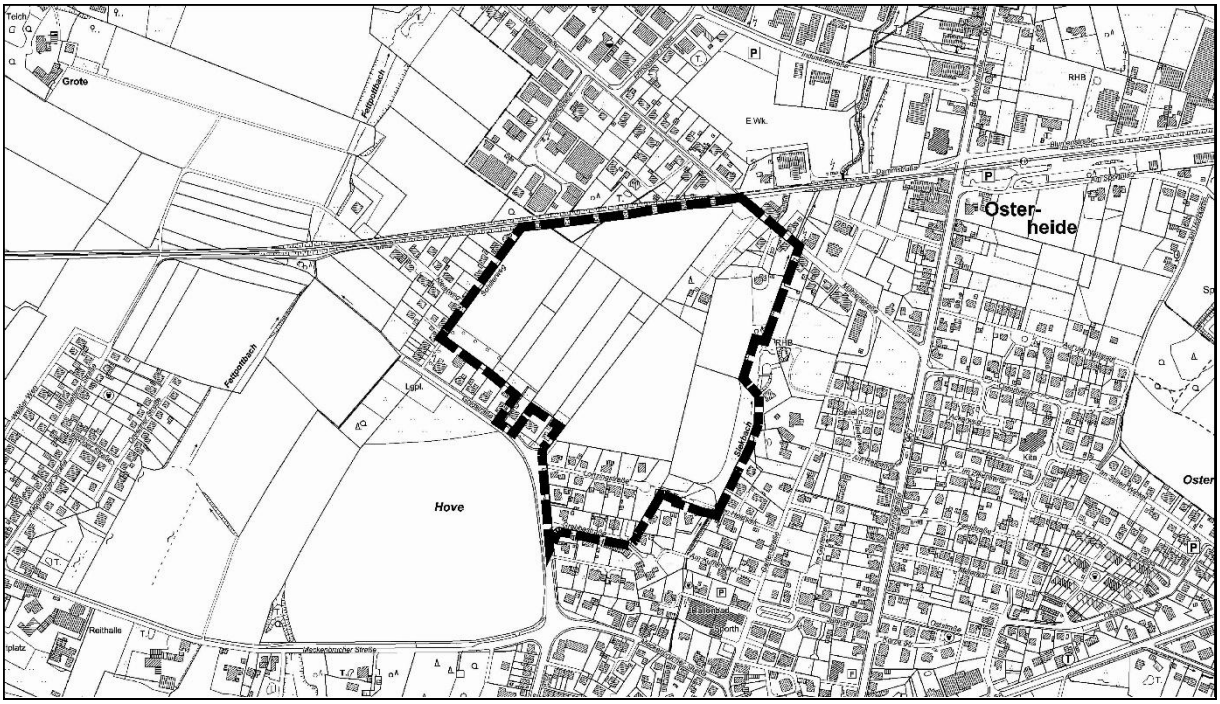
STADT OERLINGHAUSEN

BERGSTADT OERLINGHAUSEN

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/10 „Westlich des Siekbachs“

Stadtteil: Helpup
Plangebiet: Zwischen Goldstraße und Mühlenstraße



Begründung

Verfahrensstand: Erneuter Entwurf
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

31.10.2025

Verfasser:

Drees Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl ... 1

2 Verfahren ... 2

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes ... 3

4 Situationsbeschreibung ... 4

5 Planungsrechtliche Vorgaben ... 4

5.1 Ziele der Raumordnung ... 4

5.2 Flächennutzungsplan ... 5

6 Städtebauliches Konzept ... 7

7 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 8

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 8

7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche ... 12

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 13

7.5 Stellplätze und Nebenanlangen ... 14

7.6 Verkehrsflächen / Bahnflächen ... 14

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ... 15

7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen ... 15

7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung ... 16

7.10 Grünordnung sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 16

7.10.1 Grünflächen ... 16

7.10.2 Pflanzgebote ... 16

7.10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 17

7.11 Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“) ... 17

7.12 Immissionsschutz ... 19

7.13 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen ... 19

7.13.1 Dachgestaltung ... 19

7.13.2 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen ... 20

7.13.3 Einfriedungen ... 20

8 Belange der Ver- und Entsorgung ... 20

8.1 Trinkwasser/Löschwasser ... 20

8.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung ... 21

8.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung....21
8.4 Abfallbeseitigung....22
9 Belange der Umwelt....22
9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht....22
9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung....23
9.3 Artenschutz....23
10 Auswirkungen der Planung....24
10.1 Klimaschutz und Energieeffizienz....24
10.2 Immissionsschutz....25
10.3 Belange des Verkehrs....27
10.4 Soziale Infrastruktur....30
10.5 Hochwasserschutz / Starkregen....30
10.6 Grundwasserschutz....32
10.7 Gewässerschutz / Gewässerunterhaltung....33
10.8 Bodenschutz....33
10.9 Denkmalschutz, Objekt Mühlenstraße Nr. 29....34
10.10 Altlasten und Kampfmittel....34

Abbildung 1: Regionalplan OWL, Ausschnitt ohne Maßstab....5
Abbildung 2: Aktueller Flächennutzungsplan, Auszug mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/20....6
Abbildung 3: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (links: Aktuell; rechts: Planung)....6
Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf für das geplante Wohngebiet (02/2025)....8
Abbildung 5: Extremes Starkregenereignis – betroffene Bereiche in blau....32

Teil B: Umweltbericht (separat)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02/10 „Westlich des Siekbachs“

Stadtteil:	Helpup
Plangebiet:	Zwischen Goldstraße und Mühlenstraße

Verfahrensstand:	**Erneuter Entwurf** Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl

Die Stadt Oerlinghausen hat sich in den vergangenen Jahren verstärkt auf die Innenentwicklung zur Bereitstellung von Baulandflächen konzentriert. Durch Nachverdichtung und die Ausnutzung bereits vorhandener Wohnbauflächen konnte so eine sehr gute Verdichtungsquote im Vergleich zum Landesdurchschnitt in NRW erzielt und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Zur Nachverdichtung verfügbare Flächen und die damit verbundenen Bebauungsmöglichkeiten sind mittlerweile jedoch nur noch eingeschränkt vorhanden oder können aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation nicht für eine städtebauliche Entwicklung aktiviert werden. Aufgrund der regionalen Einbindung der Stadt Oerlinghausen mit ihrer Lage zwischen dem westlich gelegenen Oberzentrum Bielefeld und dem östlich gelegenen Mittelzentrum Detmold verzeichnet Oerlinghausen seit einigen Jahren Wanderungsgewinne, die besonders in der Altersgruppe der „Familiengründer“ überdurchschnittlich stark ausfallen. Die hohe Nachfrage drückt sich dadurch aus, dass sich bereits ca. 250 Interessentinnen und Interessenten für ein Baugrundstück im Plangebiet gemeldet haben, ohne dass es offiziell eine Warteliste o. ä. gibt. Der Wohnungsleerstand wird für Helpup im Zensus 2011 mit einem Wert von 3–5 % angegeben und bewegt sich dabei in etwa auf dem Niveau der erforderlichen Fluktuationsreserve, sodass der Leerstand der Nachfrage nicht auskömmlich gegenübergestellt werden kann.
Anlass für die Planung ist mithin die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, speziell in Helpup, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken.

Die Planungsziele sehen eine wohnbauliche Entwicklung in verschiedenen Nachfragesegmenten vor. Dabei wird ein Angebot im Bereich des kleinteiligen und individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) geschaffen, aber vor allem mit dem Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und in Anbetracht einer sich verschiebenden Nachfrage auch die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern eröffnet. Durch geeignete Festsetzungen zu Belangen der Energieeffizienz, Ökologie und Siedlungswasserwirtschaft soll das neue Wohngebiet einen Beitrag zu klimafreundlichen und besonders energieeffizienten Siedlungsstrukturen schaffen. Aufgrund der Größe des geplanten Wohngebietes wird zudem eine neue Kindertagesstätte mit eingeplant, da erfahrungsgemäß junge Familien in derartige Neubaugebiete ziehen, die eine entsprechende Nachfrage nach Betreuungsplätzen auslösen.

Wenngleich es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da im Innenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie

vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist bereits allseitig von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Flächenentwicklung beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann.

Die Planung entspricht somit den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Kommunen vorrangig auf Innenbereiche zu konzentrieren ist, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann. Zudem ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt, sodass eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits geprüft und bereits eine Standortentscheidung zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung getroffen worden ist. Das Plangebiet weist darüber hinaus mit seiner Lage eine Entwicklungsgunst für eine wohnbauliche Entwicklung auf, da die Versorgungsinfrastrukturen des Ortsteiles ebenso in fußläufiger Entfernung erreichbar sind wie soziale Infrastruktur (Grundschule Helpup).

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante wohnbauliche Siedlungsentwicklung zu erreichen, wird der gegenständliche Bebauungsplan aufgestellt. Die Bauleitplanung steht damit im Einklang mit den im Baugesetzbuch formulierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleiplanung: Die Planung ist gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und steht zudem im Einklang mit den in § 1 (6) BauGB benannten und insbesondere in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, da sie der Schaffung von Wohnraum dient.

2 Verfahren

2018 wurde ein Rahmenplan zur Entwicklung der grundlegenden Planungsziele erarbeitet. Dieser Planungsschritt war notwendig, um das rd. 15 Hektar große Plangebiet einer strukturierten Entwurfsidee zuzuführen, die den Rahmen für die weitere Entwicklungsstrategie beschreibt (Rahmenplanung Helpup). In der Folge wurde der Rahmenplan konkretisiert und der Gestaltungsplan „Westlich des Siekbachs“ entwickelt. Zu den konzeptionellen Inhalten der Rahmen- und Gestaltungsplanung wird auf Kapitel 6 verwiesen.

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/10 „Westlich des Siekbachs“ wurde am 02.09.2020 vom Bauausschuss der Stadt Oerlinghausen gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.04. bis einschließlich 20.05.2022. Ergänzend fand am 23.06.2022 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022.
Der Bebauungsplan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 22.05.2023 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Aufgrund inhaltlicher Änderungen der Planung nach der Veröffentlichung wurden die Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 01.04.2025 bis 09.05.2025 erneut durchgeführt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB geändert (siehe Kap. 5.2).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 15,4 ha große Fläche im Nordwesten von Helpup (Gemarkung Helpup, Flur 2 und Flur 9). Das geplante Wohngebiet liegt südlich der Bahnlinie Bielefeld–Lage bzw. der Mühlenstraße, östlich des Siekbachs, nördlich der Goldstraße und östlich des Schillerweges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan überlagert Teile des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 02/09 „Ortskern Helpup“, die bereits baulich entwickelt wurden (Lortzingstraße/Grabbestraße und im Nordosten an der Mühlenstraße). Der Einbezug in den Geltungsbereich erfolgt aus dem Grund, die Bereiche im Zusammenhang mit der Planung des neuen Wohngebietes planungsrechtlich sinnvoll zu ordnen, da der Bebauungsplan Nr. 02/09 in den Bereichen nicht vollumfänglich vollzugsfähig ist. So wurden in dem Bebauungsplan Nr. 02/09 bspw. die Grabbestraße und die Lortzingstraße als öffentliche Verkehrsflächen angelegt und am östlichen Ende miteinander als Umfahrt verbunden. Eine von dort nach Norden in die Flächen des geplanten Wohngebietes verlängerte Verkehrsfläche (Verlauf über Flurstück 1335 nach Norden) wurde bislang nicht umgesetzt und wird auch vor dem Hintergrund der aktuellen Planungsziele künftig nicht umgesetzt werden, da an der Nordseite der Wendeanlage in der Lortzingstraße eine Grünfläche mit einer Wegeanbindung an das geplante Wohngebiet entstehen soll. Die in privatem Eigentum stehende Grabbestraße ist bislang nicht als öffentliche Verkehrsfläche angelegt worden und soll entsprechend als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 02/10 festgesetzt werden.
Im Nordosten des Geltungsbereiches werden Teilflächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02/09 „Ortskern Helpup“ bislang als Mischgebiet festgesetzt sind. Da sich das Planungsziel „Mischgebiet“ dort jedoch nicht eingestellt hat, sondern sich der Bereich im Sinne eines Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung entwickelt hat, wird eine Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und dadurch eine planungsrechtliche Angleichung an die faktische Situation vorgenommen.
Mit Rechtskraft des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 02/10 „Westlich des Siekbachs“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/09 ersetzt, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden. Im Falle einer ausbleibenden Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 02/10 wirkt der Bebauungsplan Nr. 02/09 weiterhin. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/09 ist daher nicht notwendig und nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, (Warstein, 06/2025)

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 02/2025)
- Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, 02/2025)

- Verkehrsuntersuchung (SHP Ingenieure, Hannover, 02/2025)
- Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung „Verkehrsberuhigung Mackenbrucher Straße“ (SHP Ingenieure, Hannover, 01/2023)

4 Situationsbeschreibung

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als landwirtschaftliche/ackerbauliche Nutzfläche dar. Lediglich im Zentrum des freien Feldes ist ein tiefes Grundstück an der Mühlenstraße mit einer Vegetation aus Nadelgehölzen bestanden. Die für das geplante Wohngebiet vorgesehene Fläche wird im Norden von der Bahnlinie Lage–Bielefeld und der Mühlenstraße mit ihrer straßenbegleitenden Bebauung begrenzt. Die Bebauung an der Mühlenstraße ist mit Ausnahme des Bioladens „Helpuper Mühle“ am westlichen Ende der Mühlenstraße ausschließlich wohnbaulich genutzt und weist beidseitig eine Mischung aus ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung und Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit bis zu vier Geschossen auf. Im Osten wird der Planbereich durch den Verlauf des Siekbachs und die diesen begleitenden Grünstrukturen eingefasst. Im Süden wird die für das neue Wohngebiet vorgesehene Freifläche durch die kleinteilige Wohnbebauung an der Lortzingstraße und der Grabbestraße sowie die an der Nordseite überwiegend wohnbaulich angebaute Goldstraße begrenzt. Die Bebauung an der Goldstraße weist neben überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden ein dreigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus (Goldstraße 70) und das Betriebsgelände eines Garten- und Landschaftsbauunternehmens und damit grundsätzlich die Prägung eines allgemeinen Wohngebietes auf.
Westlich grenzt der Schillerweg an den Planbereich an, der die kleinteilige Wohnsiedlung Schillerweg/Kleistweg erschließt. Neben einem Reihenhaus im Eckbereich Goldstraße/Schillerweg weist diese Siedlung ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung auf.

Entlang der nördlichen Grenze des Planbereiches verläuft mit dem parallel zur Bahnlinie verlaufenden „Mühlenpatt“ eine nicht ausgebaute Fußwegeverbindung zwischen der Mühlenstraße und dem Schillerweg. Im Südosten ist zwischen der provisorisch angelegten Wendeanlage der Lortzingstraße eine ebenfalls unbefestigte Fußwegeanbindung an die östlich gelegenen Siedlungsbereiche an der Straße Im Heidsiek vorhanden.

Die Buslinie 769 (Lage–Asemissen) bietet über die Haltestelle „Bahnhofstraße Mitte“ eine Anbindung an den ÖPNV. Von dort werden die Haltestellen „Helpup Bahnhof“ und „Oerlinghausen Bahnhof“ im Stundentakt angefahren, die wiederum weitere Verbindungen nach Bielefeld und Lemgo bieten.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Mit der Darstellung von ASB für den gesamten Planbereich im Regionalplan OWL liegen aus raumordnerischer Sicht die grundlegenden Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Entwicklung vor. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wurde eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold gestellt. Mit Schreiben vom 01.06.2022 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass gegen die Bauleitplanung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

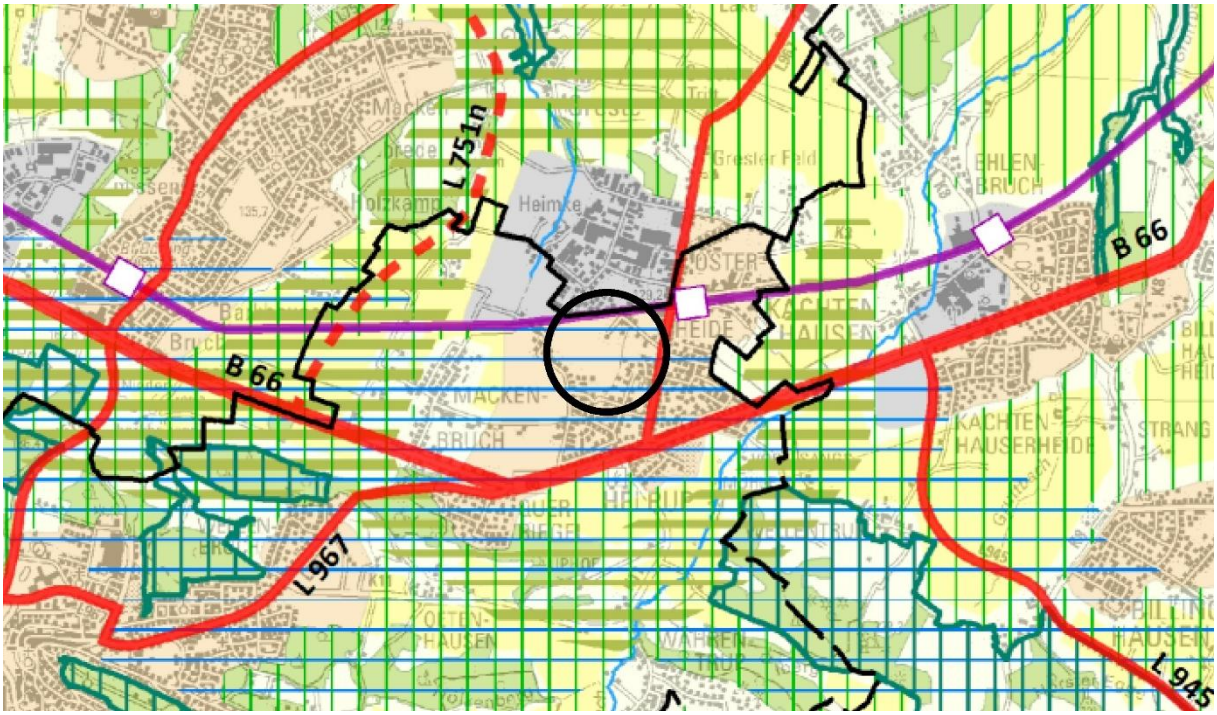


Abbildung 1: Regionalplan OWL, Ausschnitt ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oerlinghausen stellt die für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen bereits in weiten Teilen als Wohnbauflächen dar. Im Nordosten des Geltungsbereiches ist eine Teilfläche als Flächen für die Landwirtschaft und entlang der Südseite der Mühlenstraße eine gemischte Baufläche dargestellt. Zudem durchläuft im derzeitigen Flächennutzungsplan die Darstellung einer geplanten „Haupterschließung“ das Plangebiet, wodurch das inzwischen überholte Planungsziel einer Verbindungsstraße zwischen der Goldstraße und der Bahnhofstraße ausgedrückt wurde. Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes ist der nachstehenden Abbildung mit überlagernder Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu entnehmen (Abbildung 3).

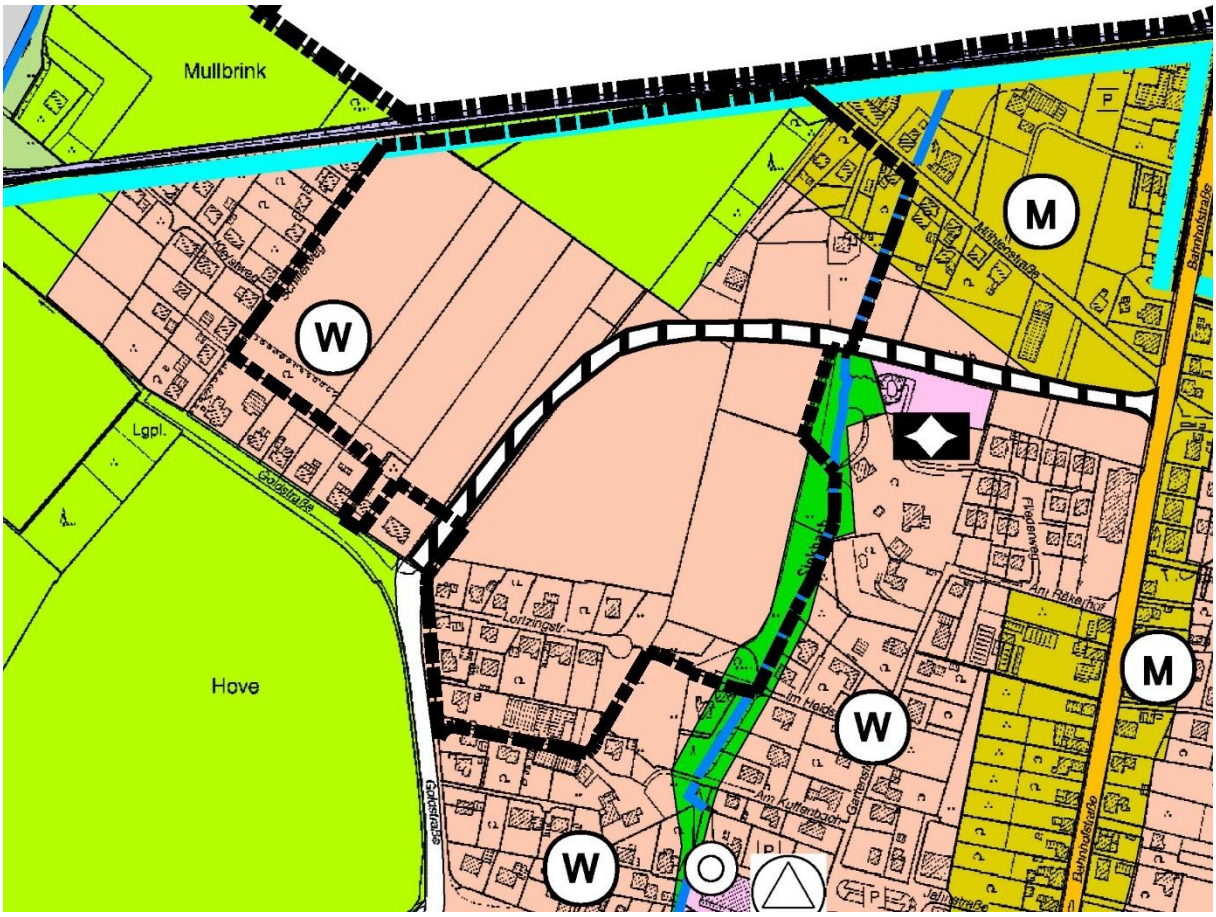


Abbildung 2: Aktueller Flächennutzungsplan, Auszug mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/20

Da der Bebauungsplan aufgrund der vorstehend beschriebenen Inhalte des Flächennutzungsplanes nicht im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen für die Landwirtschaft, die gemischten Bauflächen und die ehemals geplante Haupterschließung zugunsten einer Darstellung von Wohnbauflächen zurückgenommen. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen. Auf die Planunterlagen zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

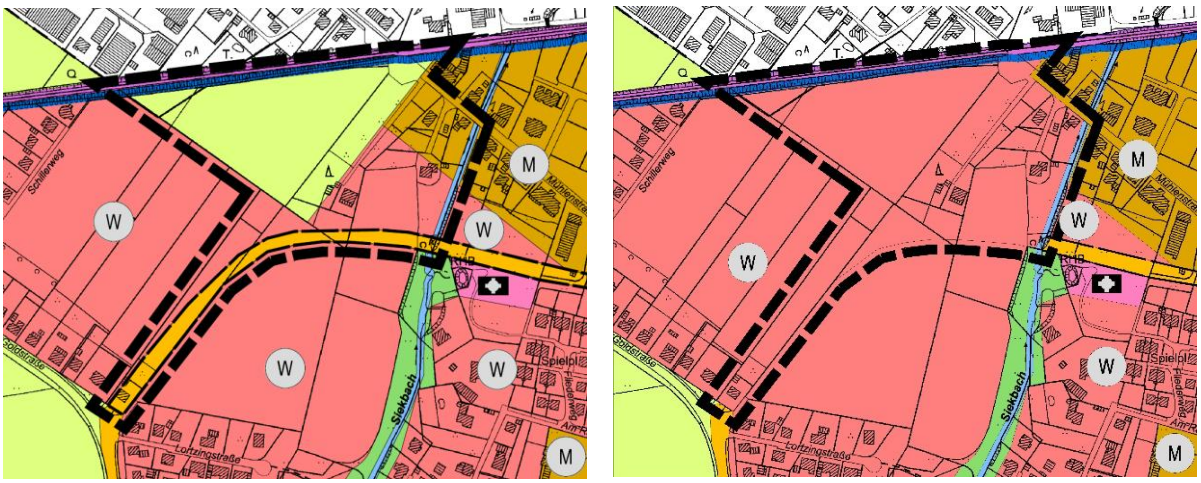


Abbildung 3: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (links: Aktuell; rechts: Planung)

6 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Realisierung eines sich in das örtliche Umfeld einfügenden Wohngebietes, in dem in verschiedenen Nachfragesegmenten Wohnraum geschaffen wird. Dabei wird ein Angebot im Bereich des kleinteiligen und individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) geschaffen, aber vor allem mit dem Ziel der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und in Anbetracht einer sich verschiebenden Nachfrage auch die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern eröffnet. Aufgrund der Größe des geplanten Wohngebietes wird zudem eine neue Kindertagesstätte mit eingeplant, da erfahrungsgemäß junge Familien in derartige Neubaugebiete ziehen, die eine entsprechende Nachfrage nach Betreuungsplätzen auslösen.

Die Strukturierung des Wohngebietes wird durch die geplanten Grünflächen erzeugt, die einerseits einen zonierenden und andererseits durch die darin verorteten Spiel- und Freizeitnutzungen einen verbindenden Charakter haben. Die Grünstrukturen bieten mit den darin vorgesehenen Fuß- und Radwegen zudem die Möglichkeit einer umfassenden Vernetzung innerhalb des Plangebietes und des Plangebietes mit dem Umfeld, bspw. in Richtung des Helpuper Zentrums durch eine Anbindung an den Fuß- und Radweg zur Straße „Im Heidsiek“ im Südosten.
Durch die Grünstrukturen ergeben sich vier Schwerpunktbereiche, die das Wohngebiet gliedern und auch die Entwicklung des Wohngebietes in Entwicklungsstufen/Baustufen ermöglichen. Im nördlichen und südwestlichen Teilbereich ist eine gemischte Anordnung von kleinteiliger Ein- bis Zweifamilienhausbebauung und Mehrfamilienhäusern vorgesehen, sodass die Mehrfamilienhäuser überwiegend in räumlicher Nähe zu den äußeren Erschließungspunkten entstehen und damit der hierdurch ausgelöste Verkehr nicht vollständig durch das Wohngebiet geführt werden muss. Für die beiden zentral-südlich bzw. südöstlich gelegenen Teilbereiche ist aus diesem Grund ausschließlich die Errichtung kleinteiliger, individueller Wohnformen geplant.

Für die geplante Bebauung ist überwiegend eine maximal zweigeschossige Ausführung vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser soll bei einer bauordnungsrechtlichen Zweigeschossigkeit ein drittes Geschoss möglich sein (abschließendes Nicht-Vollgeschoss im Dachraum bei geneigten Dachformen oder als sog. „Staffelgeschoss“ bei Gebäuden mit Flachdächern).

Die Erschließung des Wohngebietes soll über zwei äußere Erschließungspunkte erfolgen und das Plangebiet damit sowohl über die Mühlenstraße im Norden als auch die Goldstraße im Süden erschlossen werden. Ein äußerer Erschließungspunkt für den motorisierten Verkehr über den Schillerweg ist explizit nicht Planungsziel, da dieser nur einen sehr schmalen Straßenquerschnitt aufweist. Die Zufahrt von der Goldstraße erfolgt über das Flurstück 136. Das dort vorhandene Bestandsgebäude Goldstraße Nr. 74 wird vom Projektentwickler erworben und zugunsten der Gebietserschließung abgerissen. Aus nördlicher Richtung ist von der Mühlenstraße eine Zufahrt im Bereich der bislang am westlichen Ende der Mühlenstraße vorhandenen Wendeanlage geplant. Zwischen diesen beiden äußeren Erschließungspunkten verläuft eine als Schleifenerschließung konzipierte Verkehrsfläche, die durch weitere untergeordnete Schleifen die einzelnen Bereiche des geplanten Wohngebietes erschließt. Die Planstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden.

Im Nordosten des Plangebietes ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf für das geplante Wohngebiet (02/2025)

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Neues Wohngebiet

Auf der Grundlage des BauGB und der BauNVO wird im Bebauungsplan das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO erschwert im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet die Ansiedlung dieser wohnbegleitenden Nutzungen, da es nicht nur „vorwiegend“ dem Wohnen dient. Derartige Folgenutzungen aus

den Bereichen der Versorgung und des Gemeinbedarfes sind in reinen Wohngebieten lediglich ausnahmsweise zulassungsfähig. Da diese Nutzungen vor allem in Anbetracht der Größe des geplanten Baugebietes zulässig sein sollen, ist vorgesehen, das Wohngebiet im planungsrechtlichen Sinne als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Zulässigkeit der geplanten Kindertagesstätte ist auf Grundlage der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sichergestellt.

Es ergibt sich für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA6 folgende Festsetzung:

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

Dem geplanten Wohnraum steht eine hohe Nachfrage gegenüber (siehe hierzu auch Kap. 1). Um eine Verdrängung des Wohnraumes durch Beherbergungsbetriebe zu vermeiden sollen diese auch nicht im Sinne des § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Dieser Ausschluss ist vor allem auch deswegen vertretbar, da es sich bei Beherbergungsbetrieben nicht um eine Nutzungsart handelt, die der Versorgung des Gebietes dient, von der also die Bewohnerschaft des Wohngebietes selbst profitiert.
Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen im Baugebiet „Westlich des Siekbachs“ soll sich auf die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe beschränken. Mithin sollen die nach § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die also den gebietsversorgenden Bezug nicht haben, unzulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nicht in das Gebiet, sind folglich nicht Planungsziel und sollen ebenfalls als unzulässig festgesetzt werden.

Bestandsbereich Lortzingstraße / Grabbestraße
Für den in den Geltungsbereich einbezogenen Bestandsbereich entlang der Lortzingstraße und der Grabbestraße (siehe auch Kap. 3) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02/09 „Ortskern Helpup“ reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Da sich für diese Teilbereiche kein Änderungserfordernis hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergibt, wird diese Festsetzung unverändert in den Bebauungsplan Nr. 02/10 übernommen.

Bestandsbereich Mühlenstraße
Im Nordosten des Geltungsbereiches werden Teilflächen überplant, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02/09 „Ortskern Helpup“ bislang als Mischgebiet festgesetzt sind. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des geplanten Wohngebietes wird für diese Teilflächen eine Änderung der Gebietstypik von Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in ein künftiges allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vollzogen. Diese Änderung der Gebietstypik liegt darin begründet, dass sich der Bereich real nicht als Mischgebiet entwickelt hat und sich das für Mischgebiete erforderliche Mischungsverhältnis von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung nicht eingestellt hat. Im Kontext der Gesamtentwicklung im Bereich der Mühlenstraße wird der Bereich künftig als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und damit eine planungsrechtliche Angleichung an die faktische Situation vorgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sowohl über Festsetzungen zur flächenhaften als auch zur vertikalen Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundfläche und Geschossfläche
Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 BauNVO für alle allgemeinen Wohngebiete (WA1–WA6) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht sowohl einer dem Nutzungszweck angemessenen Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche als auch den in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerten für Obergrenzen für die Festsetzung einer GRZ in allgemeinen Wohngebieten.

Für die Bestandsbereiche gilt, dass im WR1 (Bereich nördlich der Lortzingstraße) die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen und damit eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird. In diesem Bereich sind die Grundstücke relativ groß, während die überbaubaren Flächen gemäß dem geltenden Bebauungsplan klein dimensioniert sind. Eine Vergrößerung der Baufenster ist nicht vorgesehen, sodass die GRZ von 0,3 weiterhin angemessen erscheint.
Für das WR2 (Bereich südlich der Lortzingstraße) wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die bisher rechtskräftig festgesetzte GRZ von 0,3 ist hier bereits bei den bestehenden Doppelhäusern knapp eingehalten oder geringfügig überschritten. Diese Grundstücke verfügen somit über keinen weiteren Entwicklungsspielraum. Darüber hinaus weisen die übrigen Grundstücke in diesem Bereich ein Potenzial für eine maßvolle Nachverdichtung auf. Die bestehenden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im aktuellen Bebauungsplan lassen dies grundsätzlich zu. Die Erhöhung der GRZ auf 0,4 trägt dem Rechnung und schafft eine planungsrechtliche Grundlage für zukünftige Entwicklungen.

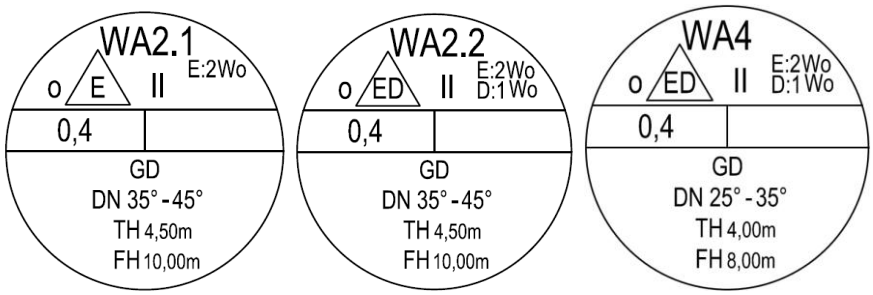
Zahl der Vollgeschosse
Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt und dadurch eine ortsverträgliche und ortsübliche Baustruktur sichergestellt.
Hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse werden in allen Teilbereichen des Plangebietes zwei Vollgeschosse als Höchstmaß als Beschränkung festgesetzt. Diese Festsetzung umfasst mithin auch die für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Bereiche, denen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen jedoch ein zweites Obergeschoss ermöglicht wird, das dann jedoch als Nicht-Vollgeschoss im Dachraum bzw. als „Staffelgeschoss“ auszubilden ist.

Für die reinen Wohngebiete an Lortzingsstraße und Grabbestraße (= Bestandsbereiche) entspricht dies der vorhandenen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 02/09.

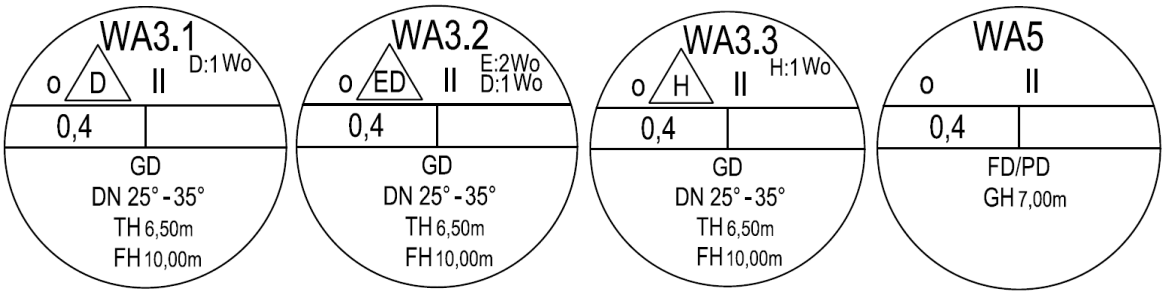
Höhe baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen werden, differenziert nach den jeweils zulässigen Dachformen, Wand-, Trauf- und Firsthöhen (für Gebäude mit geneigten Dächern) sowie Gebäudehöhen (für Gebäude mit Flachdächern und Pultdächern) festgesetzt.
Bezugnehmend auf die hierzu getroffenen Festsetzungen ist festzustellen, dass die allgemeinen Wohngebiete WA1–WA6 grob in drei Gruppen eingeordnet werden können, die von einer klassischen kleinteiligen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bis hin zu den verdichteten Bereichen mit Mehrfamilienhäusern reichen.

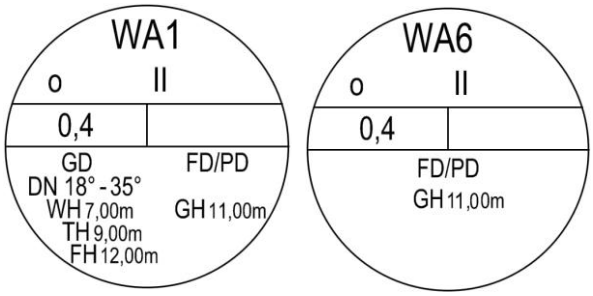
Die allgemeinen Wohngebiete WA2.1, WA2.2 und WA4 bilden die Bereiche mit den kleinteiligsten Baumöglichkeiten, in denen eine eingeschossige (WA4) oder zweigeschossige Bebauung mit reduzierter Traufhöhe (optische 1,5-Geschossigkeit; WA2.1, WA2.2) zulässig sind. Die zulässigen Traufhöhen werden auf 4,00 m (WA4) bzw. 4,50 m (WA2.1 und WA2.2) begrenzt, sodass das in den allgemeinen Wohngebieten WA2.1 und WA2.2 zulässige zweite Vollgeschoss im Dachraum anzuordnen wäre. Diese Bereiche sind entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie in dem zentral-südlichen Teilbereich des Wohngebietes, der von den geplanten Grünzügen und Grünflächen eingerahmt ist, geplant. Entlang der Bahntrasse bietet die Anordnung den Vorteil, dass die niedrigeren Gebäude dort einfacher lärmabgeschirmt werden können als höhere Gebäude mit höher gelegenen schutzwürdigen Räumen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sichert die optische 1,5-Geschossigkeit einen verträglichen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung am Schillerweg. Der zentrale Bereich soll aufgrund seiner durch Grünbereiche eingerahmten Lage besonders kleinteilig bebaut werden. Dies umfasst auch die westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzuges geplante Bebauung, um den eher schmalen Grünzug nicht durch eine Bebauung zu beengen.



Die zweite Gruppe bilden die allgemeinen Wohngebiete WA3.1, WA3.2, WA3.3 und WA5, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Die Traufhöhen in den allgemeinen Wohngebieten WA3.1, WA3.2 und WA3.3 ermöglichen mit den maximalen Traufhöhen von 6,50 m einen flexiblen individuellen Wohnungsbau im Einfamilien-, Doppel- und Reihenhaussegment. Mit einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m wird von den Festsetzungen das klassische zweigeschossige Einfamilienhaus abgebildet.
Für das WA5 werden keine Trauf- und Firsthöhen, sondern maximale Gebäudehöhen festgesetzt, da hier ausschließlich Gebäude mit Flach- und Pultdächern zulässig sein sollen. Die maximale Gebäudehöhe im WA5 beträgt 7,00 m und ermöglicht damit eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

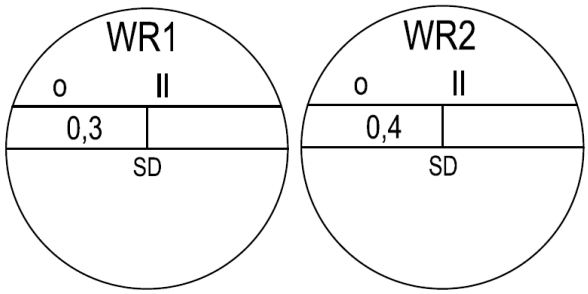


Die dritte Gruppe wird durch die Bereiche gebildet, in denen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden sollen (WA1 und WA6). Da sich das allgemeine Wohngebiet WA6 räumlich im Norden an den Bereich mit einer ausschließlichen Flach- und Pultdachbebauung (WA5, siehe oben) angliedert, soll hier ebenfalls ausschließlich eine mit Flach- und Pultdächern ausgebildete Bebauung zulässig sein. Die Gebäudehöhe wird hier jedoch nicht auf max. 7,00 m begrenzt, sondern zugunsten der Errichtung eines zweiten Obergeschosses auf 11,00 m. In Kombination mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ergibt sich hier, dass eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist, das abschließende Geschoss jedoch als Nicht-Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung auszubilden ist (z. b. durch Anlage eines sog. „Staffelgeschosses“).



Bestandsbereiche WR1 und WR2

Für die Bestandsbereiche werden keine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen aufgenommen, da diese Bereiche bereits im Bebauungsplan Nr. 02/09 „Ortskern Helpup“ überplant sind, ohne dass dort entsprechende Regelungen enthalten sind. Da die Bereiche zudem bereits nahezu vollständig bebaut sind, ergibt sich auch kein zusätzliches Regelungserfordernis. Die Zulässigkeitsmaßstäbe werden mithin in den Bereichen nicht verändert, sondern beziehen sich, die Höhe baulicher Anlagen betreffend, rein auf die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß.



7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des gesamten Baugebietes soll ausschließlich eine offene **Bauweise** gemäß § 22 (2) BauNVO zur Anwendung kommen, da Baukörper mit Längen oder Breiten von mehr als 50 m nicht Planungsziel sind und sich Baukörper mit über 50 m Gebäudelängen nicht in die örtliche Bau- und

Siedlungsstruktur einfügen würden. Hierüber kann der vorgesehene aufgelockerte Charakter des Wohngebietes gesichert werden.
Bezüglich der offenen Bauweise wird hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und / oder Hausgruppen zwischen verschiedenen Bereichen differenziert, um die in Kapitel 6, Abbildung 5 dargestellte städtebauliche Entwurfsplanung hinsichtlich einer Zonierung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen in planungsrechtliche Festsetzungen zu überführen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben. Für die allgemeinen Wohngebiete werden die Baufenster in Anlehnung an den in Kapitel 6, Abbildung 5 dargestellten städtebaulichen Entwurf und die Erschließungskonzeption abgegrenzt, um das Entwurfs- und Erschließungskonzept entsprechend zu sichern und eine energetisch sinnvolle Gebäudeausrichtung zu ermöglichen.
Für die Bestandsbereiche an der Lortzingstraße/Grabbestraße sowie an der Mühlenstraße ergeben sich hinsichtlich der zulässigen Bauweise keine Veränderungen, da dort bislang eine offene Bauweise zulässig ist und diese auch künftig entsprechend festgesetzt werden soll.
Für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teilbereiche im Bereich Lortzingstraße/Grabbestraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die zum Teil hiervon abweichende tatsächliche Entwicklung der Flächen abgegrenzt. Bestehende Baurechte werden dabei nicht beschnitten, da die überbaubaren Grundstücksflächen dort sinnvoll arrondiert und dabei geringfügig erweitert werden, um den baulichen Bestand zu fassen und konkret auf dem Flurstück 1335 eine Baulücke einer Bebauung zugänglich zu machen.
Für den überplanten Bestandsbereich an der Mühlenstraße werden künftig großzügig zugeschnittene überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Eine im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Unterbrechung der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten einer Erschließung des Bestandsgebäudes Mühlenstraße Nr. 29 wird künftig nicht weiterverfolgt und die Baufenster entsprechend zusammengefügt. Die Zufahrt wird künftig nicht mehr benötigt, da das Gebäude Mühlenstraße Nr. 29 abgerissen wird und das an der Stelle geplante Regenrückhaltebecken zu Unterhaltungszwecken künftig von Süden über die Planstraße erschlossen wird.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll für die Bereiche, die für eine kleinteilige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen sind, auf zwei Wohnungen je Einzelhaus und auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reihenhaus beschränkt werden. Für die Bereiche, in denen konzeptionell die Errichtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, wird entsprechend keine Begrenzung der je Wohngebäude zulässigen Zahl an Wohnungen festgesetzt. Dies gilt auch für die Bestandsbereiche an der Lortzingstraße/Grabbestraße und an der Mühlenstraße. Für die im Bereich Lortzingstraße/Grabbestraße festgesetzten reinen Wohngebiete besteht eine entsprechende Limitierung im Bebauungsplan Nr. 02/09 nicht. Für den Bereich an der Mühlenstraße sieht der rechtskräftige Bebauungsplane für das dort festgesetzte Mischgebiet ebenfalls keine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in einzelnen Wohngebäuden vor, zudem entspricht eine Mehrfamilienhausbebauung im Zusammenhang mit den aktuell an der Nordseite der Mühlenstraße im Bau befindlichen Mehrfamilienhäusern und dem an der Südseite bereits vorhandenen Mehrfamilienhaus Mühlenstraße Nr. 15 der vorhandenen Prägung des Teilbereiches, sodass die Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser dort ermöglicht werden soll.

7.5 Stellplätze und Nebenanlangen

Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Hinsichtlich der räumlichen Zulässigkeit werden im Bebauungsplan folgende Regelungen getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten WA2.1, WA2.2, WA3.1, WA3.2, WA3.3, WA4 und WA5 sind überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen in einem 3,00 m breiten Streifen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Planstraßen unzulässig. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern mit einer seitlichen Erschließung von Osten oder Westen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports längs zur erschließenden Verkehrsflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird. Diese Festsetzungen zielen auf eine aufgelockerte Wirkung des Straßenraumes ab, die nicht durch ein erhöhtes Aufkommen von Stellplätzen in den hinsichtlich der Wahrnehmung sensiblen Vorgartenbereichen beeinträchtigt werden soll. Zugleich wird die in dem städtebaulichen Konzept aufgezeigte Anordnung von Stellplätzen ermöglicht. Eine zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Carports wird für die im WA3.3 geplanten Hausgruppen und das im WA6 geplante Mehrfamilienhaus vorgenommen, damit die gemäß städtebaulichem Entwurf für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze vorgesehenen Flächen ausschließlich dieser Nutzung vorbehalten bleiben.

7.6 Verkehrsflächen / Bahnflächen

Die Planstraßen werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Gemäß der in Kapitel 6 dargestellten städtebaulichen Konzeption sind zwei äußere Erschließungspunkte für das geplante Wohngebiet geplant, die im Bereich des heutigen Gebäudes Goldstraße 74 (wird zugunsten der Gebietserschließung abgerissen) und am westlichen Ende der Mühlenstraße geplant sind.

Die Grabbestraße wird der tatsächlichen eigentumsrechtlichen Situation gemäß als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Straßenquerschnitte der Lortzingstraße und der Grabbestraße werden dem tatsächlichen Ausbaumaß entsprechend festgesetzt. Die Querschnittsbreite der im neuen Wohngebiet geplanten Verkehrsflächen beträgt 7,50 m. Dieses Maß ermöglicht die gefahrlose Abwicklung von Begegnungsverkehren und darüber hinaus die Anordnung von Baumpflanzungen und Besucherstellplätzen im Straßenraum. Der tatsächliche Straßenausbau sowie die Straßenraumgestaltung ist im Rahmen der Straßenausbauplanung festzulegen und mithin nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Im direkten Nahbereich des äußeren Erschließungspunktes von der Mühlenstraße wird der Straßenraum auf dem ersten Teilabschnitt auf 9 m verbeitert, um eine besondere Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit im Rahmen der Straßenausbauplanung zu ermöglichen (z. B. die Anlage eines baulich vom sonstigen Straßenraum separierten Gehweges), da im direkten Nahbereich dieser äußeren Erschließung die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglicht wird (siehe auch Kapitel 6, Abbildung 5).

Entlang des Schillerweges wird über die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt die Erschließung der daran anliegenden Baugrundstücke ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll eine Verkehrsintensivierung im Bereich des Schillerweges in Folge der Entwicklung des geplanten Wohngebietes ausgeschlossen werden, da der Schillerweg aufgrund der geringen Querschnittsbreite (< 4 m) gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt) nicht für den Begegnungsfall Pkw/Pkw ausgelegt ist.

Neben den vorstehend beschriebenen öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen werden öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festgesetzt: Öffentliche Parkflächen sowie Fuß- und Radwege. Die öffentlichen Parkflächen dienen der Sicherstellung von Besucherstellplätzen im Nahbereich zulässiger Mehrfamilienhäuser (WA1, WA6) und Reihenhäuser (WA3.3), da die hiermit bebauten Grundstücke aufgrund der im Vergleich zu einer Einfamilienhausbebauung höheren Wohnungsdichte regelmäßig ein erhöhtes Besucheraufkommen auslösen und dieses sich nicht durch einen erhöhten Parkdruck im öffentlichen Straßenraum abbilden soll.
Fuß- und Radwege kommen zur Festsetzung, um die innerhalb des Wohngebietes und die zwischen dem Wohngebiet und dem städtebaulichen Umfeld vorgesehenen Wegeverknüpfungen für den nicht motorisierten Verkehr planungsrechtlich zu sichern. Auffällig sind hierbei die beiden mit einer Breite von 10,00 m vorgesehenen Auslässe der südlich der Grünfläche gelegenen Quartiere zur Grünfläche. Diese Breite wird gewählt, da diese Auslässe neben der Wegefunktion in Abstimmung mit dem Entwässerungsfachplaner und dem Abwasserwerk Oerlinghausen der oberirdischen Ableitung von Niederschlag im Starkregenfall im Sinne eines „Notwasserweges“ dienen. Für die innerhalb der öffentlichen Grünflächen geplanten Wege werden keine Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, damit diese in ihrer Lage im Zusammenhang mit der Grün- und Freianlagenplanung festgelegt werden können.
Die geplante Wohnsiedlung kann durch entsprechende Wegeanbindungen an den Schillerweg, die Goldstraße, die Lortzingstraße und die Straße Im Heidsiek umfassend mit dem städtebaulichen Umfeld verknüpft werden und dadurch auch eine gute Anbindung an der Ortskern Helpup für den nicht motorisierten Verkehr sichergestellt werden.

In der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches wurde im Nahbereich des Bahnüberganges ein Flächentausch zwischen der Stadt Oerlinghausen und der Deutschen Bahn vorgenommen. Ziel dieser Neuordnung der Grundstücksflächen ist einerseits die Sicherung der Gebietserschließung über das ehemalige Bahngrundstück (Flurstück Nr. 1102) und andererseits die Zurverfügungstellung der erforderlichen Flächen für eine seitens der Deutschen Bahn geplanten Regelung des Bahnüberganges. Die künftig im Eigentum der Deutschen Bahn stehenden und künftig für diesen Zweck genutzten Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend als Flächen für Bahnanlagen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Über die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFL) wird die Unterhaltung und Erschließung von Flächen und Baugrundstücken planungsrechtlich gesichert, die nicht unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Verkehrsfläche angrenzen. Neben geplanten Baugrundstücken „in zweiter Reihe“, bei denen die GFL-Flächen der verkehrlichen und technischen Grundstückserschließung dienen (WA3.2 im Südwesten und im Norden, WA5) ist im Bestandsbereich an der Grabbestraße eine GFL-Fläche festgesetzt, die in Verlängerung der privaten Straßenverkehrsfläche die Erschließung der südöstlich außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches gelegenen Baugrundstücke sicherstellt.

7.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Die Erschließung des Regenrückhaltebeckens und der Anschluss des geplanten Niederschlagswasserkanalnetzes an das Regenrückhaltebecken erfolgt von Süden über die in dem Bereich 5 m breite Planstraße. Diese Breite reicht für die Erschließung zu Unterhaltungszwecken und die Unterbringung der Kanäle grundsätzlich aus. In Abstimmung mit dem Abwasserwerk Oerlinghausen ist für den Sonderfall aufwändiger Kanalarbeiten jedoch ein über 5 m breiter Bewegungsraum (z. B. für

das Schwenken von Baggern) voraussichtlich erforderlich. Entsprechend wird angrenzend an die Planstraße eine 5 m breite Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Per textlicher Festsetzung wird diese Fläche betreffend vorgegeben, dass darin die Errichtung von aus Bauprodukten hergestellten und fest mit dem Erdboden verbundenen Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig ist.

7.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die für das im Nordosten geplante Regenrückhaltebecken benötigte Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Der Flächenbedarf wurde im Rahmen einer Vorplanung bestätigt.

7.10 Grünordnung sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.10.1 Grünflächen

Die im städtebaulichen Entwurf (siehe Kapitel 6, Abbildung 5) geplanten Grünbereiche werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt und für die geplanten Nutzungen der einzelnen Flächen entsprechende Zweckbestimmungen zugeordnet. Die große und zusammenhängende Grünfläche wird als „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt. Im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung kann auf dieser Grundlage eine Ausgestaltung dieser zentralen Grünfläche als Bereich mit Aufenthaltsqualität und Nutzungsfunktionalität erfolgen. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ kommt zudem in den im östlichen Randbereich entlang des Siekbachs sowie in den die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes strukturierenden Grünzügen zur Anwendung. Dies geht in all diesen Flächen mit der Kennzeichnung eines Fuß- und Radweges einher, der die durch den Verlauf der Grünflächen angedachte Verknüpfung der einzelnen Siedlungsteile unterstreicht. Die Darstellung als nicht lagegenauer Wegeverlauf bietet hier den Vorteil, dass der genaue Verlauf nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt wird, sondern dies eingebettet in eine Freianlagenplanung erfolgen kann.
Darüber hinaus verbleiben entlang der äußeren Erschließung von der Goldstraße und im Westen im Bereich des dort geplanten WA3.1 untergeordnete Grünbereiche, für die die Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt wird. Hier zielt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche somit weniger auf die Gestaltung einer Grünfläche mit einer Aufenthaltsqualität (Parkanlage) und Nutzungsfunktionalität (Spielplatz) ab, sondern dient der Auflockerung des Straßenraumes und der Absicherung eines Abstandes zur Bestandsbebauung (Goldstraße Nr. 70, Flurstück 236).

7.10.2 Pflanzgebote

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sollen Vorgaben zur naturnahen Gartengestaltung der Baugrundstücke einschließlich der verbindlichen Vorgabe zu Anpflanzungen von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen getroffen werden. Dies erfolgt in relativer Anlehnung an die Größe der späteren Baugrundstücke: Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. In die textlichen Festsetzungen werden Pflanzlisten sowie Angaben zur zu verwendenden (Mindest-) Pflanzqualität aufgenommen. Diese Pflanzgebote werden um die Festsetzung ergänzt, dass der Einbau von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien, auch in untergeordneten Teilflächen, unzulässig ist, wovon lediglich die notwendigen Grundstückszufahrten und -zuwegungen ausgenommen bleiben.
Die Baukörper betreffend werden zudem ebenfalls Pflanzgebote formuliert, die sich auf eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern (maximale Dachneigung = 15°) beziehen.

Diese Vorgaben führen letztlich nicht nur zu einem attraktiven und lebenswerteren Wohnumfeld, sondern haben darüber hinaus erhebliche positive Wirkung auf stadtklimatische, ökologische und siedlungswasserwirtschaftliche Belange: Aufheizeffekte werden gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht, als Vegetationsfläche angelegte Bereiche bieten für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten und begrünte Dachflächen haben stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und sich damit siedlungswasserwirtschaftlich positiv auswirken.
Den entlang der Bahnlinie geplanten Lärmschutzwall betreffend soll ebenfalls eine Pflanzvorgabe gemacht werden. Diese zielt auf eine Strauchbepflanzung des Walles ab, die eine optisch attraktivere Ausgestaltung des Walles sicherstellt und dabei möglichst geringen Unterhaltungsaufwand für die GrundstückseigentümerInnen auslöst.

7.10.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem Ziel einer ökologisch optimierten Ausgestaltung der Baugrundstücke werden die in Kap. 7.10.2 dargelegten Pflanzgebote um Vorgaben für die Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen ergänzt. Hierzu wird vorgegeben, dass diese Flächen nicht voll versiegelt zu befestigen sind. Beispielhaft werden als mögliche Ausgestaltungsformen eine wassergebundene Decke, drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Split o. ä. benannt. Die Festsetzung wird getroffen, da derartig ausgestaltete Flächen aus stadtklimatischer Sicht im Vergleich zur Vollversiegelung einer Fläche bodennahe Kühleffekte erzeugen und dadurch das Stadtklima positiv beeinflusst wird. Aufgrund der Lage in zwei unterschiedlichen Zonen der „Wasserschutzgebietsverordnung Oerlinghausen-Helpup-Asemissen“ wird für die aus Sicht der Verordnung sensibleren Teilflächen (Zone IIIA) eine Vorgabe zur vollständigen Versiegelung von Stellplätzen aufgenommen. Da es sich dabei lediglich um die bestandsbebauten Bereiche im Süden sowie das Flurstück 887 handelt, ist dies lediglich ein deutlich untergeordneter Teilbereich der Entwicklungsflächen. Siehe hierzu auch Kap. 10.6.

Aus der Umweltprüfung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein) resultieren zur artenschutzrechtlich unbedenklichen Umsetzung der Planung zu beachtende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

- Zeitliche Regelungen zu Rodungs- und Räumungsarbeiten
- Zeitliche Regelungen zur Fällung von Höhlenbäumen
- Zeitliche Regelung zum Abbruch des Bestandsgebäudes Goldstraße 74
- CEF-Maßnahmen: Schaffung von Ersatzquartieren
- Zeitliche Regelung zur Inanspruchnahme der Ackerflächen/Offenlandbereiche
- CEF-Maßnahme: Anlegen von drei Lerchenfenstern
- CEF-Maßnahme: Anbringen von Nistkästen

Für detaillierte Informationen zu den einzelnen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

7.11 Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)

Ein großes Potenzial zur Erreichung einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung bieten Dachflächen baulicher Anlagen. Damit dieses Potenzial in dem geplanten Wohngebiet

genutzt wird, wird gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den nutzbaren Dachflächen der Hauptbaukörper verbindlich vorgegeben.

Die Planung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt der Bebauungsplan die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Die Festsetzung gibt unter Angabe von Solarmindestflächen vor, dass die nutzbaren Dachflächen mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Dies umfasst sowohl Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen.
Als Dachfläche wird die gesamte Fläche eines Daches bis zu den äußeren Rändern bezeichnet. Die „nutzbare Dachfläche“ ist der Teil der gesamten Dachfläche, der aus wirtschaftlichen und technischen Gründen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden kann. Nicht nutzbare Teile der Dachfläche sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete Dachflächen (z. B. nach Norden)
- Durch z. B. Nachbargebäude, Dachaufbauten oder Vegetation erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- Durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte oder sonstige Dachaufbauten belegte Teile der Dachfläche

Da die nutzbare Dachfläche nur spezifisch für einen konkret geplanten Baukörper ermittelt werden kann, ist die Ermittlung durch ein Ausschlussverfahren durch die Bauherrschaft zu führen.

Die Solarmindestfläche wird für die einzelnen Teilflächen wie nachstehend festgelegt:

- WA5 und WA6: 100 % der nutzbaren Dachflächen
- Flachdächer außerhalb des WA5 und WA6: 100 % der nutzbaren Dachflächen
- Geneigte Dächer außerhalb des WA5 und WA6: mindestens 75 % der nutzbaren Dachflächen

Hinsichtlich der festgesetzten Solarmindestflächen ist zunächst festzustellen, dass neben der (Eigen-)Stromversorgung voraussichtlich auch die Wärmeversorgung (über Wärmepumpen) individuell per Strom herzustellen sein wird. Daher soll grundlegend eine relativ hohe Solarmindestfläche von 75 % der nutzbaren Dachflächen als Mindestmaß definiert werden. Eine 100-prozentige Solarmindestfläche soll für Flachdächer definiert werden. Dies betrifft zum einen die allgemeinen Wohngebiete WA1, und damit die Bereiche in denen Mehrfamilienhäuser zulässig sind, und zum anderen die in den Bereichen WA5 und WA6 vorgesehene Bebauung mit ausschließlicher Flachdach- und Pultdachgestaltung. In diesen Bereiche ist eine vollständige Belegung der nutzbaren Dachflächen mit PV-/Solarmodulen sinnvoll, da im WA1 der Strombedarf aufgrund der höheren Haushaltsdichte in Mehrfamilienhäusern höher sein wird und ebenso, da die Bereiche WA5 und WA6 aufgrund ihrer Dachform dem Klimaschutzgedanken in besonderem Maße gerecht werden können.
Die Festsetzungen eignen sich nach Abstimmung mit den Stadtwerken Oerlinghausen, um eine möglichst weitreichende Energieversorgung der Baugrundstücke über Solarenergie und die Beachtung der energie- und klimapolitischen Ziele sicherzustellen. Sollte es Überschüssen bei der Stromgewinnung kommen, können die EigentümerInnen/Haushalte den Strom an die Stadtwerke abgeben und darüber die „grüne Bilanz“ der Stadtwerke aufbessern.

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10–15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist der Bauherrschaft die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen wirtschaftlich zumutbar.

7.12 Immissionsschutz

Im Norden des Geltungsbereiches liegt die Bahnlinie Lage–Bielefeld an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Das dadurch erzeugte immissionsschutzrechtliche Spannungsfeld aufgrund der an den Emissionsort heranrückenden schutzbedürftigen Wohnnutzung soll durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles als aktive Lärmschutzmaßnahme gelöst werden. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzten allgemeinen Wohngebiete werden zu diesem Zweck gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Festsetzung „Aktiver Lärmschutz“ überlagert. Der Lärmschutzwall muss mit einer Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante errichtet werden. Die als Lärmschutzwall festgesetzte Fläche ist Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes. Es ist beabsichtigt, diese Flächenanteile auch den künftigen Baugrundstücken zuzuschlagen, sodass diese Flächen auch relevant für die Berechnung der GRZ für die einzelnen Baugrundstücke sein werden.

Weitere Festsetzungen aus Sicht des Immissionsschutzes sind Kap. 10.2 zu entnehmen.

7.13 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen

7.13.1 Dachgestaltung

Die Vorgaben zur Dachgestaltung umfassen Regelungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten.

Hinsichtlich der **Dachformen** weist das städtebauliche Umfeld im Bereich des kleinteiligen Wohnungsbaus nahezu ausschließlich geneigte Dächer auf. Lediglich im Bereich der Mühlenstraße vorhandene bzw. derzeit in der Errichtung befindliche Mehrfamilienhäuser sind/werden mit Flachdächern ausgebildet. Diese Differenzierung soll grundsätzlich auch innerhalb des geplanten Wohngebietes gelten, indem in den überwiegenden Bereichen für den kleinteiligen individuellen Wohnungsbau ausschließlich geneigte Dachformen zulässig sein sollen (WA2.1, WA2.2, WA3.1, WA3.2, WA3.3, WA4). Aufgrund der Zielplanung für die südöstlichen Teilbereiche des Plangebietes sollen die Festsetzungen für die allgemeinen Wohngebiete WA5 und WA6 diese Struktur aufbrechen und dort ausschließlich Flachdächer und Pultdächer zulässig sein, um einen geordnet abgegrenzten Bereich ein eigenständigen Wahrnehmung zu erzeugen und da diese Dachformen zur Vermeidung einer Verschattungswirkung mit negativen Auswirkungen auf den Solareintrag besonders geeignet sind.
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sollen neben geneigten Dächern auch Flach- und Pultdächer zulässig sein, da für die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern Flach- und Pultdächer besonders zweckmäßige Dachformen darstellen. Die Flexibilität für die Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau soll damit möglichst hochgehalten werden.

Hinsichtlich der **Dacheindeckung** wird vorgegeben, dass glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel unzulässig sind, da diese in Folge auftretender Reflexionen häufig als störend empfunden werden. Diese Festsetzung erstreckt sich explizit nicht auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie-/Photovoltaikanlagen). Diese sollen wie auch Dachbegrünungen nicht in der Anwendbarkeit eingeschränkt und damit allgemein zulässig sein. Bezüglich der Errichtung von Solar-/PV-Modulen wird lediglich vorgegeben, dass sie bei geneigten Dächern parallel zur Dachhaut anzubringen sind. Aufgeständerte und damit nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Module sind im Umkehrschluss ausschließlich bei Flachdächern zulässig.

Die Regelungen zur **Dachneigung** und zu **Dachaufbauten bzw. -einschnitten** sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten vermeiden und zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft auf ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild abzielen.

7.13.2 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern und Hausgruppen kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird über eine entsprechende örtliche Bauvorschrift eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben.

7.13.3 Einfriedungen

Grundsätzlich sind Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Grundstücksseitig sind alternative Materialien wie etwa Maschendraht- oder Drahtgitterzäune in die Hecke integriert zulässig. Die Wahrnehmung der Gestaltung eines Baugrundstückes wird von Vorgartenflächen und den Grundstückseinfriedungen wesentlich beeinflusst, da sich diese unmittelbar auf die Erfahrbarkeit des Straßenraumes auswirken. Über die Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von maximal 1,00 m hohen Hecken als straßenseitige Einfriedung (mit grundstücksseitig darin integriert zulässigen Maschendraht- und Drahtgitterzäunen) und der gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksflächen soll vom Straßenraum aus betrachtet eine begrünte und aufgelockerte Wirkung erreicht werden.
Bei Eckgrundstücken (Baugrundstücke, die an zwei Seiten an die Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzen) kann zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen eine maximal 2,00 m hohe Hecke in der Vorgartenfläche zur Anwendung kommen, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhält. Somit wird das städtebaulich angestrebte aufgelockerte Straßenbild umgesetzt und gleichzeitig dem Sichtschutz der privaten Freibereiche entsprochen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser soll durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden sinnvoll. Die Sicherstellung dieser Löschwassermenge erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz. Diese Menge kann nach Auskunft der Stadtwerke Oerlinghausen aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

8.2 Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Nahbereich zum Siekbach ist aufgrund einer nicht ausreichend gegebenen Versickerungseignung des anstehenden Bodens die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens geplant, in das das anfallende Niederschlagswasser eingeleitet und anschließend gedrosselt in den Siekbach abgegeben wird. Die Entwässerung des geplanten Wohngebietes wurde im Rahmen einer Entwässerungsplanung durch das Ingenieurbüro plan.b (Bielefeld) auf Grundlage des in Kapitel 6 dargestellten städtebaulichen Entwurfes in Abstimmung mit dem Abwasserwerk Oerlinghausen konzipiert. Dabei konnte bestätigt werden, dass die Flächengröße des geplanten Regenrückhaltebeckens ausreichend dimensioniert ist, um das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in den Siekbach einzuleiten. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden beantragt.

Die Verwertung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist individuell sinnvoll. Eine Festsetzung zur Vorhaltung von Zisternen kann die Nutzung dieser jedoch nicht verpflichtend machen. Die Entwässerungsplanung ist daher hinsichtlich der Kapazitäten der Leitungen und des Regenrückhaltebeckens unabhängig von möglichen individuellen Niederschlagswasser-Verwertungen auf den Baugrundstücken auszulegen. Das geplante Regenrückhaltebecken ist hierfür ausreichend dimensioniert. Die Planunterlagen werden dennoch um einen Hinweis mit empfehlendem Charakter zur Brauchwassernutzung ergänzt.

Das anfallende Schmutzwasser soll in den Schmutzwasserkanal in der Mühlenstraße eingeleitet werden, der gemäß den Erkenntnissen der Entwässerungsvorplanung zur Aufnahme der anfallenden Wassermengen ausreichend dimensioniert ist.

8.3 Elektrizitäts- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist über die Verlegung von Versorgungsleitungen in den Straßenverkehrsflächen und entsprechende Hausanschlüsse möglich.

Die Wärmeversorgung des Gebietes betreffende Abstimmungen haben ergeben, dass keine Gebietsversorgung über fossile Energieträger vorgenommen werden soll, sodass keine Gasleitungen in das Plangebiet gelegt werden sollen. Dieses Entwicklungsziel wird durch die gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB getroffene Festsetzung unterstrichen, dass die Verwendung fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Briketts, feste und/oder flüssige Brennstoffe) zur Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig sind.
Eine Anbindung des Plangebietes an das städtische Fernwärmenetz ist nach Abstimmung mit den Stadtwerken Oerlinghausen zudem nicht möglich und die Errichtung eines zentralen Blockheizkraftwerkes für die Versorgung des gesamten Gebietes wird als nicht tragfähig bewertet. Schließlich zeigt sich, dass die Wärmeversorgung durch individuelle Lösungen über den Einsatz von Wärmepumpen technisch machbar und ökologisch sinnvoll ist. Um diese Art der Wärmeversorgung zu fördern werden die in Kap. 7.11 beschriebenen Festsetzungen zur verpflichtenden Anbringung von PV-/Solarmodulen auf den Dachflächen gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB getroffen. Die Regelungen der „Wasserschutzgebietsverordnung Oerlinghausen-Helpup-Asemissen“ schränken die Möglichkeiten des Betriebes geothermischer Anlagen ein. Da die entsprechende Schutzzone IIIA der

Verordnung jedoch lediglich die bestandsgenutzten Bereiche sowie ein bislang ungenutztes Baugrundstück betrifft, resultieren hieraus keine größeren Auswirkungen auf die Energieversorgung im Plangebiet. Auf die Regularien der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung wird an dieser Stelle verwiesen. Siehe auch Kap. 10.6.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Planstraßen erlauben aufgrund der Straßenquerschnitte die Anfahrt des Plangebietes zum Zwecke der Abfallentsorgung. Die Straßenverkehrsflächen werden für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen angelegt, die erforderlichen Schleppkurven gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) wurden beachtet. Eine reibungslose Leerung der Abfallgefäße ist damit sichergestellt.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht - separater Teil B der Begründung (Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 06/2025).

Zusammenfassend wird deutlich, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes vorwiegend Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere entstehen werden. Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sowie Wasser werden Beeinträchtigungen unter Einhaltung von Grenzwerten und Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht entstehen.

Die festsetzungsrelevanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan überführt. Dies betrifft:

- Schutzgut Mensch: Aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (siehe auch Kap. 10.2)
- Schutzgut Tiere: Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (siehe auch Kap. 9.3)
- Schutzgut Klima und Luft: Pflanzgebote und Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke (siehe Kap. 7.10.3 und 10.1)

Darüber hinaus werden weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt, die nicht festsetzungsrelevant sind, da sie durch unabhängig von der Bauleitplanung rechtswirksame Normen ohnehin Gültigkeit besitzen

- Schutzgut Pflanzen: Schutz vorhandener Gehölze nach DIN 18920
- Schutzgut Boden: Bodenschutz bei Boden- und Erdarbeiten nach DIN 18300 (Erdarbeiten) und 18915 (Bodenarbeiten); Erhalt, Sicherung und Wiederverwendung von Oberboden gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser: Gewässerschutz bei Baumaßßnahmen (Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe), Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Die nachstehenden Schutzgüter werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt:

- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Beachtung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt ein bei Umsetzung der Planung unvermeidbarer Eingriff in das Schutzgut Fläche. Die Erforderlichkeit der Flächeninanspruchnahme ist in Kap. 1 begründet. Das durch die Umsetzung der Planung entstehende Kompensationsdefizit im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird kompensiert (siehe Kap. 9.2).

Für detaillierte Informationen hierzu wird auf den Umweltbericht als separaten Bestandteil der Begründung verwiesen.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 06/2025).

Der Vergleich des Ausgangszustandes und des Planzustandes des Plangebietes zeigt ein Flächenwertdefizit von 21.614 Biotopwertpunkten. Dieser Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto „Gut Niederbarkhausen“ der NRW-Stiftung, vertreten durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft, ausgeglichen.

- Vollzogene Maßnahme: Waldumbau von Fichtenwald zu Eichen-Buchenwald auf etwa 27.500 m²
- Lage/Verortung: Stadt Oerlinghausen, Gemarkung Oerlinghausen, Flur 7, Flurstück 168

Die Sicherung/Zuordnung der Punkte aus dem Ökokonto erfolgt vertraglich.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt (Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung, Warstein, 02/2025).

Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der benannten konfliktmindernden Maßnahmen eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist: „Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/10 „Westlich des Siekbachs“ in Verbindung mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oerlinghausen löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen und

vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.“

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt:

- Zeitliche Regelungen zu Rodungs- und Räumungsarbeiten
- Zeitliche Regelungen zur Fällung von Höhlenbäumen
- Zeitliche Regelung zum Abbruch des Bestandsgebäudes Goldstraße 74
- CEF-Maßnahmen: Schaffung von Ersatzquartieren
- Zeitliche Regelung zur Inanspruchnahme der Ackerflächen/Offenlandbereiche
- CEF-Maßnahme: Anlegen von drei Lerchenfenstern
- CEF-Maßnahme: Anbringen von Nistkästen

Für detaillierte Informationen zu den einzelnen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Klimaschutz und Energieeffizienz

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des § 1a (5) BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Eine zunehmende Flächenversiegelung hat zweifelsohne (stadt-)klimatische Auswirkungen. Im Rahmen der Umweltprüfung ist daher das Schutzgut „Klima und Luft“ zu prüfen, die planbedingten Auswirkungen darauf zu ermitteln und die Erheblichkeit der Auswirkungen abzuschätzen. Grundsätzlich führt ein Verlust von Freiflächen zu einer Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen und damit zu einer gewissen Veränderung des Kleinklimas. Gemäß Daten des Fachinformations-systems Klimaanpassung des Landes Nordrhein-Westfalen (www.klimaanpassung-karte.nrw.de) weisen die bisherigen Freiflächen ein „Freilandklima“ und die direkt anliegenden Siedlungen ein „Vorstadtklima“ auf. Für die Freiflächen wird darüber hinaus hinsichtlich der stadtklimatischen Funktion eine „geringe thermische Ausgleichsfunktion“ aufgeführt, sodass den Flächen keine besondere stadtklimatische Funktion im siedlungsstrukturellen Zusammenhang zukommt. Mikroklimatische Veränderungen werden im Vergleich zur Bestandssituation somit nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben.
Durch Vorgaben zur Begrünung privater Grundstücksflächen und von Dachflächen sowie zum Ausschluss sog. Steingärten und zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen werden zur Begrenzung der stadtklimatischen Auswirkungen wirksame Minderungsmaßnahmen gegen nachteilige Auswirkungen auf stadtklimatische Prozesse im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich der Energieversorgung des Gebietes wird auf Kap. 8.3 verwiesen. Durch einen Ausschluss der Verwendung fossiler Energieträger gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB und der Verpflichtung zur Ausstattung der Hauptbaukörper mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie gemäß

§ 9 (1) Nr. 23b BauGB kann ein wesentlicher Beitrag zu einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung gemacht werden.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind darüber hinaus Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

10.2 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der geplanten Bebauungsplanaufstellung der Fall, da das geplante Baugebiet aufgrund der Lage an der Bahnlinie Lage–Bielefeld verkehrlichen Immissionen unterliegt und der durch das geplante Wohngebiet ausgelöste Verkehr auf bestehende Wohnsiedlungen einwirkt. Zur sachgerechten Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde der „Fachbeitrag Schallschutz“ (RP Schalltechnik, Osnabrück, 02/2025) erstellt.

Relevante Emissionsquellen

Als relevante Emissionsorte wurden im Fachbeitrag Schallschutz die Schienenstrecke Lage–Bielefeld sowie der Straßenverkehr auf der Goldstraße als Sammel- und Verteilstraße untersucht. Hinsichtlich der Verkehrsstärke auf der Goldstraße werden die Daten der Verkehrsuntersuchung von SHP Ingenieure verwendet. Die Frequentierung der Bahnlinie wurde anhand einer von der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellten Prognose für das Jahr 2030 angenommen. Zusätzlich ist von der Deutschen Bahn AG auf eine möglicherweise geplante Taktverdichtung (NRW2040) hingewiesen worden, die zugunsten einer perspektivischen Belastbarkeit der fachgutachterlichen Einschätzung ebenfalls berücksichtigt worden ist.

Beurteilungsgrundlage: Orientierungswerte nach DIN 18005

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für reine und allgemeine Wohngebiete:

		WR	WA
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	50 dB(A)	55 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	40 dB(A)	45 dB(A)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete genannt:

		WR & WA
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49 dB(A)

Berechnungsergebnisse

Die Ausbreitungsberechnung zeigt, dass es durch den Verkehrslärm im Tageszeitraum im nördlichen Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 für das WA-Gebiet entlang der Schienenstrecke kommt. Geringfügig wird auch entlang der Goldstraße an den Bestandsgebäuden der Orientierungswert von 50 dB(A) für ein reines Wohngebiet überschritten. Im Nachtzeitraum kommt es auf einer größeren Fläche zu Überschreitungen der Orientierungswerte.

Abwägung und planerische Bewältigung

Angesichts der prognostizierten Lärmbelastung ist grundsätzlich zunächst zu konstatieren, dass der Geltungsbereich bezogen auf die Verkehrslärmsituation nicht ohne weiteres für die geplante Nutzung geeignet ist. Grundsätzlich sind gemäß des in § 50 BImSchG formulierten Trennungsgebotes unverträgliche Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot kann im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden, sofern gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. § 1 (6) BauGB sichergestellt werden können. Da das Plangebiet für die projektierten Nutzungen eine hohe Lagegunst aufweist und das Vorhaben einen aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Lückenschluss im Stadtgefüge erwirken kann, wodurch wiederum die planerisch gebotene Innenentwicklung forciert wird, soll dass Trennungsgebot in diesem Planfall überwunden werden. Somit ist darzulegen, wie die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erfolgen kann.

Hier sind zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen werden im Allgemeinen Maßnahmen bezeichnet, die durch Veränderungen am Verkehrsweg (z. B. günstige Streckenführung, Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, geräuscharmer Fahrbahnbelag) beziehungsweise durch Pegelreduzierung auf dem Ausbreitungsweg (z. B. Abschirmung, Schallabsorption) den Außenlärmpegel im schutzbedürftigen Bereich senken. In den meisten Fällen kommen dabei Lärmschutzwände beziehungsweise Lärmschutzwälle in Betracht, die entweder nahe am Verkehrsweg oder nahe an der schutzbedürftigen Nutzung positioniert sind. Aktive Lärmschutzmaßnahmen schützen neben den Wohnräumen auch die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen und Balkone) und sind daher im Allgemeinen passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster etc.) möglichst vorzuziehen.
Im Gutachten wurde entlang der Schienenstrecke ein Lärmschutzwall (LSW) simuliert. Im Rahmen einer iterativen Berechnung ist ein LSW entlang der Schienenstrecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Höhe von 3,0 über Gelände ermittelt worden. Da der Lärmschutzwall zugunsten einer Durchwegung geteilt werden soll, ist die Unterbrechung mit versetzt angeordneten Lärmschutzwänden zu versehen, die ebenfalls eine Höhe von 3,0 m aufweisen müssen.

Die Berechnungsergebnisse im Gutachten zeigen, dass der LSW den Schutzzweck für die Freiflächen und die Erdgeschosse am Tag erfüllt.
Im Nahbereich der Mühlenstraße verbleibt eine Überschreitung. Die Errichtung eines Lärmschutzwalls direkt an der Mühlenstraße wird aus städtebaulicher Sicht nicht favorisiert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag wird auf den Flächen überwiegend eingehalten, daher müssen keine weiteren aktiven Schutzmaßnahmen getroffen werden. Zum Schutz der

Freiflächen der bestehenden und geplanten Gebäude wird dennoch empfohlen, die Außenwohnbereiche nur im Schallschatten der künftigen und bestehenden Gebäude zu errichten.
Die Auswirkungen des Lärmschutzwalls im Nachtzeitraum zeigen trotz LSW in verschiedenen Bereichen Überschreitungen der Orientierungswerte, sodass zusätzlich passiver Schallschutz erforderlich wird.
Für die Überschreitungsbereiche werden im Gutachten passive Schutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen gemäß 4109 berechnet. Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, für die sich die höhere Anforderung ergibt. In diesem Fall ist die Nachtzeit maßgeblich, da nachts eine größere Fläche von den Überschreitungen betroffen ist.
Aus Gründen der Lärmvorsorge wird die im Gutachten empfohlene Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan vorgenommen.

Da es nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Gebäudefronten schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen. Zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit dieser Festsetzung wird der Beurteilungspegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum im Bebauungsplan als Linie festgesetzt, sodass die Überschreitungsbereiche zweifelsfrei ermittelt werden können.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass es mit den getroffenen Festsetzungen trotz der vorhandenen immissionsschutzrechtlichen Situation gelingt, gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB sicherzustellen.

Auswirkungen der planinduzierten Verkehrszunahme auf die Bestandsbebauung im Bereich Goldstraße und Mühlenstraße
Die Umsetzung der Planung wird sowohl im Bereich der Goldstraße als auch der Mühlenstraße zu einer Verkehrszunahme führen. Um diese Verkehrszunahme immissionsschutzrechtlich zu bewerten wurden die Auswirkungen im Schallgutachten für die Bestandsgebäude an der Goldstraße (Hausnummern 54, 56, 58, 62, 64, 70 und 76), der Grabbestraße (Hausnummer 1) und der Mühlenstraße (Hausnummern 20, 21, 24 und 25) ermittelt.
Die Berechnung der Beurteilungspegel an den Bestandsgebäuden zeigt, dass es an manchen Gebäuden durch den Neubau der Erschließungsstraßen in das Wohngebiet zu spürbaren Erhöhungen der Beurteilungspegel kommt. Die Pegelerhöhungen sind mit bis zu 7,8 dB(A) am Tag und bis zu 7,3 dB(A) in der Nacht ermittelt worden.
Die Beurteilungspegel des Prognosefalls mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung sind trotz der Steigerung von den Anliegern zu tolerieren, da sie weder die Unzumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) noch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten.

10.3 Belange des Verkehrs

Zur Bewertung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und der Auswirkungen der Erschließungsplanung auf das umliegende Straßennetz wurde von SHP Ingenieure (Hannover, 02/2025) eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden, unter anderem veranlasst auf Anregung des Landesbetriebes Straßenbau (Straßen.NRW), zwei Erschließungsvarianten untersucht: Eine wie im städtebaulichen Konzept aufgezeigte Erschließung

über die Mühlenstraße und die Goldstraße (in der Verkehrsuntersuchung „Variante A“) sowie eine ausschließliche Erschließung über die Mühlenstraße („Variante B“).

Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist eine am 26. April 2022 über den Zeitraum von 24 h durchgeführte Verkehrszählung an drei Knotenpunkten:

- Lagesche Straße (B66) / Goldstraße
- Goldstraße / Mackenbrucher Straße
- Bahnhofstraße / Mühlenstraße

Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes wurde zudem eine Verkehrserzeugung prognostiziert. Für die Wohnnutzung wird von 271 Wohnungen (bzw. 826 Einwohnern) ausgegangen. Zudem wurde für die geplante Kindertagesstätte eine Ausstattung mit 80 Plätzen angenommen (4-Zügigkeit). Im Ergebnis der Verkehrserzeugung ergeben sich rd. 1.540 tägliche Kfz-Fahrten, die zeitlich und räumlich auf das Verkehrsnetz verteilt worden sind. In der Variante A (zweigeteilte Erschließung von Norden und Süden) werden 70 % der Verkehre über die B66/Goldstraße und 30 % über die Mühlenstraße/Bahnhofstraße abgewickelt. Der Kitaverkehr wird zu 100 % über die Mühlenstraße angesetzt, da die Kita im Norden des Gebietes im Nahbereich zur Mühlenstraße vorgesehen ist. In Variante B (ausschließliche Gebietserschließung über die Mühlenstraße) werden entsprechend 100 % der planinduzierten Verkehre über die Mühlenstraße abgewickelt.

Im Analysefall, also ohne Berücksichtigung der planinduzierten Verkehre, zeigt sich für alle drei Knotenpunkte eine sehr gute Verkehrsqualität („QSV A“ = Wartezeit maximal 10 Sekunden) gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Für beide Erschließungsvarianten zeigt sich im Prognosefall eine minimale Verschlechterung der Verkehrsqualität auf die Verkehrsqualitätsstufe „QSV B“ am Knotenpunkt B66/Goldstraße (Variante A: Maximale Wartezeit = 17 Sekunden; Variante B: Maximale Wartezeit = 11 Sekunden).

Letztlich zeigt sich somit, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen in beiden Erschließungsvarianten an den betrachteten Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden kann. Unabhängig von der Erschließungsvariante wird eine geringfügige Erhöhung der Wartezeit prognostiziert, die zu einer Verschlechterung von einer sehr guten (QSV A) zu einer noch immer guten (QSV B) Verkehrsqualität am Knotenpunkt B66/Goldstraße führt. An den beiden anderen Knotenpunkten führt die Prognose des planinduzierten Verkehrs nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrsqualität (QSV A in der Analyse und der Prognose).

Im Ergebnis, das auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung mit Straßen.NRW abgestimmt wurde, können beide Erschließungsvarianten verträglich über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Da eine Aufteilung der planinduzierten Verkehre auf zwei Erschließungspunkte vor allem den Vorteil hat, dass nicht alle Verkehre über die Bahnhofstraße und den Ortskern von Helpup fahren und die Prognoseverkehre ohne weitere Ausbaumaßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden können, soll die ursprünglich bereits geplante zweigeteilte Erschließung über die Mühlenstraße und die Goldstraße weiter verfolgt werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die B66 im Bereich des Knotenpunktes mit der Goldstraße bereits heute nicht den Ausbaustandards entspricht, da eigentlich eine Linksabbiegehilfe aus Richtung Bielefeld in die Goldstraße richtlinienkonform wäre. In der Verkehrsuntersuchung wird daher die Errichtung einer entsprechenden Linksabbiegehilfe empfohlen. Die Abstimmungen

mit dem Landesbetrieb Straßenbau haben allerdings ergeben, dass aufgrund der sehr guten Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (und nach Umsetzung der Planung noch immer guten Leistungsfähigkeit) kein Anlass für eine baulicher Veränderung gegeben ist. Die Umsetzung der Planung verändert diese Einschätzung somit nicht. Inwieweit der Um-/Ausbau der B66 aus Richtung Bielefeld (vor allem der „Scherenkrug-Kreuzung“) zu einer Veränderung dieser Sachlage führt, ist durch ein Monitoring des Verkehrs zu beobachten. Erst wenn eine Verschlechterung eintritt, können geeignete Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Entwicklung des Plangebietes hier nicht der Auslöser sein und die Stadt Oerlinghausen entsprechend voraussichtlich nicht zur Kostentragung verpflichtet sein wird.

Potenzielle Auswirkungen auf den Bereich Mackenbrucher Straße/Gartenstraße

Die Mackenbrucher Straße soll im Rahmen der Planung keine Erschließungsfunktion übernehmen. Die Hinweise auf Schleichverkehre über die Mackenbrucher Straße und die Jahnstraße werden zur Kenntnis genommen und den berührten städtischen Stellen zur Kenntnis gebracht. Zur Bewertung der Machbarkeit und Verträglichkeit der verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung fachgutachterlich erstellt. Auf Basis von Verkehrszählungen wurden Verkehrsverteilungen vorgenommen und die Auswirkungen auf die berührten Knotenpunkte prognostiziert. Im Ergebnis zeigt sich, dass das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht umsetzbar ist und es zu keinen Problemen hinsichtlich der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrsablaufes kommt.

In einer Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung haben SHP Ingenieure Möglichkeiten zu einer Verkehrsberuhigung im Bereich der Mackenbrucher Straße und den umliegenden Straßen untersucht (01/2023). Als mögliche Maßnahmen werden benannt:

- Abhängung der Gartenstraße (Durchgängigkeit ausschließlich für Rettungsverkehr und Müllfahrzeuge)
- Anpassung der Abbiegebeziehungen am Knotenpunkt Goldstraße/Mackenbrucher Straße
- Unterstützende bauliche Maßnahmen zur Entschleunigung des Verkehrs (Einengungen, Aufpflasterungen)

Das Fachgutachterbüro empfiehlt eine Evaluation der Verkehrsströme nach Realisierung des Vorhabens. Sollte diese Evaluation das in der Einwendung vermutete Problem zunehmender Schleichverkehre über die Mackenbrucher Straße und die Gartenstraße bestätigen, sind auf Basis der vorstehend genannten Möglichkeiten konkret geeignete Maßnahmen abzustimmen und umzusetzen.

Querschnittsbreite der Mühlenstraße

Die Parzellenbreiten der Mühlenstraße liegen zwischen ca. 7,30 und 9,00 m, wobei der bestehende asphaltierte Bereich teilweise nur knapp 5 m breit ist. Die Gräben entlang der Mühlenstraße gehören noch in die Straßenfläche und sind städtisch. Die Parzelle 498 an der Einmündung zur Bahnhofstraße ist nicht städtisch, dennoch verbleibt auch hier eine 7,30 m breite Straßenparzelle.

Die vorstehenden Maße ermöglichen sowohl eine Abwicklung von Baustellenverkehr und auch eine reguläre Gebietserschließung. Der Baustellenverkehr im Zusammenhang mit der Entwicklung der an der Nordseite der Mühlenstraße errichteten Mehrfamilienhäuser hat gezeigt, dass die Abwicklung grundsätzlich funktioniert. Im Rahmen der Entwicklung des neuen Wohngebietes können zudem im Rahmen des Baustellenmanagements Vorgaben gemacht werden, wie bspw. eine getrennte Zu- und Abfahrt von Baustellenverkehr über den nördlichen bzw. südlichen Anschluss. Ein verbreiterter Ausbau der Mühlenstraße im Vorfeld der Arbeiten zur Erschließung und Entwicklung

des Plangebietes erscheint nicht angemessen. Inwieweit ein breiterer Endausbau der Mühlenstraße nach weitgehender Umsetzung des neuen Wohngebietes erforderlich wird, ist zu beobachten und ggf. sind erforderliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Parzellenbreite ermöglicht dies jedenfalls.

10.4 Soziale Infrastruktur

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wurden Abstimmungen mit dem städtischen Fachbereich 3 (Soziales, Bildung, Ehrenamt) geführt.

Entwicklung im Bereich der Kindertagesstätten

Durch bereits umgesetzte bzw. geplante Entwicklungen im Bereich der Kindertagesstätten könnten die entstehenden Bedarfe im gesamten Stadtgebiet aufgefangen werden. Federführend im Bereich der KiTa-Planung (Bedarfsmeldung, Trägersuche) ist der Kreis Lippe. Die Verantwortlichen im Bereich der KiTa-Planung dort sind bereits vor einiger Zeit über die Planungen in Kenntnis gesetzt worden, sodass die Gebietsentwicklung in der KiTa-Planung des Kreises berücksichtigt werden kann. Helpup verfügt aktuell über zwei Kindertagesstätten (Auf der Breede, Osterheide). Eine Aufstockung dieser Einrichtungen gilt jedoch als unwahrscheinlich. Sollte ein Bedarf an einer neuen Kindertagesstätte in Helpup ausgelöst werden, könnte diese (wie im städtebaulichen Entwurf aufgezeigt), im Plangebiet errichtet werden.

Entwicklung im Schulbereich

Bezüglich der Entwicklungen im Schulbereich wird aktuell davon ausgegangen, dass die Anzahl an voraussichtlich zuziehenden, schulpflichtigen Kindern durch den bereits geplanten Ausbau der Grundschule Helpup (3,5-zügig) sowie den bereits umgesetzten Neubau des Hauptstandortes des Grundschulverbundes Oerlinghausen aufgefangen werden kann. Auch an den weiterführenden Schulen ist eine Aufnahme der zuziehenden Kinder voraussichtlich im Bestand umsetzbar. Möglicherweise ist die Aufnahme von externen Schülerinnen und Schülern entsprechend zu regulieren. Es bleibt aber abzuwarten, in welcher zeitlichen Abfolge und Geschwindigkeit der Bezug der einzelnen Wohneinheiten erfolgen wird.

10.5 Hochwasserschutz / Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von **Starkregen**ereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für extreme Starkregenereignisse begleitend zum Verlauf des Siekbaches Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden. Diese Flächen betreffen ein bereits bebautes Grundstück an der Mühlenstraße (Nr. 25, Flurstück 147, kürzlich mit einem Mehrfamilienhaus neu bebaut), das geplante Regenrückhaltebecken und die im Südosten begleitend zum Verlauf des Siekbaches vorgesehene Grünfläche. Da das Grundstück Mühlenstraße Nr. 25 (Flurstück 147) kürzlich neu bebaut wurde, ist davon auszugehen, dass diese potenzielle Problemlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt, bewertet und durch geeignete Maßnahmen entschärft wurde. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens und der Grünfläche entlang des Siekbachs entsteht keine Relevanz für die Abwägung, da die Flächen der geplanten allgemeinen Wohngebiete und damit die geplanten Baugrundstücke hiervon nicht betroffen sind.
Letztlich verbleibt zentral innerhalb der heutigen Ackerflächen ein Bereich, für den im Falle eines extremen Starkregenereignisses geringfügige Wasserstände prognostiziert werden (ca. 12–20 cm). Eine besondere Hinweis- oder Kennzeichnungspflicht resultiert daraus nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht, da mit den Erschließungs- und Entwicklungsarbeiten zur Herstellung des Wohngebietes davon auszugehen ist, dass geringfügige topografische Senken (hier ca. 20 cm) bei Erdarbeiten ausgeglichen werden.

Unabhängig von dieser Einschätzung wird in den Bebauungsplan ein Hinweis mit einer Empfehlung zur überflutungssicheren Ausgestaltung der neu zu bebauenden Grundstücke aufgenommen. Erdgeschossfußböden sollten mindestens die Höhenlage des jeweiligen unteren Bezugspunktes aufweisen. Keller und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgestaltet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.
Zudem wird die Tiefbauplanung unter Berücksichtigung sog. Notwasserwege konzipiert. Das bedeutet, dass die Höhenlagen der Straßen so ausgelegt werden, dass die Planstraßen in Verbindung mit den Grünflächen im Starkregenfall bei Überlastung der Kanalisation eine Ableitung des Wassers zum Regenrückhaltebecken sicherstellen. Zu diesem Zweck wurden die ursprünglich lediglich 3,00 m breit geplanten Fuß-/Radwegeauslässe von den südlich der zentralen Grünfläche gelegenen Quartiere deutlich verbreitert (10,00 m), sodass diese Stiche als Notwasserwege fungieren können.

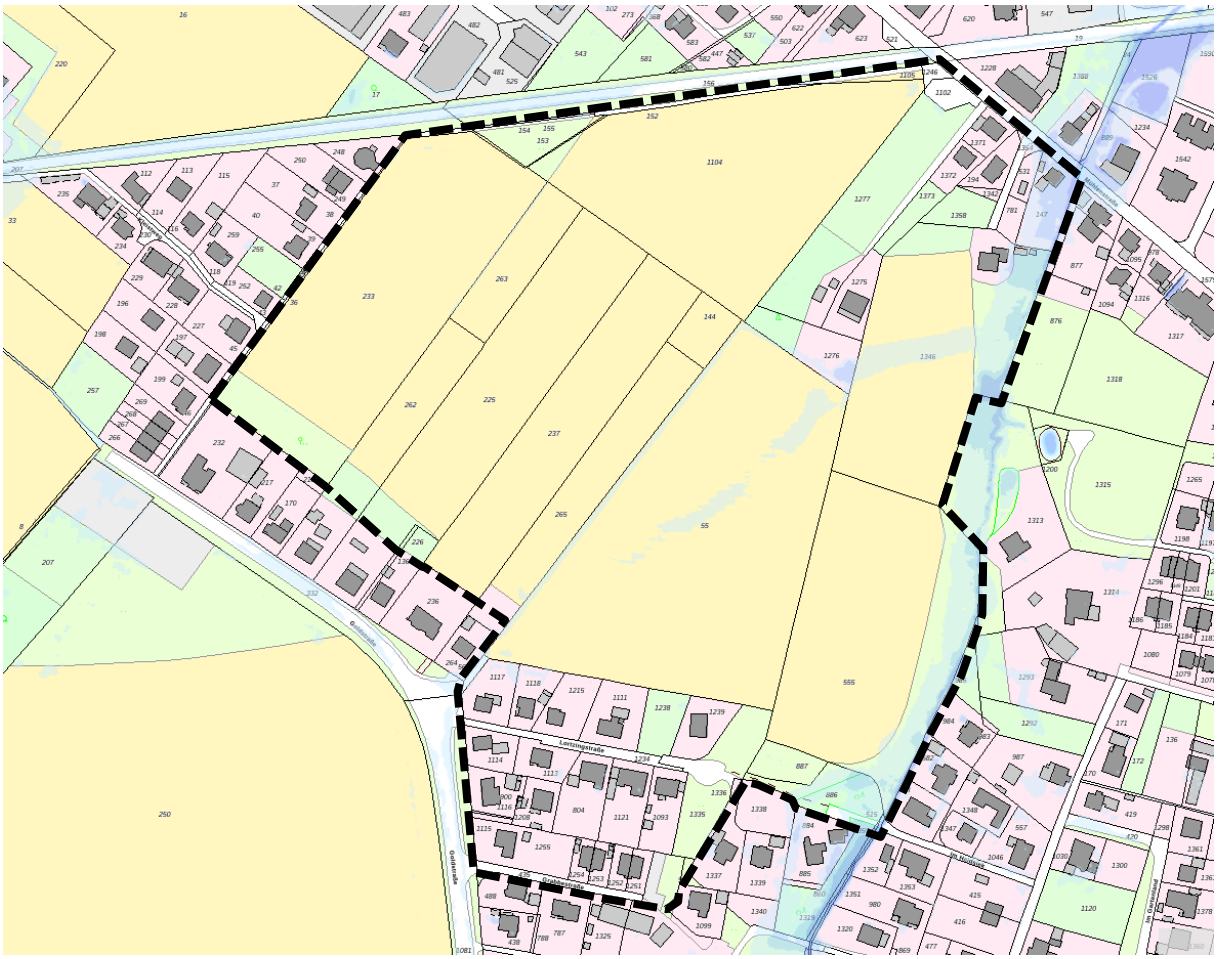


Abbildung 5: Extremes Starkregenereignis – betroffene Bereiche in blau
Darstellung extremes Starkregenereignis: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021) https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/

10.6 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIA bzw. IIIC der „Wasserschutzgebietsverordnung Oerlinghausen-Helpup-Asemissen“, festgesetzt mit Verordnung vom 24. Februar 2020. Die Verordnung dient dem Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Helpup der Stadtwerke Oerlinghausen GmbH und der Wassergewinnungsanlage Asemissen der Gemeinde Leopoldshöhe.

Die Zone III (weitere Schutzzone) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Die einzelnen Verbotstatbestände und Genehmigungserfordernisse sind in Anlage A der Verordnung benannt.

<u>Schutzzone IIIA</u>

- Für den Bau und Betrieb von geothermischen Anlagen (Erdwärmesonden, Kollektoren etc.) ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bei der Planung von Erdwärmekollektoren ist darauf zu achten, dass diese nur genehmigungsfähig sind, sofern die Anlage oberhalb der ersten grundwasserführenden Schicht errichtet wird (Abstand > 1,0 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand) und in den Anlagen nur nicht wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden.

- Bei der Aufstellung einer Luft-Wärmepumpe ist die Leitung für das Kondensat an die Kanalisation anzuschließen bzw. über die belebte Bodenzone (Mulde) zu versickern.
- Das Errichten bzw. wesentliche Ändern von Kanalisation unterliegt einer eigenständigen Genehmigungspflicht gemäß den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung.
- Stellflächen für Fahrzeuge sind in undurchlässiger Bauweise auszuführen.
- Bohrungen, auch für die Brauchwassernutzung zur Gartenbewässerung, unterliegen einer eigenständigen Genehmigungspflicht gemäß den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung.

Schutzzone IIIC

- Innerhalb der Schutzzone IIIC sind Bohrungen, die die Schichtfolge der schützenden Deckschichten durchteufen, verboten.

Im Flächennutzungsplan ist die Lage im Wasserschutzgebiet mit der dargestellten „Wasserschutzzone“ nachrichtlich dargestellt. Diese Darstellung wird im Rahmen der parallel durchgeführten 28. Änderung des Flächennutzungsplanes beibehalten. In gegenständlichen Bebauungsplan wird zudem ein Hinweis auf die Lage in den Schutzzonen IIIA und IIIC der Wasserschutzgebietsverordnung aufgenommen, die Teilflächen in einer Beikarte im Textteil des Bebauungsplanes dargestellt und auf die innerhalb der jeweiligen Zone zu beachtenden Regularien hingewiesen. Der Belang wird damit auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ausreichend gewürdigt.

10.7 Gewässerschutz / Gewässerunterhaltung

Östlich des Plangebietes verläuft der namengebende Siekbach. Entlang des Gewässers wird in einer Breite von 3 m ein Gewässerrandstreifen im Sinne des Landeswasserrechtes festgesetzt (§ 31 Landeswassergesetz), der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16a BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

10.8 Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Pseudogley-Parabraunerde“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Parabraunerde ist laut Bodenkarte NRW (BK50) als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als

Regelungs- und Pufferfunktion bzw. natürlicher Bodenfruchtbarkeit eingestuft. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden.

10.9 Denkmalschutz, Objekt Mühlenstraße Nr. 29

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das durch das Regenrückhaltebecken überplante Wohnhaus Mühlenstraße Nr. 29 wurde in Abstimmung mit dem LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen auf Denkmalwert geprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich ein erster Verdacht eines Denkmalwertes nicht erhärtet hat und das Gebäude somit nicht als Baudenkmal eingetragen wird. Der LWL teilt hierzu mit Schreiben vom 08.11.2022 mit: „Nach denkmalfachlicher Bewertung Ihrer Einschätzung des im Betreff genannten Objekts (Anm.: Mühlenstraße 29) ist das Denkmalfachpflegeamt des Landschaftsverbandes der Auffassung, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Denkmaleigenschaft (§ 2 DSchG NRW) nicht erfüllt sind.“ Die Mietverträge sind inzwischen gekündigt und das Gebäude steht entsprechend leer. Spätestens im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung wird das Gebäude abgerissen.

10.10 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind bisher weder Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen noch entsprechende Verdachtsflächen im Sinne des Altlastenerlasses (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.03.2005) bekannt. Kampfmittelverdachtsflächen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vor.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Lippe) und ggf. der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Oerlinghausen zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de