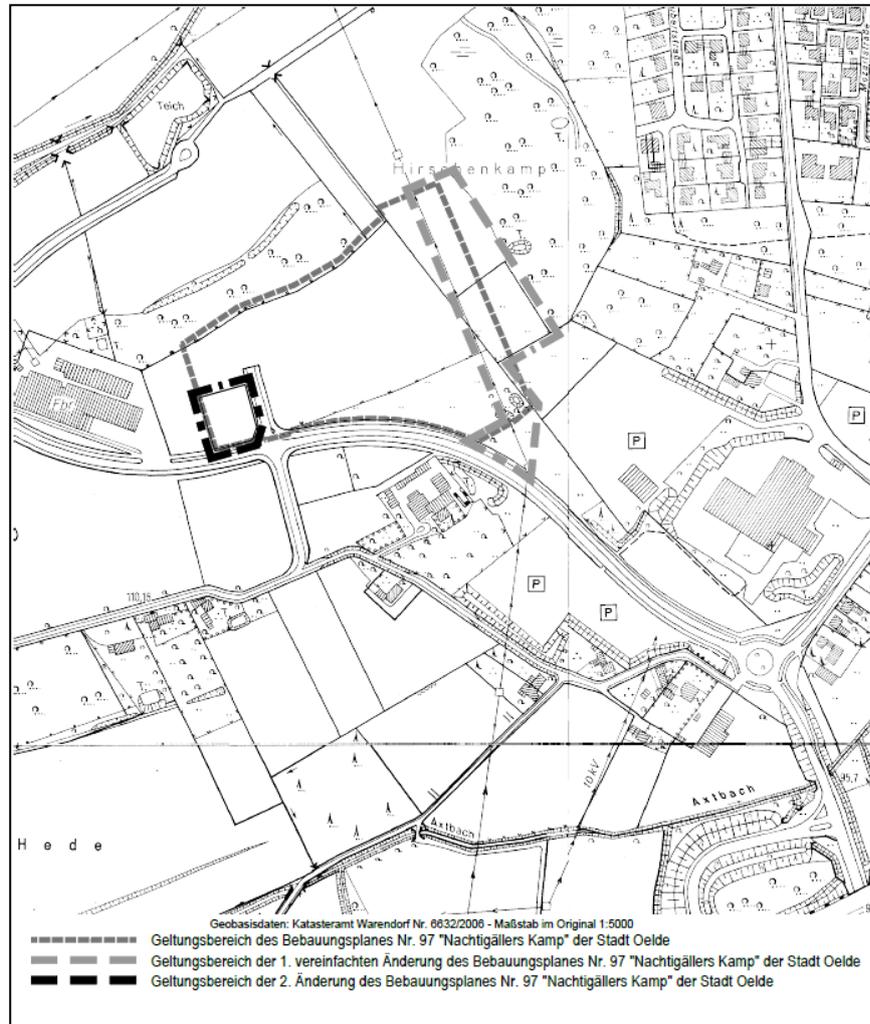


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“
der Stadt Oelde**



Oelde

Vielseitig. Ideenreich. Echt.

STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Stand: Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I	BEGRÜNDUNG	4
1.	LAGE DES VORHABENS UND PLANUNGSZIELE DER STADT OELDE	4
1.1	Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs	4
1.2	Anlass, Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans	4
2.	ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	5
2.2	Flächennutzungsplan und andere Planungen	5
2.3	Landschafts- und Gewässerschutz	5
2.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
2.5	Altlasten	5
3.	FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE PLANINHALTE	6
3.1	Planinhalt und Festsetzungen	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Höhe baulicher Anlagen	7
3.5	Verkehrerschließung und ruhender Verkehr	7
3.6	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.7	Festsetzung zur Art der Betriebe und Anlagen	7
3.8	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	8
3.9	Örtliche Bauvorschriften	8
3.10	Immissionsschutz	9
4.	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	9
5.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
6.	FLÄCHENBILANZ	9
7.	GESAMTABWÄGUNG	9
TEIL II	UMWELTBERICHT	11
1.	EINLEITUNG	11
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte	11
1.2.	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	11
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	11
2.1.	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	12
2.1.1.	Schutzgut Mensch	12

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	12
2.1.3. Schutzgut Boden	12
2.1.4. Schutzgut Wasser	13
2.1.5. Schutzgut Luft	13
2.1.6. Schutzgut Klima	13
2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	13
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	14
2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
2.4. Andere Planungsmöglichkeiten.....	14
3. Zusätzliche Angaben	14
3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben	14
3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring.....	15
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15

Teil I Begründung

1. Lage des Vorhabens und Planungsziele der Stadt Oelde

1.1 Lage und Größe des räumlichen Geltungsbereichs

Der etwa 0,3 ha große Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ liegt im Südwesten des Ortsrandes von Oelde nördlich der Von-Büren-Allee (K 30). Nördlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen. Östlich sind der großflächige Möbeleinzelhandel und die dazugehörigen Erschließungsanlagen angesiedelt. Im Süden und Westen des Änderungsbereichs grenzt ein Gewerbegebiet mit mehreren Betrieben an.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 466 und 560 der Flur 129 jeweils teilweise.

1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans

Das am 16. Dezember 2008 in Kraft getretene Kinderförderungsgesetz (KiföG) sieht seit dem 31.07.2013 einen Rechtsanspruch auf Förderung in einer Einrichtung oder in der Kindertagespflege für Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr vor. In seinen Richtlinien vom 10.09.2008 (MBI.NRW 2008 S.273) schreibt das Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration (MGFFI NRW), dass sich Bund, Länder und Kommunen darauf verständigt haben, die Kindertagesbetreuung der U3-Kinder auf einen bundesweit durchschnittlich 35 %igen Bedarf auszubauen. Die Stadt Oelde hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung der vergangenen Jahre entwicklungsorientiert auf entsprechende Bedarfe reagiert und die Kapazitäten maßvoll erweitert.

Mit Beginn des Kindergartenjahrs 2015/16 ist der „Versorgungsdruck“ nochmals gestiegen: Die Plätze der Kindertagespflege, insbesondere in den Großtagespflegestellen, werden stärker nachgefragt und vermehrt mit höheren Stunden gebucht. Zudem „leeren“ sich die Plätze nicht zu Beginn eines Kindergartenjahres durch einen Wechsel in die Kindertageseinrichtungen, sondern sind zeitnah neu besetzt, wodurch diese „Kapazitätsreserve“ der vergangenen Jahre praktisch nicht mehr vorhanden ist und der Druck durch unterjährige Anmeldungen in den Kindertageseinrichtungen steigt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist ein weiterer maßvoller Ausbau der Kinderbetreuungskapazitäten im kommenden Jahr erforderlich.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Möbelhauses an der Von-Büren-Allee befinden sich zwei „Ausstellungs- und Beratungshäuser“, für die zurzeit keine Nutzung besteht. Die beiden Gebäude bieten die räumlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von drei Großtagespflegestellen, davon eine mit integrativer Betreuung. Durch den Einfamilienhaus-Charakter der Gebäude entsteht eine familiäre Atmosphäre, welche dem Modell der Kindertagespflege mit ihrem Schwerpunkt in der Betreuung von Kindern unter drei Jahren entspricht. Die Lage der ehemaligen Musterhäuser im Gewerbegebiet „Oelde A2“ stellt zudem für im Umfeld berufstätige Eltern einen günstigen Anfahrtspunkt dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde setzt für den Bereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO fest, in dem Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig sind. Zu diesen Anlagen zählen auch Kindertagesstätten und Tagespflegeverbände.

Über die dargestellten Sachverhalte hat der Rat der Stadt Oelde am 14.12.2015 beraten und beschlossen, das hierfür erforderliche Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde durchzuführen. Dabei wird der betreffende Teilbereich in

einer Größe von ca. 0,3 ha von „Sondergebiet für großflächigen Möbele Einzelhandel“ in „Gewerbegebiet“ geändert. In den textlichen Festsetzungen werden Anlagen für „soziale Zwecke“ ausnahmsweise zugelassen.

2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Im Änderungsbereich befinden sich zwei Ausstellungshäuser sowie dazugehörige Erschließungs- und Stellplatzflächen, die aktuell nicht mehr genutzt werden. Der Baukörper des östlich angrenzenden Möbelhauses prägt das Umfeld.

2.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen

Parallel zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ wird die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde durchgeführt, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde. Durch die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die vorhandene Sonderbaufläche EZH „Möbel“ in Gewerbliche Fläche umgewandelt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

2.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Das Plangebiet grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet.

Im Gebiet selbst befindet sich kein Gewässer. Die Belange des Gewässerschutzes werden insofern nicht berührt.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2.5 Altlasten

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Abfallbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßna-

men, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

3. Festsetzungen und sonstige Planinhalte

3.1 Planinhalt und Festsetzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ (rechtskräftig seit dem 22.07.2005) und ist dort ein Teil der als „Sondergebiet für großflächigen Möbele Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO ausgewiesenen Fläche.

Die geplanten Änderungen betreffen vorrangig die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Auf diese Weise soll die rechtliche Grundlage zur Umnutzung der Ausstellungshäuser in Großta-gespflgestellen ermöglicht werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind wie folgt zulässig bzw. eingeschränkt:

Zulässig sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Lagerplätze als selbstständige bauliche Anlagen,
- Einzelhandelsbetriebe,
- gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser,
- Tankstellen,
- Hotels und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen und
- Gewerbebetriebe sowie Nutzung, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schau-stellung dienen.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden Tankstellen und Lagerplätze als selbstständige bauliche Anlagen in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die nächste Tankstelle befindet sich im Abstand von ca. 1000 m.

Vergnügungsstätten sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schau- stellung dienen, sind im Plangebiet unzulässig, da sie der Zweckbestimmung des Gebiets als Produktions- und Dienstleistungsstandort widersprechen. Mit dieser Festsetzung sollen die ge- werblichen Bauflächen jenen gewerblichen Betrieben vorbehalten werden, die durch ihre produ- zierende, verarbeitende und lagernde Tätigkeit auf einen Standort in einem Gewerbe angewiesen sind.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Ein- richtungen für soziale Zwecke (Großtagespflegestellen) soll festgesetzt werden, da ein lokaler Bedarf einer zeitlich flexiblen Kinderbetreuung für die Kinder der Beschäftigten der umliegenden Gewerbebetriebe nachgewiesen ist. Darüber hinaus soll die Einrichtung auch für die Allgemeinheit zugänglich sein, um den darüber hinaus bestehenden Bedarf an Betreuungsplätzen zu de- cken.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

3.4 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird die maximal zulässige Gebäude- höhe von 11,0 m festgelegt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des Ausbaustands der Er- schließungsstraße festgelegt.

3.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung der Ausstellungshäuser erfolgt von der Kreisstraße K30 „Von-Büren-Allee“ über die Zufahrt zum großflächigen Möbeleinzelhandel. Eine Stellplatzanlage ist hier bereits vorhan- den.

3.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die Festlegung der Grundflächenzahl sowie die Vorgartensatzung werden der Versiege- lungsgrad sowie das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches gesteuert. Darüber hinaus ist fest- gelegt, dass Grünflächen möglichst naturnah zu gestalten sind, wobei zur Bepflanzung weitge- hend standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze vorzusehen sind. Eine Liste an vorrangig zu verwendenden Bäumen und Sträuchern ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Weitere Festsetzungen zu Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogenen Regelungen werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 nicht vorgenommen.

3.7 Festsetzung zur Art der Betriebe und Anlagen

Grundsätzlich sind die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes unter Einhaltung oder Über- schreitung der nach der Abstandsliste NW erforderlichen Abstände zwischen Industrie- und Ge- werbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits gegliedert. Die im Abstandserlass er- mittelten Abstandsklassen berücksichtigen dabei sowohl die Belange des Lärmschutzes als auch der Luftreinhaltung in Bezug auf reine Wohngebiete i.S. der BauNVO. Für die Nähe zu Allgemei- nen Wohngebieten kann dabei für besonders gekennzeichnete Betriebe der Abstand um eine Klasse, für die Nähe zu Mischgebieten um zwei Klassen verringert werden. Ist der Mindestab- stand von 100 m nicht einzuhalten sind Einzelfallprüfungen erforderlich.

Auch wenn für die aktuell für die Ausstellungshäuser vorgesehene Nutzung keine Festlegung von Abstandsklassen erforderlich ist, werden im Vorgriff auf eine mögliche spätere Umnutzung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 97 die Abstandsklassen I bis VI ausgeschlossen. Im Bebauungsplan Nr. 77 war für die Fläche ursprünglich bis Abstandsklasse V ausgeschlossen worden. Mit der Erhöhung der Abstandsklasse wird der Nachbarschaft zum nebenstehend entstandenen Möbelhaus Rechnung getragen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können jedoch ausnahmsweise Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn deren sonstige Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

3.8 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Für das gesamte ursprüngliche Gebiet des Bebauungsplans Nr. 77 der Stadt Oelde ist eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung über Regenrückhaltebecken geplant und gebaut worden (s.d.).

Vorsorglich wird zudem gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz auf das Thema Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Danach sind PKW-Stellplätze, zugehörige Fahrgassen, Abstellflächen etc. unter Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wie Dränasphalt, Porenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. Alternativ ist anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst flächenhaft auf Seitenstreifen zu versickern. Als Ausnahme können in Abstimmung mit der Stadt ggf. auch andere Entwässerungsmaßnahmen getroffen werden, soweit eine zusätzliche Verschärfung des Wasserabflusses nicht erfolgt. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen jedoch nur zugelassene Kfz geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW und § 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen in die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 aufgenommen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Maßstäbe für diese Ziele sind baugestalterische Inhalte in Anlehnung an ähnliche Projekte und Bebauungspläne in Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet. Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Nachbarschaft haben. Maßgeblich sind die Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, des Straßenbilds und der Ortsrandlage berücksichtigen und sich einordnen.

Zur Gestaltung von Werbeanlagen werden auf der Grundlage der oben beschriebenen Anforderungen folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

- a.) Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- b.) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m und jeweils 25 m² Werbefläche nicht überschreiten.

3.10 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke ist der Nachweis zu führen, dass Außengeräusche durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen so reduziert werden, dass in den schutzbedürftigen Wohn-/Schlaf-/Aufenthaltsräumen tagsüber ein Innenpegel von 35 dB(A) eingehalten wird.

Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - zu führen.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine Nutzung für soziale Zwecke (Großtagespflegestellen) zulassen zu können. Das Gewerbe wird damit vor Ansprüchen aus dieser Nutzung geschützt und eine Entwicklung vermieden, die die Nutzung des Gewerbegebietes beeinträchtigen würde.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans eine Begründung beizufügen, die entsprechend dem Verfahrensstand neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen auch einen Umweltbericht enthält. Dieser ist im Folgenden unter II Umweltbericht aufgenommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Änderungsverfahren voraussichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel	0,3 ha	0,0 ha
Gewerbegebiet	0,0 ha	0,3 ha
Gesamtfläche:	0,3 ha	0,3 ha

7. Gesamtabwägung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Teilbereichs des bestehenden Sondergebietes für großflächigen Möbeleinzelhandel geschaffen. Hierdurch soll die den

Geltungsbereich umfassende Fläche der Ausstellungshäuser neu belebt werden. Diese Änderungen sind städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen sind in diesem Abschnitt – Teil II Umweltbericht – erfasst.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“. Dieser liegt am südwestlichen Ortsrand von Oelde (Kreis Warendorf) nördlich der Von-Büren-Allee (K 30). Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 466 und 560 der Flur 129 jeweils teilweise.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung im ca. 0,3 ha großen Geltungsbereich von „Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel“ in „Gewerbegebiet“ geändert. In den textlichen Festsetzungen werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen. Hinsichtlich des Flächenverbrauchs ergeben sich keine Änderungen. Die Grundflächenzahl ist festgesetzt mit 0,6.

1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die von den geplanten Änderungen betroffenen Flächen liegen am Rand des im Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland festgelegten Siedlungsbereichs. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG wurde von der Stadt Oelde durchgeführt. Eine Antwort steht noch aus.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Oelde liegt nicht vor. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete (Natura 2000, NSG, LSG, LB, ND) oder geschützte Biotope (§ 62 LG NW) bestehen für das Plangebiet wie auch für angrenzende Flächen nicht.

Wasserschutzgebiete sowie Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet ebenfalls nicht vor. Schutzwürdige Böden sind von den Planungen nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im aktuell bestehenden Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden dargestellt, um daraus

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich potentiell vorhandener erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1. Schutzgut Mensch

Durch die vorausgegangene bzw. umliegende Art der baulichen Nutzung als „Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel“ sowie Gewerbegebiet sind durch die Planung keine unmittelbaren nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet und ist nicht Bestandteil eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets. Derartige Schutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist bereits von einer stark urbanen Prägung des Raums zu sprechen. Die Planfläche wurde bereits für zwei „Ausstellungs- und Beratungshäuser“ genutzt. Der Geltungsbereich liegt zwischen einem „Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel“ sowie einem Gewerbegebiet. Er verfügt auf den überplanten Flächen über keine wesentlich prägenden Strukturelemente. Für das Landschaftsbild ist das Bebauungsplangebiet somit als eher unbedeutsam einzustufen.

Insgesamt sind die mit der Planung verfolgten Maßnahmen daher nicht als Eingriff zu sehen, der zu einem Verlust von Lebensräumen sowie zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führt.

2.1.3. Schutzgut Boden

Aufgrund der vorhandenen Untersuchungen sind keine Kampfmittel oder archäologische Bodenfunde auf den Flächen zu vermuten. Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

Die gemäß den Festsetzungen maximal zulässige Versiegelung von Grund und Boden beträgt bei einer Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche von rund 0,3 ha und einer Grundflächenzahl von 0,6 max. 1.800 m².

Im Geltungsbereich befinden sich bereits zwei Ausstellungshäuser sowie die dazugehörige Erschließungs- und Stellplatzflächen. Insofern weist der Boden bereits einen deutlichen Versiegelungsgrad auf.

Sonstige Bodenbeeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen, z.B. mögliche Belastungen der Böden durch Schadstoffe, sind bei Einhaltung der geltenden Vorschriften, Richtlinie und Gesetze nicht zu erwarten.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Durch die bereits bestehende Versiegelung ist in diesem Bereich von keiner weiteren Beeinträchtigung auszugehen.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Oberflächen- wie auch Grundwasser ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Gebiet selber befindet sich kein Gewässer. Weitere Belange des Gewässerschutzes werden insofern nicht berührt.

Für das gesamte ursprüngliche Gebiet des Bebauungsplans Nr. 77 der Stadt Oelde ist eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung über Regenrückhaltebecken geplant und gebaut worden (s.d.).

Vorsorglich wird zudem in den textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz auf das Thema Versickerung von Niederschlagswasser hingewiesen. Danach sind PKW-Stellplätze, zugehörige Fahrgassen, Abstellflächen etc. unter Verwendung von Versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wie Dränasphalt, Porenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. Alternativ ist anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst flächenhaft auf Seitenstreifen zu versickern. Als Ausnahme können in Abstimmung mit der Stadt ggf. auch andere Entwässerungsmaßnahmen getroffen werden, soweit eine zusätzliche Verschärfung des Wasserabflusses nicht erfolgt. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen jedoch nur zugelassene Kfz geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

2.1.5. Schutzgut Luft

Größere Belastungen durch das geplante Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten, da erheblich belastende Betriebe nicht zulässig sind.

2.1.6. Schutzgut Klima

Durch die bereits bestehende Versiegelung und Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der geplanten Änderung keine weitere Belastung des Klimas zu erwarten.

2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, z.B. eine beachtliche Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch die Überplanungen vorhandener Nutzungen, ergeben sich nicht.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden (§§ 15, 16 DSchG).

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den oben genannten Schutzgütern wird es aufgrund des komplexen Wirkungsgefüges der Umwelt und des Naturhaushalts und ihrer zahlreichen möglichen Schnittstellen und Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern geben. Eine besondere Problematik zwi-

schen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch dieses Wirkungsgeflecht werden im Bebauungsplangebiet nicht gesehen.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die bereits bestehende Versiegelung und Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der geplanten Änderung keine weitere Belastung des Umweltzustandes zu erwarten.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die bereits bestehende Versiegelung und Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der geplanten Änderung bereits ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt. Durch die angestrebte Wiederbelebung der in den letzten Jahren ungenutzten Fläche erfolgt gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, da hiermit ein Neubau an anderer Stelle verhindert wird.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie zuvor dargestellt wird durch diesen Bebauungsplan kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Durch die Übernahme der geltenden Grundflächen- und Baumassenzahl aus dem Bebauungsplan Nr. 97 bleibt der Grad der maximal zulässigen Versiegelung unverändert.

2.4. Andere Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits bestehende Versiegelung und Flächeninanspruchnahme ist im Rahmen der geplanten Änderung bereits ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt. Die angestrebte Wiederbelebung der in den letzten Jahren ungenutzten Fläche verhindert einen Neubau an anderer Stelle. Weitere geeignete Bestandsgebäude standen nicht zur Verfügung. Dementsprechend entspricht das Vorgehen dem in § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung wurden insbesondere die vorliegenden Untersuchungen, Planungen und Begründungen der Bebauungspläne Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ und Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ sowie deren Änderungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. prognostizierte Belastungen oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen.

3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring

Grundsätzlich erfolgt das Monitoring der geplanten Maßnahmen über die entsprechenden Verfahren zur Nutzungsänderung bzw. Baugenehmigung.

Sollte die Stadt Oelde von unerwarteten nachteiligen Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen deren bestehender Überwachungssysteme und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Kenntnis erhalten, wird sie darauf entsprechend reagieren.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Dieser Umweltbericht beschreibt die Umwelt und die Umweltauswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ „unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstands und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden“. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt mit Rücksicht auf folgende Bestrebungen: Die menschliche Gesundheit zu schützen, durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen, für die Erhaltung der Artenvielfalt zu sorgen und die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, im 0,3 ha umfassenden Geltungsbereich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von „Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel“ in „Gewerbegebiet“ zu ändern. In den textlichen Festsetzungen werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen.

Mit der Realisierung der Planung werden keine weiteren nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein, da es sich bei der betreffenden Fläche bereits um ein überplantes und überbautes Areal handelt. Von weitergehenden Eingriffen in Natur, Umwelt und Landschaftsbild ist daher nicht auszugehen. Um dies zu gewährleisten, werden insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m,
- Festsetzung der GRZ von 0,6 zur Regelung der Versiegelung,
- Eine grünordnerische Festsetzung über die Vorgartensatzung der Stadt Oelde.

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, März 2016

Altebäumer