

Stadt Oelde

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung und Neufassung
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96
„Warendorfer Straße/Mühlenweg“

**KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG**

März 2012

Vorhabenträger

Wohnimmobilien Warendorfer Straße GmbH & Co KG
Friedrich-Engels-Allee 32, 42103 Wuppertal

Projektplanung

Haase Architekten
Marienstraße 6, 40880 Ratingen

Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gliederung:

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“, städtebauliche Situation**
- 2. Ziele und Planinhalte der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96**
- 3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung**
- 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Sonstige Belange**
 - 5.1 Immissionsschutz
 - 5.2 Denkmalschutz
 - 5.3 Altlasten
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Weitere Belange
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“, städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,32 ha westlich der L 793 *Warendorfer Straße* und südlich der Straße *Nordring*. Aufgrund der **Aufgabe bisheriger Einzelhandels-Nutzungen** (Getränkemarkt/„Euro-Markt“) war es das **städtebauliche Ziel**, eine zentrumsnahe Nachverdichtung der vorliegenden gemischten Nutzungsstruktur innerhalb der hierfür gut geeigneten Siedlungsbereiche vorzunehmen. Durch eine geordnete Entwicklung mit Wohnnutzungen wurde die städtebauliche Aufwertung der betreffenden Fläche angestrebt. Dieser Innenentwicklung wurde Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt, um so einer weiteren Zersiedlung des Außenbereichs entgegenzuwirken.

Auf der Grundlage einer konkreten Vorhabenplanung hat die Stadt Oelde für den Bereich des Plangebiets den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“ (vB-Plan Nr. 96)** aufgestellt und am 12.06.2006 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 28.10.2006 trat er in Kraft. Innerhalb des Plangebiets des vB-Plans Nr. 96 waren auf einer rückwärtigen Fläche drei Mehrfamilienhäuser mit Villencharakter, anfahrbar über die Warendorfer Straße und den Nordring, vorgesehen. Vor dem Hintergrund einer gestalterischen und funktionalen Einpassung in die Örtlichkeit, sowie konkreter Belange bei der Umsetzung eines derartigen Projekts wurde ein *vorhabenbezogener Bebauungsplan* im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Mit Inkrafttreten des vB-Plans Nr. 96 traten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 außer Kraft. Die Festsetzungen für die verbleibenden Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 10 blieben unberührt, die städtebauliche Ordnung für das gesamte Umfeld wurde hierdurch nach den Anforderungen des BauGB gewahrt. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf Teil I Begründung des vB-Plans Nr. 96 verwiesen.

Das vom damaligen Vorhabenträger, der B&S Immobilienhandel, Bauträger- und Hausverwaltungsgesellschaft mbH aus Oelde, vorgesehene Konzept wurde jedoch nicht umgesetzt, da es sich als nicht marktfähig erwiesen hat.

Hinsichtlich der **heutigen, örtlichen Situation** ist festzustellen, dass die ehemals gewerblich genutzten Gebäude auf den betroffenen Flurstücken 369 und 545 (Gemarkung Oelde, Flur 22) noch bestehen und nach wie vor ungenutzt sind. Sie sollen weiterhin abgerissen werden, um so die Flächen einer neuen Nutzung zuführen zu können. Die zugehörigen Freiflächen sind aufgrund der im Betrieb ehemals notwendigen Verkehrsflächen und Kundenstellplätze vollständig versiegelt. Die Sanierung dieser vorliegenden Altlast, die im Verfahren des vB-Plans Nr. 96 umfassend betrachtet wurde, kann erst im Zuge des Abrisses bzw. der Entsiegelung erfolgen, da sie sich teilweise unter den Gebäuden befindet.¹

¹ Sanierungskonzept Altstandort Warendorfer Straße, Oelde, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, 05.01.2005

2. Ziele und Planinhalte der vereinfachten 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96

Aufbauend auf die Grundkonzeption des vB-Plans Nr. 96 und wurde der Stadt Oelde Mitte 2011 vom einem neuen Vorhabenträger ein **geändertes Bau- und Erschließungskonzept** vorgelegt. Bei dem Vorhabenträger handelt es sich um die Wohnimmobilien Warendorfer Straße GmbH & Co. KG mit Sitz in Wuppertal. Die betroffenen Flurstücke 369 und 545 (Gemarkung Oelde, Flur 22) wurden vom vorherigen Vorhabenträger erworben. Das neue Bau- und Erschließungskonzept wurde vom Büro Haase Architekten mit Sitz in Ratingen erarbeitet.

Zielsetzung ist es nach wie vor **drei kompakte Wohnhäuser** zu errichten. Jeweils bis zu sechs Mietwohnungen sollen jungen, teilweise kinderreichen Familien bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage bieten. Ein sogenannter „Multifunktions- bzw. Gemeinschaftsraum“ zur stundenweisen Benutzung, wie Kinderbetreuung, Geburtstagsfeiern, kulturelle und sonstige Veranstaltungen, soll für alle Familien als Ergänzung zur eigenen Wohnung vorgesehen werden. Die Anschlusspunkte der inneren Erschließung an die Warendorfer Straße und den Nordring bleiben unverändert. Die innere Erschließungs- und Leitungsführung, die bauliche Gestalt und Lage der Baukörper sowie die Anordnung der KFZ- und Fahrradstellplätze sind jedoch im Detail verändert. Die überbaubaren Flächen und Nutzungsmaße im Änderungsbereich entsprechen im Wesentlichen denen des rechtskräftigen vB-Plans Nr. 96, dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab wird mit der neuen Bebauung daher entsprochen. Somit werden durch das neue Vorhaben angesichts der eng begrenzten Planinhalte und der geringfügigen Auswirkungen die **Grundzüge der Planung des Ursprungsplans Nr. 96 nicht berührt**, machen jedoch im Detail eine 1. Änderung der vorhabenbezogenen Festsetzungen notwendig. Gegenüber dem vB-Plan Nr. 96 bleibt das Plangebiet unverändert.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von **FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten** liegen nicht vor. Die Änderungsplanung begründet darüber hinaus keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen.

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 wird daher im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt. Der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Beteiligungen nach § 3(2) bzw. § 4(2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Auf die Plankarten, die Begründung und Fachgutachten des bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 wird bei der 1. vereinfachten Änderung **ausdrücklich Bezug** genommen.

In Zuge der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 werden konkret die folgenden Anpassungen vorgenommen:

a) Anpassungen zur Art der Nutzung

- Im Gegensatz zum vB-Plan Nr. 96 sollen Geschäfts- und Büronutzungen nicht mehr ausnahmsweise zugelassen werden, da sie dem Vorhabenträger für das nunmehr angestrebte, das Wohnen ergänzende Nutzungsprofil nicht mehr sinnvoll erscheinen.

Aufgrund der nunmehr in untergeordnetem Ausmaß vorgesehenen und allen Bewohnern zugänglichen Gemeinschaftsräumen, werden sie in dieser 1. Änderung ersetzt durch die gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6(2) 5 BauNVO. An der Festsetzung, dass aufgrund des begrenzten Stellplatzangebotes im Umfeld der Stellplatzbedarf innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden muss, wird ausdrücklich festgehalten.

b) Anpassungen zum Maß der Nutzung

- Die **maximalen Trauf- und Firsthöhen** werden an die neue Hochbauplanung angepasst. Sie sind so bemessen, dass weiterhin drei Vollgeschosse mit üblichen Geschosshöhen umsetzbar sind. Dachneigungen zwischen 7° und 15° machen zusätzliche Wohnnutzungen im Dachraum bzw. in der 4. Ebene unmöglich. Aufgrund der Änderung von einem Mansarddach mit $>25^\circ$ Dachneigung im vB-Plan Nr. 96 hin zu Pult- bzw. Flügeldächern mit einer Dachneigung zwischen 7° und 15° ergeben sich Abweichungen hinsichtlich der oberen Bezugshöhen. Ein Mansarddach verfügt über eine im Vergleich zum Pult- bzw. Flügeldach niedrigere Trauflinie (d.h. hier im Prinzip unterhalb des 3. Geschosses) bei einer jedoch vergleichbaren, umfassenden Ausnutzung des Geschosses zu Wohnzwecken. Im Ergebnis ergibt sich im vorliegenden Fall folgende Verschiebung der Trauf- bzw. Firsthöhen:

- vB-Plan Nr. 96, Haus c: maximale Traufhöhen 7,20 m und maximale Firsthöhe 13,20 m; bei dem neu konzipierten Haus c: Traufhöhen 9,25 m und Firsthöhe 10,55 m,
- vB-Plan Nr. 96, Haus a + b: maximale Traufhöhen 7,20 m und maximale Firsthöhe 13,20 m; beim den neu konzipierten Häusern a + b: Traufhöhen 8,35 m und Firsthöhe 10,15 m.

D.h. die Trauflinien sind höher, die gesamte Gebäudehöhe aber niedriger.

- Bezogen werden die Höhen nicht mehr im unteren Bereich auf die Oberkante der Fahrbahn bzw. den Gehweg der fertig ausgebauten privaten Erschließungsstraße, sondern auf Meter über NHN (Höhennormalnull, Höhensystem DHHN 92). Aufgrund der bekannten Höhenpunkte und Maßabwicklungen wird von einer in der Örtlichkeit vorhandenen, mittleren Geländehöhe von ca. 96,4 m über NHN ausgegangen. Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich entsprechend der Hochbauplanungen, erhöht durch einen Spielraum von bis zu ca. 0,75 m, um bei Abweichungen, die sich ggf. im Zuge der Ausführungsplanung ergeben, keine weiteren Änderungen des vB-Plans notwendig zu machen. Der Vorteil dieses **Höhen-Bezugsystems** wird darin gesehen, dass aufgrund der Örtlichkeit und der Hochbauplanung frühzeitig eindeutige Höhen festgelegt werden können, ohne dass eine Ausbauplanung für die Verkehrsflächen vorliegt. Denn diese erfolgt im Regelfall erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Zur Nachvollziehbarkeit der mittleren Geländehöhe sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorhandene Geländehöhen nachrichtlich eingetragen.

c) Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche, Überlagerung von Abstandsflächen sowie der Flächen für KFZ-Stellplätze und Fahrräder

- Die Standorte der drei Hauptbaukörper bleiben bestehen. Gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 96 werden lediglich die **Baugrenzen** an die neuen überbauten Flächen angepasst, in Anbetracht der späteren Ausführungsplanung zuzüglich ca. 0,5 m Spielraum

je Gebäudeseite. Sofern notwendige Abstandsflächen die bauliche Nutzung einschränken, werden die Baugrenzen in Anlehnung an die vorgesehenen Baukörper enger gefasst. Hiervon betroffen sind die Schmalseiten der Gebäude a und b.

- Zwischen den nördlichen, zueinander liegenden Schmalseiten der Gebäude a und b ergibt sich durch die vorliegende Planung zudem eine bis zu ca. 2,9 m lange und bis zu ca. 1,0 m breite keilförmige **Überlagerung der nach den § 6 BauO NRW notwendigen Abstandsflächen**. Die Gebäude selber sind gegenüber der privaten Planstraße im Bereich der betroffenen, angrenzenden Schmalseiten in Richtung Süden mit unterschiedlichem Ausmaß verschwenkt. Hierdurch entstehen zwischen der Planstraße und den Gebäuden Aufweitungen für Wege- und Stellplatzflächen, sowie im zentralen Bereich eine Fläche, die der Unterbringung eines kleinen Spielplatzes dient. Besonders durch den kleinen Spielplatz wird die private Straße als halböffentlicher Begegnungs- und Kommunikationsraum ergänzt und gestützt.

Trotz der Überlagerung der Abstandsflächen verbleibt an der engsten Stelle ein Gebäudeabstand von ca. 6,0 m. In südlicher Richtung, d.h. zur Haupteinstrahlrichtung der Sonne, vergrößert sich der Abstand der Gebäudeseiten auf bis zu ca. 9,0 m und begünstigt somit die Sonneneinstrahlung. Die Abstandsflächen überlagern sich hier nicht mehr. Aufgrund der „trichterförmigen“ Aufweitung des Gebäudeabstands in Richtung Süden wird davon ausgegangen, dass Belichtung und Besonnung in ausreichender Weise gewährleistet werden können. Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass beide Gebäude zwischen ca. 6,0 m und 10,0 m von der privaten Planstraße entfernt liegen und daher für die Feuerwehr gut erreichbar sind. Somit geht die Stadt auf der Ebene der Bauleitplanung davon aus, dass Brandschutzbelange im Rahmen der konkreten Projektplanung angemessen berücksichtigt werden können. Die letztendliche Prüfung der Belange von Belichtung und Besonnung sowie des Brandschutzes erfolgt für die Gebäude nachfolgend zum vorliegenden Bauleitplan im jeweiligen Genehmigungsverfahren. Das Gleiche gilt für den Nachweis der sonstigen Abstandsflächen.

Bei einer weiteren städtebaulichen Betrachtung liegen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt oder auf sonstige öffentliche Belange nicht vor bzw. sind nicht erkennbar. Dies können in einem innerstädtischen Bereich, wie ihn das Plangebiet darstellt, z.B. der Erhalt des Gebietscharakters, ein harmonisches Ortsbild, funktionsfähige örtliche und überörtliche Verkehrswege oder geeignet ausgebildete Grünbereiche und Frischluftachsen sein.

Aufgrund der dargelegten Rahmenbedingungen wird es im vorliegenden Fall für sinnvoll, angemessen und vertretbar erachtet, dass ausnahmsweise zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestalt in dem betroffenen Bereich eine geringere Abstandsfläche zugelassen wird. Auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll daher gemäß § 9(1) 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende, geringere Tiefe der Abstandsflächen ausnahmsweise zugelassen werden. Ausgehend von der vorliegenden Hochbauplanung wird daher auf einer Länge von 5,0 m für den nördlichen Teil der Abstandsfläche der betroffenen Westseite des Gebäudes a ein Faktor von mindestens 0,25 der Gebäudehöhe (H) festgesetzt (Rechenweg: zugrunde zu legende Gebäudehöhe mal 0,25 = Mindestabstandsfläche). Alle im Plangebiet verbleibenden Abstandsflächen sind nach § 6 BauO NRW zu berechnen und nachzuweisen.

- Auf die neuen Baugrenzen bzw. Gebäude abgestimmt sind geänderte Festsetzungen zur Anordnung und Zuordnung der **Flächen für KFZ-Stellplätze**. KFZ-Stellplätze sind auch zukünftig nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Stellplatzbereiche zulässig sind. Das geplante Vorhaben sieht pro Wohneinheit einen Stellplatzfaktor von 1,3 vor. Neben den bei maximal 18 Wohneinheiten somit nachzuweisenden 24 Stellplätzen sieht das Vorhaben 3 zusätzliche Besucherstellplätze vor. D.h. insgesamt sind 27 ebenerdige, freie Stellplätze angeordnet.
- Entsprechend den KFZ-Stellplätzen neu an- und zugeordnet wird auch der als eigenständige Gemeinschaftsanlage vorgesehene **Abstellraum** zwischen Gebäude b und c. Die bislang vorgesehenen Fahrradabstellräume entfallen.

d) Anpassung der Verkehrsflächen und Nutzungsrechte

- Der vB-Plan Nr. 96 setzt ausgehend von der *Warendorfer Straße* eine private Erschließungsfläche fest. Diese führt als ca. 48 m langer Stichweg in das Plangebiet hinein, am Ende aufgeweitet durch einem Wendepunkt. Ein weiterer privater Stichweg bindet das nördliche Wohngebäude über das Flurstück 635 (Gemarkung Oelde, Flur 22) an den *Nordring* an. In der Planmitte verbinden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte diese beiden Erschließungsflächen. Die 1. Änderung sieht nunmehr eine bogenförmige, **durchgängige private Planstraße** vor. Sie verbindet den Anschluss an die Landesstraße 793 *Warendorfer Straße* mit dem an den *Nordring*. Hierdurch ist eine Durchfahrt grundsätzlich möglich, die vorherigen Stichwege entfallen. Genutzt werden soll diese Durchfahrt von größeren Fahrzeugen, wie z.B. der Müllabfuhr. Im Durchführungsvertrag sollen für PKW's weiterführende Regelungen verankert werden, die eine Durchfahrt im alltäglichen Gebrauch verhindern (z.B. durch Einrichtung von Pollern südöstlich des Gebäudes c). Gesondert festzusetzende Geh- und Fahrrechte zur Verbindung der beiden Stichwege für Fußgänger, Einsatzfahrzeuge oder größere Fahrzeuge sind daher nicht mehr notwendig. Die Querschnitte variieren zwischen 3,5 m und 6,0 m mit einzelnen Ausweitungen, jeweils in Abhängigkeit der Situation. Zudem ist die rückwärtige Anbindung des Flurstücks 544 (Gemarkung Oelde, Flur 22) vorgesehen. Die besondere Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche für die Erschließung der drei neuen Gebäude (a, b und c) bleibt bestehen.
- Zwischen den Gebäuden b und c der 1. Änderung ergänzt ein **Nutzungsrecht (GF)** die festgesetzten übrigen Wegerechte, um den Anwohnern der Gebäude b und c den Zugang zum rückwärtigen Fahrradabstellraum zu sichern.

e) Anpassung der Leitungsrechte

- Die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) werden **deckungsgleich mit der neu konzipierten, durchgängigen privaten Planstraße** festgesetzt. Hierdurch können alle Gebäude angebunden werden, zusätzlich abzusichernde Trassen abseits der dieser Erschließungsfläche sind nicht notwendig.

f) Anpassung der Dachform und der Dachneigung

- Derzeit setzt der vB-Plan Nr. 96 Mansarddächer mit einer Dachneigung von größer als 25° fest. Die 1. Änderung sieht abweichend Pult- oder Flügeldächer (PD/FLD) mit Dachneigungen zwischen 7° und 15° vor. Ziel ist weiterhin eine gute Ausnutzbarkeit

des 3. Geschosses zu Wohnzwecken, dem nun durch eine andere Kubatur bzw. Architektursprache Rechnung getragen wird. Obwohl in der Umgebung Wohnhäuser vorwiegend über steil geneigte Sattel- oder Walmdächer verfügen, handelt es sich hier um eine zusammenhängende Baugruppe in einem abgegrenzten, rückwärtigen Bereich mit einem zudem in sich abgestimmten Gestaltungskonzept. Hierdurch können die zur Umgebung abweichenden Dachformen bzw. Dachneigungen zugelassen werden, ohne den festgesetzten Gestaltungsrahmen der umliegenden Bebauung zu beeinträchtigen.

Grundzüge des vB-Plans Nr. 96 sind nicht betroffen. **Gegenstand dieser 1. vereinfachten Änderung** sind ausschließlich die zuvor aufgeführten Anpassungen. Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 96 bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO, sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW in der aktuellen Fassung. Zur besseren Lesbarkeit werden in der Plankarte alle mit Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung verbindlichen Festsetzungen im Zusammenhang dargestellt (Neufassung).

3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Zu klären ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Im Zuge des Planverfahrens ist außerdem im Sinne des europäischen Artenschutzes zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Der Artenschutz ist nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

a) Ausgangslage und Bestand

Die Änderungen betreffen bereits bebaute und durch den vB-Plan Nr. 96 überplante, innerstädtische Grundstücke, die vollständig durch Gebäude und Zuwegungen versiegelt sind.

Gegebenenfalls wertvolle Grün- und Gehölzstrukturen sind im betroffenen Planbereich nicht vorhanden. Der Änderungsbereich wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine **Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete** berührt. Gesetzlich geschützte **Landschaftsbestandteile oder Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG oder im Bio-

topkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht betroffen.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das *Messtischblatt (MTB) 4114 „Oelde“* bietet der im Plangebiet vorhandene Biototyp *Gebäude* potenziell geeigneten Lebensraum für 12 Fledermausarten sowie 6 Vogelarten.

Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor. Das Plangebiet ist bereits aufgrund der vollständigen Versiegelung durch vorhandene Gebäude und Erschließungsflächen erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen. Im vorliegenden Fall ist daher abzustimmen, inwieweit durch den Leerstand der Gebäude bzw. im Zuge des angestrebten Abbruchs artenschutzrechtliche Belange betroffen sind.

Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

c) Eingriffsregelung

An der Festsetzung der GRZ von 0,5 wird in der 1. Änderung festgehalten. An der grundsätzlichen Betrachtung des vB-Plans Nr. 96, dass aufgrund der Entsiegelung **kein Ausgleich** erforderlich ist, wird somit festgehalten.

Im Zuge der vorliegenden Planänderung erfolgen keine weiteren Vorgaben oder Maßnahmen zur **Grünordnung**.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13(3) BauGB kann in diesem Fall

von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung begrenzt und vertretbar.

5. Sonstige Belange

5.1 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen ein, die vom **Kfz-Verkehr** auf der relativ stark befahrenen Warendorfer Straße (L 793) sowie vom **Schienen-Verkehr** der Bahnstrecke "Hannover – Hamm" ausgehen². Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wurde ein Lärmgutachten³ mit Nachtrag⁴ erarbeitet. Die entsprechenden Ergebnisse wurden im Verfahren des vB-Plans Nr. 96 umfassend erörtert, abgewogen, in den vB-Plan eingearbeitet und abschließend vom Rat der Stadt Oelde als Satzung beschlossen. Die Rahmenbedingungen und Ergebnisse werden durch die 1. Änderung nicht berührt, werden unverändert Bestandteil der 1. Änderung und sind bei der Ausführung der Gebäude zu berücksichtigen. Auf die Fachgutachten, sowie auf die Ergebnisse und Ausführungen im vB-Plan Nr. 96 wird ausdrücklich verwiesen.

Im Änderungsbereich selber ist durch die **Kraftfahrzeuge der zukünftigen Bewohner** auf den privaten Planstraßen Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Durch den vergleichsweise geringen Umfang entstehen keine problematischen Belastungen für die Nachbarschaft, zumal diese Zufahrten für die Einzelhandelsnutzungen bereits bestehen und in der Vergangenheit genutzt wurden.

5.2 Denkmalschutz

In **Sichtweite des Plangebiets** befinden sich mit der Warendorfer Straße 25 (Villagegebäude), 27 (Villa) und 29 (Wohnhaus) drei **Baudenkmale**. Weitere Bau- oder auch Bodendenkmale sind im Umfeld des Plangebiets nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Gemeinde oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Ton-scherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

² Anmerkung: Auf Grund der Anregung des Kreises Warendorf wurde parallel zur Offenlage des vB-Plans Nr. 96 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (siehe Fußnote 7 und 8). Die gemäß Gutachten erforderlichen Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wurden nach der Offenlage des vB-Plans Nr. 96 gemäß § 3(2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren im Sinne des § 3(3) Satz 3 BauGB mit dem Kreis Warendorf abgestimmt.

³ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 "Warendorfer Straße / Mühlenweg / Nordring", Ing.Büro Makel, Oelde, 17.09.2004

⁴ Nachtrag zum Gutachten vom 17.09.2004, Ing.Büro Makel, Oelde, 07.10.2004

5.3 Altlasten

Für die im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung erforderliche Behandlung der vorhandenen Bodenbelastungen ist im Rahmen des vB-Plans Nr. 96 ein **Sanierungskonzept**⁵ erarbeitet worden. Umfang und Ablauf der geplanten Sanierungsmaßnahme sind im o.g. Sanierungskonzept dargelegt und im Durchführungsvertrag zu regeln, die Einzelheiten sind vor der Umsetzung direkt mit dem Kreis Warendorf als untere Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten. Die Nutzung der geplanten Wohnbebauung kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch die frühere gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Abschlussbericht gegenüber Stadt und Fachbehörde nachzuweisen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Sachverhalt „Altlasten“ bereits im vB-Plan Nr. 96 umfassend behandelt wurde. Die Ergebnisse werden in die 1. Änderung übernommen und sind darüber hinaus umfassend im Durchführungsvertrag zu verankern.

Nach einer sachgerechten Sanierung ist davon auszugehen, dass **Wohnnutzungen ohne Einschränkungen** auf dem Grundstück möglich sind.

Im Geltungsbereich des vB-Planes Nr. 96 bzw. der 1. Änderung sind ansonsten keine **Altablagerungen, schädlichen Bodenverunreinigungen** etc. bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder die Stadt Oelde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen worden.

5.4 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes, einer druck- und mengenmäßig ausreichenden Versorgung mit **Trink- und Feuerlöschwasser**, der **Schmutzwasserentsorgung**, sowie zur **Niederschlagswasserversickerung** enthält der vB-Plan Nr. 96 die entsprechenden Festsetzungen und Erläuterungen. Auf sie wird verwiesen. Im Rahmen der 1. Änderung werden lediglich die Festsetzungen zum allgemeinen **Leitungsrecht** zugunsten der Versorgungsträger (Gas, Wasser, Abwasser, Strom etc.) **einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht** zeichnerisch und textlich angepasst.

5.5 Weitere Belange

Weitere Belange werden durch die 1. Änderung -soweit heute erkennbar- nicht durchgreifend berührt. Auf den Ursprungsplan Nr. 96 wird ausdrücklich verwiesen.

⁵ Sanierungskonzept Altstandort Warendorfer Straße Oelde, Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH, Altenberge, 05.01.2005

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	vB-Plan Nr. 96 (ca. Fläche in m ²)	1. Änderung (ca. Fläche in m ²)
MI-Baufläche (netto)	2.665	2.590
Private Planstraßen	545	640
Fuß-/Radweg	20	0
Gesamtfläche Plangebiet	3.230	3.230

7. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 „Warendorfer Straße/Mühlenweg“ wurde am 12.06.2006 vom Rat der Stadt Oelde als Satzung beschlossen und am 28.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates und seiner Fachausschüsse, sowie auf die Fachgutachten wird ausdrücklich verwiesen.

Aufgrund eines vorliegenden, im Detail abweichenden, neuen Hochbaukonzepts erfolgt nun die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96.

Oelde, im März 2012