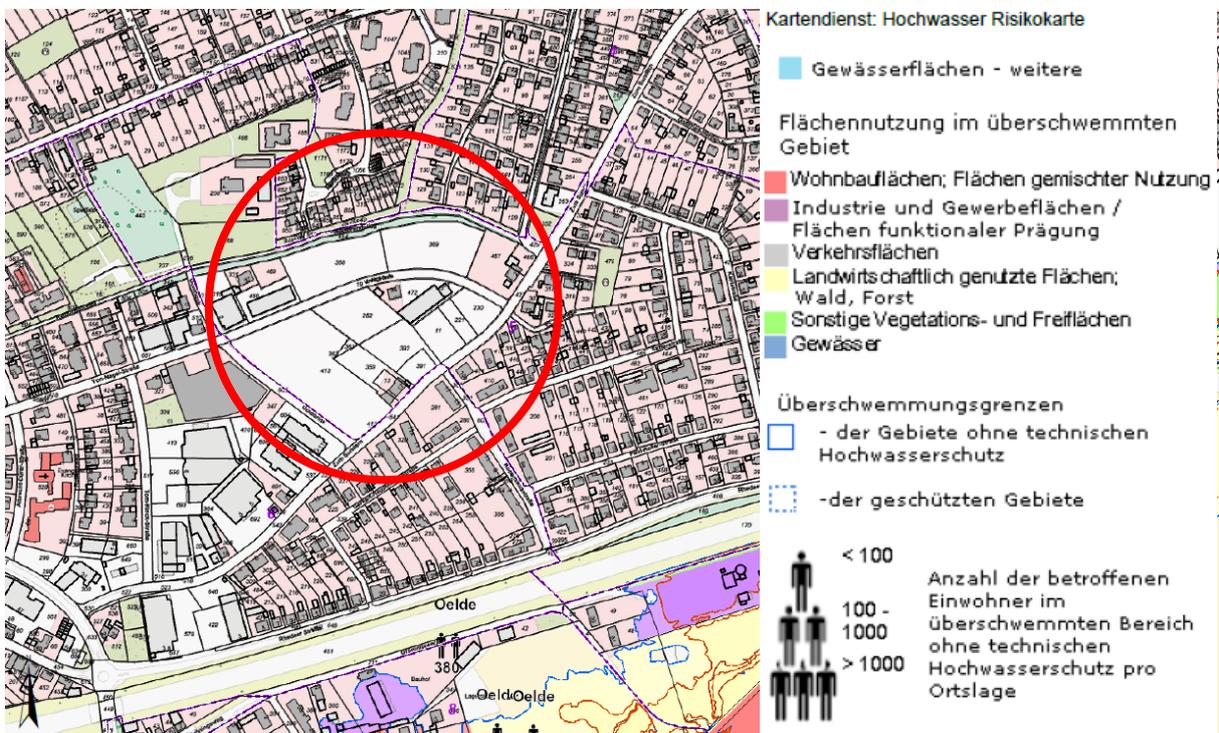


Abbildung 7: Geoportal Kreis Warendorf - Hochwasser Risikokarte⁵

⁴ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 03.08.2023

⁵ Geoportal+ Kreis Warendorf (geo6.kreis-warendorf.de) – Aufruf vom 03.08.2023

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

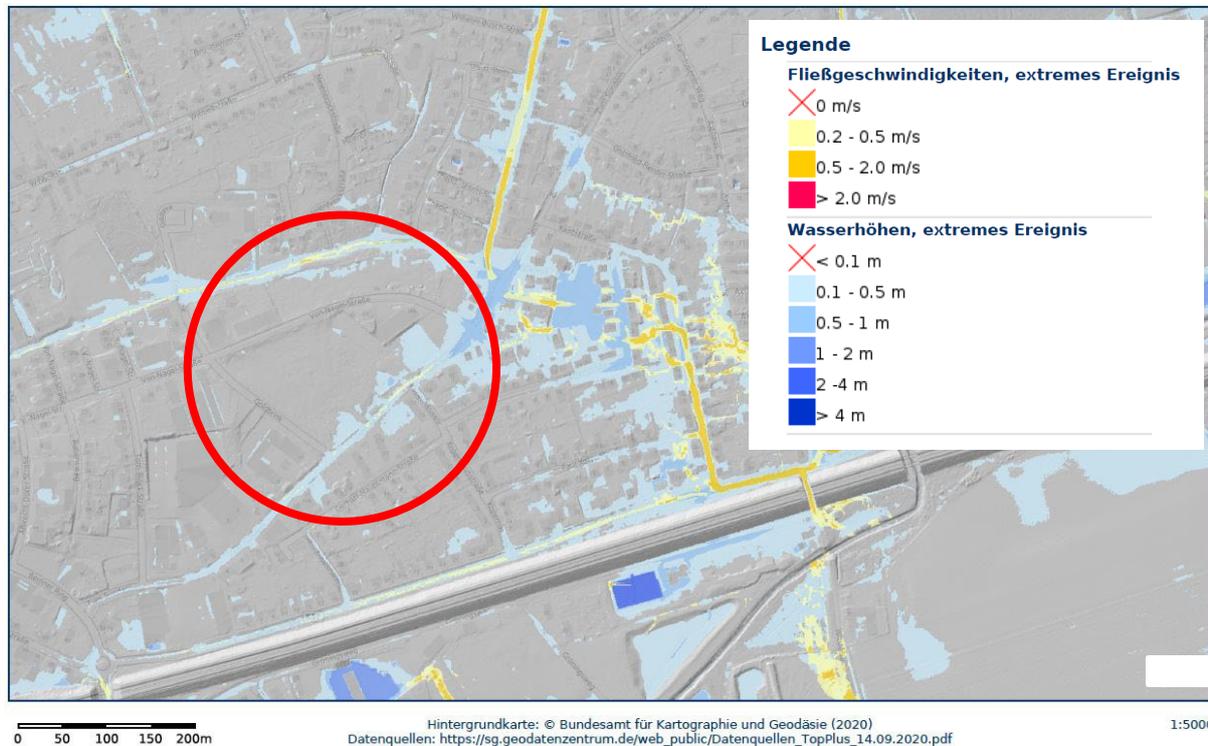


Abbildung 8: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW⁶

Demnach kommt es im Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen im Bereich angrenzend an die Straße „Zum Sundern“ und zum Rembrandtweg zu geringen Wasserhöhen. Aus diesem Grund werden Hinweise zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen (siehe Kapitel 4.4) in den Bebauungsplan aufgenommen.

⁶ Geoportal NRW - Starkregenhinweiskarte (geoportal.de) – Aufruf vom 03.08.2023

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 4,6 ha, von denen etwa 0,8 ha auf „Verkehrsflächen“, „private Grünflächen“ und „Flächen für Versorgungsanlagen“ entfallen. Die übrigen rund 3,8 ha dienen als Bauflächen und sind zum Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 3 ha) und zum Teil als „Urbanes Gebiet“ (ca. 0,8 ha) festgesetzt.

Vorgesehen ist es, Baurecht für ca. 32 Baugrundstücke zu schaffen, wobei die dargestellte vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung keinen Rechtscharakter entfaltet und somit auch anders umgesetzt werden kann. Geplant ist eine Bebauung mit Reihen-, Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen „Goldbrink“, „Von-Nagel-Straße“ und „Zum Sundern“. Für die innere Erschließung ins von der „Von-Nagel-Straße“ abgehend eine zusätzliche u-förmige Straße geplant. Die als „öffentliche Grünfläche“ dargestellte Fläche wird mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz versehen. Dieser Platz soll öffentlich zugänglich sein.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1 - 5) gemäß § 4 BauNVO und als „Urbanes Gebiet“ (MU 1 - 3) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen und um im Baugebiet eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu sichern, sind die gemäß § 4 Abs. 3 und § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen in Urbanen Gebieten

Die gemäß § 6a Abs. 3 Nummer 1 der BauNVO in Urbanen Gebieten zulässigen Vergnügungsstätten und die gemäß § 6a Abs. 3 Nummer 2 der BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen die gewünschte Art der kleinteiligen Nutzungsmischung bzw. den Gebietscharakter gefährden können.

Im MU werden zudem Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Wettbüros sowie Bordelle ausgeschlossen, um potentiell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsminderung des Umfeldes, Verhinderung / Verdrängung anderer Nutzungen) vorzubeugen. Insbesondere aufgrund der geringen Größe wie auch der direkt angrenzenden Wohnbebauung ist die Steuerung in Richtung einer qualitativen Nutzungsdurchmischung mit Aufenthaltsqualität im Gebiet erklärtes Ziel.

Tankstellen tragen ebenfalls nicht zur gewünschten städtebaulichen Zielvorstellung bei, da durch Tankstellen angezogener Verkehr und dem hohen Flächenbedarf mit den geplanten Nutzungen in Konflikt stehen. Große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich in das Stadtgebiet nicht einfügen. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebiets nicht gefährdet. Im Umfeld des Plangebiets sind Tankstellen vorhanden, eine diesbezügliche Versorgung ist daher gewährleistet.

Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2

Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig. Der Ausschluss der Wohnnutzung dient zur Stärkung der gewerblichen Nutzung und der Durchmischung von Gewerbe, Wohnen sowie sozialer und anderer Einrichtungen. Handel, Dienstleistung und Gewerbe sollen den Bereich weiterhin prägen.

Es gelten die folgenden Festsetzungen:

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

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind bis auf § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

URBANES GEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Urbanen Gebieten gem. § 6a Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Im den festgesetzten Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist in den Gebäuden (oder baulichen Anlagen) im Erdgeschoss jegliche Wohnnutzung unzulässig.

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 Grundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (WA 3) auf 0,3 und auf Grundstücken für Reihenhäuser (WA 1) sowie Mehrfamilienhäuser (WA 2, 4 und 5, MU 1-3) auf 0,4 festgesetzt. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird nicht ausgeschöpft, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen, die in etwa der in den angrenzenden Wohnbaugebieten realisierten Baudichte entspricht. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig. Die für die jeweiligen Baugrundstücke geltenden Vorgaben sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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 Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

Das WA 1 befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen dem Rembrandtweg und der Straße „Zum Sundern“. Es ist eine Reihenhausbauung vorgesehen. Hier gelten die Festsetzungen einer offenen maximal zweigeschossigen Bauweise und einer Flachdachform mit einer Dachneigung von 0 – 10°. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, um eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

Im WA 2 mittig im Plangebiet ist eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss mit Sattel-, und Walmdachform bei einer Dachneigung von 20 - 25° und Zelt-dachform bei einer Dachneigung von 10 - 20° zulässig. Hier sind Einzelhäuser zu errichten und es gilt eine GRZ von 0,4.

Im WA 3 östlich des festgesetzten Urbanen Gebiets ist eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise mit Sattel-, und Walmdachform bei einer Dachneigung von 20 - 25° und Zelt-dachform bei einer Dachneigung von 10 - 20° zulässig. Hier sind Einzel- und Doppelhäuser zu errichten und es gilt eine GRZ von 0,3.

Im nördlich der Straße „Zum Sundern“ liegenden WA 4 ist eine offene, maximal zweigeschos-sige Bauweise mit einer Sattel- oder Walmdachform mit 20 – 25° Dachneigung als Einzelhäu-ser zulässig. Hier gilt eine GRZ von 0,4.

Im WA 5 entlang der Straße Zum Sundern ist eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss mit Sattel-, und Walmdachform bei einer Dachneigung von 20 – 25° zulässig. Hier sind Einzelhäuser zu errichten und es gilt eine GRZ von 0,4.

Im MU 1 nördlich der „Von-Nagel-Straße“ ist eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss mit Sattel-, und Walmdachform bei einer Dachneigung von 20 - 25° und Zelt-dachform bei einer Dachneigung von 10 - 20° zulässig. Es gilt eine GRZ von 0,4.

Das MU 2 befindet sich westlich der Straße „Goldbrink“. Hier ist eine offene, maximal zweige-schossige Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach als Einzelhäuser und einer Dachnei-gung von 0 – 10° zulässig. Es gilt eine GRZ von 0,4.

Das MU 3 befindet sich an der Ecke der Straßen „Goldbrink“ und „Zum Sundern“. Hier ist eine offene, maximal dreigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach als Einzelhäu-ser und einer Dachneigung von 0 – 10° zulässig. Es gilt eine GRZ von 0,4.

Zur Regelung der Höhenentwicklung können Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB getroffen werden. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken sind der Planzeichnung zu entnehmen.

TRAUFHÖHE

Die zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

FIRSTHÖHE

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Bei Flachdächern sind nur die festgesetzten Traufhöhen zu beachten, da die Traufhöhe der Firsthöhe entspricht. Die festgesetzte Firsthöhe ist in diesem Fall nicht zu beachten.

SOCKELHÖHE

Die Sockelhöhe darf minimal 0,20 m und maximal 0,60 m über Oberkante (OK) Straße betragen. Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

HÖHE DACH-PHOTOVOLTAIKANLAGE

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

Zur optischen Gliederung und zum Wohl des Einfügens in die Umgebung wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

gem. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO

Die in der Planzeichnung angegebenen maximalen Vollgeschosse sind nicht zu überschreiten. Ein drittes Geschoss ist nur in den mit III gekennzeichneten Bereichen und in den mit II+S/III+S gekennzeichneten Bereichen ist ein Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist zur baulichen Gliederung gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse deutlich zurückzusetzen. Auf drei Gebäudeseiten sind dies mindestens 1,0 m und auf einer mindestens 2,0 m.

ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Plangebiet kann die zulässige Gesamtgrundflächenzahl durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgeben-

den Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzen aber grundlegende ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite ermöglichen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

Um eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern, Garagen, Carports und Nebenanlagen zu erreichen, werden entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen. Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Dunkle Oberflächen besitzen eine geringere Albedo (= Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen) als natürliche Oberflächen. Diese Flächen können im Sommer um mehrere Grad höhere Oberflächentemperaturen erreichen als beispielsweise Grünflächen. Dunkle Gebäude entfalten daher einen erhöhten Wärmetransport von der Gebäudeoberfläche sowohl in das Gebäude hinein als auch in die Umgebungsluft. Die Verwendung von Materialien mit hoher Albedo ist daher eine geeignete Maßnahme, um die Lufttemperatur in der Umgebung eines Gebäudes zu reduzieren.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen:

BEZUGSPUNKT

Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

VORGARTEN

Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche, von der der Zugang erfolgt und der tatsächlichen Baugrenze, die sich aus der Bebauung ergibt und ihre Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Tiefe von maximal 3 m von der Straßenseite.

DACHNEIGUNG / DACHFORM

Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach, ZD = Zeltdach, SD = Satteldach und WD = Walmdach.

- Flachdach, zulässige Dachneigung hier 0 - 10°
- Zeltdach, zulässige Dachneigung hier 10 - 20°
- Sattel- und Walmdach, zulässige Dachneigung hier 20 - 25°

Für untergeordnete Dachflächen sind ausnahmsweise andere Dachneigungen zulässig.

FIRSTRICHTUNG

Für den Bereich des WA 4 und WA 5 entlang der Straße „Zum Sundern“ sind die Firstrichtungen senkrecht zur Straße festgesetzt.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE / ZWERCHGIEBEL

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf zwei Fünftel der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte sowie für Zwerchgiebel. Anlagen zur Nutzung solarer Energie werden nicht auf die Fläche der Dachaufbauten angerechnet.

DACH- UND FASSADENGESTALTUNG

Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Es sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze nicht reflektierende Dachpfannen und Dachsteine 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. Dies ist auch für Reihenhäuser anzuwenden.

REIHEN- UND DOPPELHÄUSER

Reihen- und Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Von der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudevorderkante sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von heimischen und standortgerechten Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig, gegebenenfalls mit einem innenliegenden Zaun. Kunststoffzäune sind unzulässig.

ABFALLBEHÄLTER

Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgarten nicht zugelassen. Zudem sind sämtliche außerhalb der Gebäude aufgestellten Abfallbehälter so einzugrünen, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

Eine abgestimmte Gestaltung von Werbeanlagen trägt maßgeblich zum positiven Erscheinungsbild von bebauten Bereichen bei. Werbeanlagen sind heute Teil des Stadtbilds. Als Mittlerin zwischen Produzent bzw. Anbieter und Verbraucher muss Werbung auffallen. Insgesamt sind Werbeanlagen daher in besonderem Maße geeignet, städtebauliche und baugestalterische Konflikte zu verursachen. Dies ist insbesondere bei dieser Lage des Plangebiets, mit Wohnnutzungen im Umfeld, relevant. Eine rahmensetzende Regelung für die äußere Gestaltung von Werbeanlagen ist daher geboten:

GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN IM MU

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbung oder Wechsellichtanlagen (Grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie Leuchtgelb, Leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u. ä. Farben).

4.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen „Goldbrink“, „Von-Nagel-Straße“ und „Zum Sundern“. Die innere Erschließung ist über die vorhandene „Von-Nagel-Straße“ und einer neuen daran anschließenden u-förmigen Straße geplant. Die Erreichbarkeit des gesamten Plangebietes durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. ist gewährleistet. Des Weiteren sind drei Fuß- und Radwege im Plangebiet zum Anschluss an den „Rembrandtweg“ und die Straßen „Zum Sundern“ und „Goldbrink“ festgesetzt. Der künftige Straßenquerschnitt „Zum Sundern“ steht noch nicht fest, hier soll ein Fuß- und Radweg ergänzt werden. Daher ist in dem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Straße „Zum Sundern“ sind mit Ausnahme des Bestandshauses „Zum Sundern 25“ keine Zufahrten zu den Grundstücken erlaubt. Da seitens der Eigentümer kein weiteres Baufeld auf dem Grundstück gewünscht wird, erhält letztgenanntes Flurstück entlang der „Von-Nagel-Straße“ einen Bereich ohne Zu- und Abfahrt. Dies gilt ebenfalls für die Erschließung des Grundstücks MU 1.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen und ausreichenden Sichtraum zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen auf maximal 3,00 m soll ein Beitrag zur Sicherung der Wohnumfeldqualität bzw. des gartenbezogenen Charakters des Baugebiets geleistet werden.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- oder Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke, auf denen Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen festgesetzt sind.

Auf den Grundstücken, auf denen Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) oder Gemeinschaftsgaragenanlagen (GGa) festgesetzt sind, ist außerhalb dieser Flächen die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder Gemeinschaftscarportanlagen sind einheitlich zu gestalten.

Zur Verringerung der Versiegelung der Grundstücke werden zum Teil Gemeinschaftsstellplatzanlagen festgesetzt, die jeweils über zwei Grundstücke erschlossen werden. Diese Zufahrtsflächen sind daher mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Damit wird die verkehrliche und technische Erschließung der Wohngebäude gesichert.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zum Zwecke der verkehrlichen und technischen Grundstückerschließung zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Rettungsverkehre zu belasten.

4.5 Anzahl Wohneinheiten

Die zulässige Anzahl der Wohnungen ist je Einzel- und Reihenhauses beschränkt, um eine auf den Umgebungsbereich abgestimmte Wohndichte zu schaffen. So wird ein Einfügen in den Bestand sichergestellt.

ANZAHL WOHNHEINHEITEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Zur Begrenzung der Wohndichte und der Gesamtzahl der Wohnungen wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten

- je Einfamilien- und Reihenhauses sowie je Doppelhaushälfte (WA 1 und 3) auf maximal zwei Wohneinheiten,
 - je Mehrfamilienhaus im WA 2 auf maximal 6 Wohneinheiten,
 - je Mehrfamilienhaus im WA 4 und 5 auf maximal 10 Wohneinheiten,
- begrenzt.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) 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.

Ergänzend wird aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES VON OBERFLÄCHENWASSER

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 Grundstück zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 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.

Zur planungsrechtlichen Unterstützung der überflutungssicheren Ausführung von Bauvorhaben wird eine Sockelhöhe von 0,30 m – 0,50 m empfohlen. Ergänzend wird die Umsetzung von Maßnahmen zur Minimierung der Betroffenheit bei Extremniederschlägen angeregt. Folgendes wird daher in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

SCHUTZ VOR EXTREMEN NIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN

Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher - empfohlen wird eine Sockelhöhe von 0,30 m – 0,50 m sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerschächten und Treppenhälsen) – ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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

Bebauungspläne sollen gem. § 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 und Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

Photovoltaikanlagen stehen in einem positiven Zusammenspiel mit Dachbegrünungen, wenn sie darüber angeordnet werden, da Gründächer eine geringere Oberflächentemperatur aufweisen und der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen dadurch höher ist.

Aus diesen Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

DACHBEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Gebäude mit Flachdächern (bis 5° Dachneigung) sowie Garagen, überdachte Stellplätze, Carports und Nebenanlagen ab einer Größe von 2 m² sind dauerhaft und flächendeckend mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden.

DACHBEGRÜNUNG VON TIEFGARAGEN

Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege, Stellplätzen und Nebenanlagen mit Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und Bäumen als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 120 cm.

Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken zum gleichen Ziel führt wie in der jeweiligen Festsetzung vermerkt. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Anstaubewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG, UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit wie möglich unbefestigt zu belassen und als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abfallbehälterstandplätze und Trafoanlagen sind durch Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken aus Laubgehölzen so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird oder als Unterfluranlagen zu errichten.

Für die Begrünung der Anlagen ist eine Auswahl an Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden.

PHOTOVOLTAIKPFLICHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

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.

Auch durch private Grünflächen auf den Grundstücken können positive Effekte in Bezug auf den Klimaschutz erzielt werden. Daher wird zudem Folgendes festgesetzt:

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. und 25a BauGB sowie § 8 BauO

Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind als Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die befestigte Fläche darf die Hälfte der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Nicht durch bauliche Anlagen genutzte Grundstücksflächen sind zu begrünen. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind grundsätzlich unzulässig. Erforderliche Traufkanten sind hiervon ausgenommen.

Zu Grundstückseinfriedungen siehe 4.3 Gestalterische Festsetzungen.

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen oder die Anpflanzung von Hecken ergänzend festgesetzt bzw. empfohlen:

BEGRÜNUNG VON 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.

Ferner werden folgende Hinweise zur Konkretisierung der Planung aufgenommen:

BODENSCHUTZ

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

ARTENSCHUTZ

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldräumung und mindestens der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden, die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. bzw. 29.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung Richtung Offenland zu gewährleisten.

4.8 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplans einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung sowie die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, zu gewährleisten, dass innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich gewerbliche Einrichtungen, welche auf das Plangebiet einwirken. Diese sind insbesondere ein Textileinzelhandel und eine Lagerhalle mit Büro und Distribution. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wird der im Plangebiet angrenzende Bereich als Urbanes Gebiet ausgewiesen.

Zur Ermittlung des Erweiterungspotentials von Wohnen in Richtung Westen wurde das Immissionsschutz-Gutachten des Büros *Normec uppenkamp GmbH* (siehe Anlage 3) erstellt. Hierbei wurden Gewerbe- und Verkehrslärm betrachtet. Das Gutachten kommt zudem Ergebnis, dass bezüglich des Gewerbelärms unter Berücksichtigung der noch im Bestand befindlichen Gewerbebetriebe die Umsetzung des Bebauungsplans wie vorgesehen möglich ist. Bezüglich der Verkehrslärmbetrachtung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet durch die Bahnlinie und die Straße Zum Sundern beeinträchtigt wird. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen kann der Immissionsschutz erreicht werden.

Der für Außenwohnbereiche maßgebliche Orientierungswert von 60 dB wird in Teilen des Bebauungsplans überschritten. Für Baukörper, welche unmittelbar an die Straße „Zum Sundern“ angrenzen, sollten Terrassen und Balkone in Ausrichtung zur Straße vermieden oder durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden. Die 60 dB Linie wird in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Aus diesem Grund wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45\text{dB(A)}$ [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungsreinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungsreinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

An den Fassaden in Ausrichtung zur Straße Zum Sundern, an denen zur Tageszeit ein Pegel von 60 dB (A) überschritten wird, sind keine Terrassen/Balkone zulässig, soweit die Wohneinheiten nicht über einen weiteren Außenwohnbereich verfügen. Alternativ sind die Außenwohnbereiche durch verschließbare Glaselemente zu schützen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.9 Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- und Industriegebiet wurden die Flächen im Zuge des Rückbaus der vorhandenen Immobilien bzw. in Vorbereitung dieses Planverfahrens fachgutachterlich untersucht. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet mehrere Altstandorte im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG:

- Altstandort 50408 „Chem. Reinigung Reckhaus“ (Goldbrink 2, Flur 5, Flurstück 316)
- Altstandort 61494 „Schlosserei Tigges“ (Von-Nagel-Str. 37, Flur 5, Flurstück 468)
- Altstandort 61276 (Von-Nagel-Str. 34a, Flur 5, Flurstück 472)
Hinweis: Aktuell wird geprüft, ob die Altlast zeitnah vollständig beseitigt werden kann. Ob eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erforderlich ist, wird im Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig vor der Offenlage entschieden.
- Altstandorte 61347 „Maschinenfabrik Hammelmann Werk I“ (Flur 5, Flurstücke 11, 13, 221, 252, 359, 361, 392, 413)

Für die vorhandenen Nutzungen besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf für die Altstandorte 50408 und 61494.

In Bezug auf den Altstandort 61347 ist gemäß gutachterlichem Bericht davon auszugehen, dass die im Vorfeld festgestellten und im Zuge des Rückbaues angetroffenen Bodenverunreinigungen vollständig saniert wurden. Restbelastungen sind in der mit Grundwasser ungesättigte Bodenzone nicht verblieben. Gegen die planungsrechtlich vorgesehene zukünftige Ausweisung des Grundstücks zu Wohnzwecken bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände. Allerdings sind auf der Fläche Verunreinigungen des Grundwassers festgestellt worden. Diese sollen durch eine Pump&Treat-Maßnahme (Entnahme, Reinigung und Ableitung von Grundwasser) langfristig behoben werden. Die Überwachung der Belastungssituation erfolgt durch ein Grundwassermonitoring. Insbesondere für die Beprobung, Wartung und Instandhaltung ist bis zur Behebung der Grundwasserverunreinigung die Zugänglichkeit zu den dazu erforderlichen baulichen Anlagen in Form von Messstellen, Brunnen, Leitungen, Reinigungsaggregate etc. zu gewährleisten. Darüber hinaus ist – sofern aus gutachterlicher Sicht erforderlich – in einem Radius von 15 m das Versetzen einer in der Plankarte eingetragenen Messstelle oder eines Brunnens zulässig.

Aufgrund der Belastung des Grundwassers ist dauerhaft ein sensibler Umgang mit diesem Thema erforderlich. Vor diesem Hintergrund werden die Entnahme und Nutzung von Grundwasser im Kennzeichnungsbereich A2 ausgeschlossen. Sofern Geothermiebohrungen ausgeführt werden, muss durch eine entsprechende Planung und Bauüberwachung sichergestellt werden, dass die Bohrungen wirksam abgedichtet und keine Wegsamkeiten in den tieferen Untergrund geschaffen werden.

In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf werden auf Grundlage der fachgutachterlichen Untergrunduntersuchungen (vgl. Anlage 4), auf die an dieser Stelle verwiesen wird, die Altstandorte im Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Darüber hinaus werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 137 aufgenommen. Ziel ist es, einen fachgerechten Umgang bzw. eine fachgerechte Entsorgung der durch Bodenverunreinigungen der jeweiligen Altstandorte betroffenen Böden planungsrechtlich zu sichern.

KENNZEICHNUNGEN

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

- A1 Altstandort 50408 „Chem. Reinigung Reckhaus“ (Goldbrink 2, Flur 5, Flurstück 316)

Altstandort 61494 „Schlosserei Tigges“ (Von-Nagel-Str. 37, Flur 5, Flurstück 468)

- A2 Altstandort 61276 (Von-Nagel-Str. 34a, Flur 5, Flurstück 472)

Altstandorte 61347 „Maschinenfabrik Hammelmann Werk I“ (Flur 5, Flurstücke 11, 13, 221, 252, 359, 361, 392, 413)

Sollten Erdarbeiten und / oder ein Rückbau im Kennzeichnungsbereich A1 beabsichtigt sein, wird eine Neubewertung erforderlich. Die Erdarbeiten beim Rückbau der Bestandsbebauung sind gutachterlich zu begleiten. Bekannte und ggf. noch festgestellte Bodenverunreinigungen sind vollständig durch einen Bodenaustausch zu beseitigen. Die Bodensanierung ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen und – sofern erforderlich – auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich zu regeln.

Die Entnahme und Nutzung von Grundwasser sind im Kennzeichnungsbereich A2 unzulässig. Sofern Geothermiebohrungen ausgeführt werden, muss durch eine entsprechende Planung und Bauüberwachung sichergestellt werden, dass die Bohrungen wirksam abgedichtet und keine Wegsamkeiten in den tieferen Untergrund geschaffen werden.

9.1 REGELUNG ZUR ZULÄSSIGKEIT VON ANLAGEN UND NUTZUNG BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE / AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 Nr. 2, § 31 Abs. 1 BauGB)

Die Ausweisung des als "Fläche für Versorgungsanlagen" festgesetzten Bereichs als "Allgemeines Wohngebiet (WA 2)" ist bis zum Abschluss der Grundwassersanierung unzulässig.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ - werden im **Umweltbericht** beschrieben. Der Umweltbericht wird zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Da eine Ausweisung von einem Wohngebiet bzw. einem Urbanen Gebiet auf einem bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich geplant ist, kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Schutzwürdiger Boden ist nicht betroffen. Eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Boden ist somit nicht erforderlich.

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).

5.4 Eingriffsregelung

Eine Bilanzierung ist nicht erforderlich, da es sich nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG nicht um einen Eingriff in Natur- und Landschaft handelt.

6. Hinweise und Empfehlungen

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:

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden, Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE

Für das Plangebiet wurden zwei Blindgängerverdachtspunkte ermittelt. Nach dem Abbruch der Gebäude auf dem ehemaligen Hammelmanngelände wurde ein Blindgänger gefunden und beseitigt. Die übrigen Punkte wurden untersucht, es wurden jedoch keine Blindgänger entdeckt. Somit besteht für das Plangebiet aktuell kein Verdacht auf Kampfmittel.

Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da weitere 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 die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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.

GEOOTHERMIE-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.

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

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

AUSGLEICHSMÄßNAHMEN

Es gibt keine erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3,05 ha	67,7 %
Urbanes Gebiet	0,77 ha	16,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,65 ha	14,2 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- u. Radweg	0,04 ha	0,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,005 ha	0,1 %
Öffentliche Grünflächen	0,02 ha	0,4 %
Private Grünflächen	0,035 ha	0,8 %
Gesamtfläche des Plangebietes	4,57 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht (wird noch erstellt) erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ und zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (*wird aktuell erstellt*)
- Anlage 2:
Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ und zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Landschaftsökologie und Umweltplanung, Januar 2022)
- Anlage 3:
Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 137 „Goldbrink/Von-Nagel-Straße/Zum Sundern“ (Normec uppenkamp GmbH, März 2023)
- Anlage 4:
Orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück Goldbrink 2 (GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH, November 2021)
- Anlage 5:
Orientierende Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück Von-Nagel-Str. 37 (GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH, November 2021)
- Anlage 6:
Ergänzende Untergrunduntersuchungen auf dem Grundstück Goldbrink 2 (GUCH Geologie+Umwelt-Consulting Hamm GmbH, April 2022)
- Anlage 7:
Sachstand Altlastensituation ehem. Betriebsgrundstück Fa. Hammelmann (Sachverständigenbüro Dr. Stephan Simon, Februar 2024)

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

gez. Stüttgen