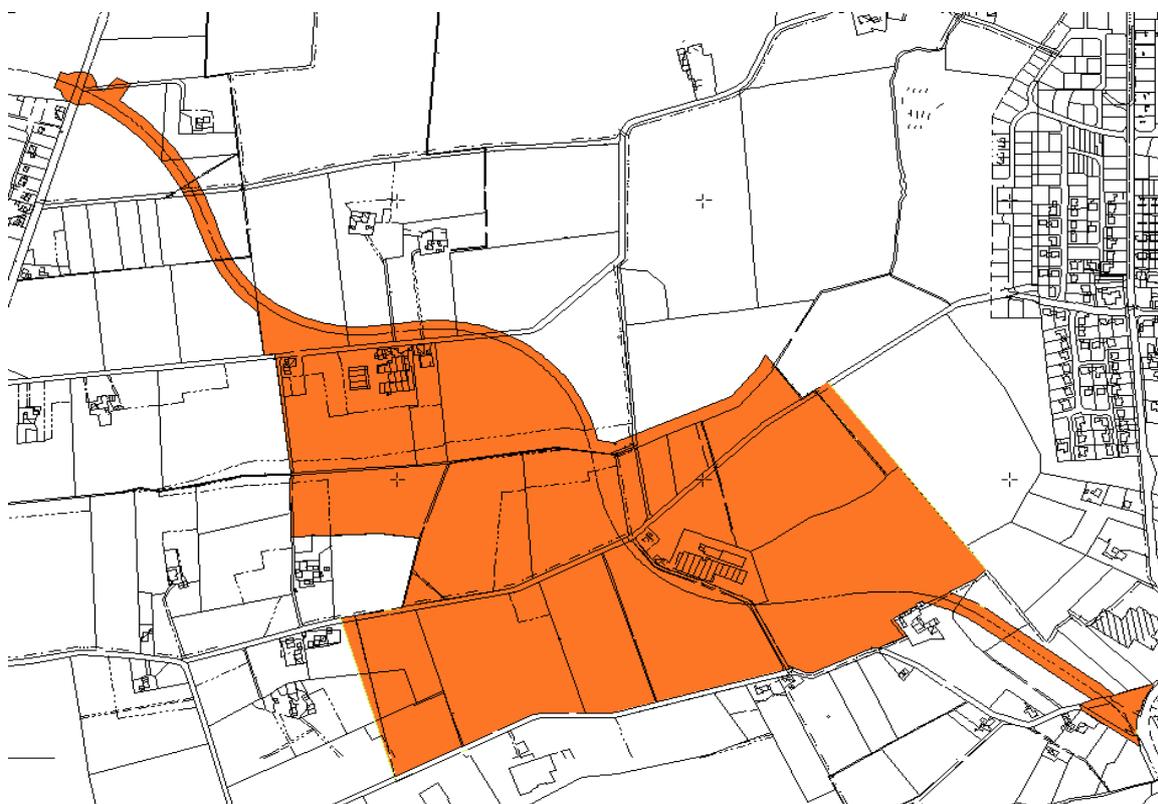


Bebauungsplan Nr. 77

„Gewerbegebiet am Sudbergweg“ / Neubau der K-30

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB und Umweltbericht gem. § 2a BauGB



nts

Ingenieurgesellschaft

Vermessung und Bauleitung Straßen- und Verkehrsplanung Stadtplanung und Landespflege

Siedlungswasserwirtschaft und Wasserbau Lärmschutz und Verkehrstechnik Leitungsdokumentationen

48 165 Münster, Hansestraße 63, Tel.: 02501/27600 Fax: 02501/276033

Inhalt

Teil I Begründung

1. Allgemeines

1.1	Anlaß der Planaufstellung	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Sonstige vorhandene Planungen	5

2. Bestandssituation

2.1	Lage im Raum	6
2.2	Plangebiet	6
2.2.1	Nutzung / Erschließung	6
2.2.2	Versorgung	7

3. Planung

3.1	Zielsetzungen	8
3.2	Städtebauliche Konzeption – Standortuntersuchung und -gliederung/ Planerische Leitbilder	8
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung / Textliche Festsetzungen	12
3.4	Grünkonzept	17
3.5	Verkehr	19
3.6	Emissionsschutz / Immissionsschutz	21
3.7	Ver- / Entsorgung	22
3.7.1	Wasser / Abwasser	22
3.7.2	Strom	24
3.7.3	Gas	24
3.7.4	Telekom	24
3.7.5	Bodendenkmale	25
3.7.6	Altlasten	25
3.7.7	Kampfmittelbelastung	25
3.8	Bodenordnung	25
3.9	Zeitliche Abwicklung	26
3.10	Städtebauliche Bilanz	27
3.11	Kostenschätzung	28

4.	Auswirkungen auf die Umwelt	29
----	-----------------------------	----

Teil II Umweltbericht

1.	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens einschl. Bedarf an Grund und Boden	30
2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Angaben zur Bevölkerung	32
3.	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	33

4.	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen	37
	Schutzgut Mensch	
	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	
	Schutzgut Boden	
	Schutzgut Wasser	
	Schutzgut Luft	
	Schutzgut Klima	
	Schutzgut Kultur und Sachgüter	
	Wechselwirkungen	
5.	Übersicht über wichtigste geprüfte anderweitige Lösungen	41
6.	Zusätzliche Angaben – Kurzdarstellungen evtl. technischer Lücken und fehlender Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben	41
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	42

Teil III Anhang

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Standortuntersuchung, Gliederung in Teilbereiche Übersicht 1 : 7 500

Übersichtskarte 1 : 10 000

Ergebnistabelle Verkehrslärm nach 16. BImSchV Neubau

1 Allgemeines

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Im Zuge der Planungen für die K-30neu beabsichtigt die Stadt Oelde, die im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde – ortsüblich bekannt gemacht gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 01.02.2000 - die südwestlich des Stadtgebietes dargestellten Gewerbeflächen zu entwickeln. Nach der raumordnerischen Voranfrage werden vonseiten der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 22.10.99 „landesplanerische Bedenken... nicht erhoben.“.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 61,15 ha verläuft im Osten entlang der Waldfläche Hirschenkamp, im Norden entlang der Küttelbecke und neugeplanten Westumgehung. Die westliche Grenze bildet das Wegeflurstück 77, Flur 132 bis auf Höhe der bestehenden Waldflächen (Flurstück 74). Das Waldflurstück selbst sowie der Wohnstandort Westrickweg 29 sind aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Von hier verläuft die Grenze Richtung Süden auf den Sudbergweg, der die Südbegrenzung des Geltungsbereichs bis auf Höhe des Hofes Nachtigaller, Flurstück 14, Flur 128, bildet.

Für den Gesamtverlauf der K-30neu ist die Erlangung des Baurechts über das Bauleitplanverfahren beabsichtigt, dementsprechend zieht sich der Geltungsbereich im Norden bis zum Anschlußpunkt Vellerner Straße, im Süden bis zum geplanten Kreisverkehr als Anschlußpunkt an die BAB 2.

1.2 Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127)
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung- (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256/SGV. NRW. 232) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NRW. S. 439) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 14 Mai 1990 (BGBl. I S.880) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17 März 1998 (BGBl. I S. 502)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundes-Immissionsschutzverordnung) vom 12 Juni 1990 (BGBl I S 1036)

- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz– BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Abstandserlaß Nordrhein Westfalen vom 02.04.1998
- Einzelhandelserlaß Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996
- Landschaftsgesetz
- Bewertungsrahmen Kreis Warendorf
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/ SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. 03. 2000 (GV. NRW. S. 245)

1.3. Sonstige vorhandene Planungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Küttelbecke und südlichen Grenze Sudbergweg sind, als Übergang in den Landschaftsraum, Grünzüge vorgesehen. Die geplante K-30neu sowie, östlich an die Gewerbefläche angrenzend, die gepl. Westumgehung sind im Flächennutzungsplan dargestellt und ermöglichen die Verknüpfung mit dem überörtlichen Straßennetz. Die im Norden, Westen und Süden das Gebiet umgebenden Flächen sind als landwirtschaftliche Nutzflächen und kleinere Waldflächen dargestellt. Östlich schließen sich die Waldflächen Hirschenkamp sowie die Wohngebiete um den Westring an. Richtung Bundesautobahn 2, in Verlängerung des Westrings liegen weitere gewerbliche Bauflächen (u.a. der Bebauungsplan Nr. 64 „Pott's Brauerei“).

Folgende Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung sind mit vorliegenden Verfahren umzusetzen:

- Angebot nicht betriebsgebundener Gewerbeflächen in Oelde als Teil des prognostizierten Bedarfs
- Sicherung der Arbeitsplatzversorgung
- Nähe zu den Siedlungsbereichen bei gleichzeitiger Vermeidung von Emissionskonflikten
- Vermeidung von Mehrbelastungen der Ortsdurchfahrten durch Sicherung der Flächen in Nähe zur BAB 2. Durch den Bau der K-30neu werden wesentliche Entlastungen der L 792 Ennigerloher Straße – Paulsberg – Geiststraße – In der Geist sowie des Westrings erreicht.
- Gebiete mit Erholungsfunktion und landschaftlich wertvollen Potentialen sind vom Vorhaben weitestgehend unberührt zu lassen.

Als relevante Planung im unmittelbaren Umfeld ist die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 64 „Pott's Brauerei“ nach Norden zu nennen. Derzeit wird die Erweiterungsfläche als Parkplatz genutzt.

Im Vorfeld zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie mögliche Trassenvarianten für die K-30neu hinsichtlich Verkehr, Städtebau, Ökologie untersucht worden (Ingenieurgesellschaft NTS). Die im Bebauungsplan ausgewiesene Trasse wurde nach Abwägung der verschiedenen Belange als Vorzugsvariante ermittelt.

2. Bestandssituation

2.1. Lage im Raum

Der Anschlusspunkt Oelde zur BAB 2 Dortmund – Hannover liegt ca. 500m südlich des geplanten Gewerbegebiets. Über die K-30 Sudbergweg ist derzeit die Verbindung zur westlich liegenden Landesstraße L-882 (Vellern – Oelde) gegeben. Nördlich in ca. 1 km Entfernung verläuft die L-792 von Oelde nach Ennigerloh sowie die Bahntrasse Hannover – Hamm. Die kürzeste Verbindung zum Ortskern Oelde verläuft über den südlichen Anschluß an die L-793.

Die das Gebiet umgebenden Flächen unterliegen landwirtschaftlicher Nutzung und sind mit einzelnen Wohnstandorten durchsetzt. Östlich des Gebiets schließt sich die Waldfläche Hirschenkamp sowie die Ortslage Oelde an.

2.2 Plangebiet

2.2.1 Nutzung / Erschließung

Derzeit unterliegen die Flächen landwirtschaftlicher Nutzung, die mit einzelnen Gewerbe- und Wohnstandorten durchsetzt ist. Landschaftlich prägende Elemente sind Waldstandorte, die das Gebiet von West nach Ost als Fließgewässer durchlaufende Küttelbecke, einige Baumreihen (entlang des Sudbergwegs und einzelner Gehöfte) sowie das Landschaftsbild prägende Einzelbäume. Die Morphologie des Gebiets fällt deutlich ab zur A2 (von 111 m auf 100 m über NN), Kuppen sind erkennbar entlang des Sudbergwegs sowie nordwestlich der Küttelbecke. Die Küttelbecke selbst verläuft in deutlicher Tallage.

Bestehende Radwanderwege unter Einbeziehung der Wirtschaftswege durchqueren das Gebiet von Nord nach Süd Richtung Kranefeld und von Ost nach West entlang des Westrickwegs Richtung Hoher Hagen. Über diese Wegeverbindungen mit Anknüpfung an den Sudbergweg bzw. die Vellerner Straße sind auch die bestehenden Gewerbebetriebe erschlossen. Eine weitere, z. T. unbefestigte Verbindung durchquert das Gebiet von Ost nach West in Verlängerung der Polterkuhle.

2.2.2 Ver- / Entsorgung

Strom

Östlich an das Gebiet angrenzend verläuft in N-S-Richtung eine 110-kV- Hochspannungsleitung zur Bahnversorgung. 10-kV-Mittelspannungsleitungen durchziehen die Fläche von Ost nach West entlang der Küttelbecke mit Abzweigen nach Süden Richtung Autobahn auf Höhe des Gewerbebetriebs van Kempen sowie der Häuser Sudbergweg Nr. 29/31. Eine weitere 10-kV-Leitung verläuft am nördlichen Anschlußpunkt Vellerner Straße.

10-kV-Kabel zweigen von der Ost-West Freileitung ab Richtung in Firma Rose, verlaufen entlang der L 793 sowie des Südabschnitts Sudbergweg und münden hier in vorhandene Trafostationen (Fa. Rose, Fa. van Kempen, Sudbergweg). Eine weitere Trafostation liegt auf dem Gelände der Pott's Brauerei, von hier verläuft im Südabschnitt der Straße „In der Geist“ ein weiteres 10-kV- bzw. Informationskabel Richtung Kreisverkehr.

Wasser / Abwasser

Das Gebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Eine Trinkwasserleitung DN 150 befindet sich auf dem Gelände der Pott's Brauerei, weitere Leitungen DN 300 liegen in der L 882 (Vellener Straße) sowie der L 792 (Ennigerloher Straße).

Die derzeitige Straßenentwässerung verläuft über Gräben mit Einleitung in bestehende Gewässer. Abwasserleitungen sind nicht vorhanden.

Gas

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Leitungen zur Gasversorgung nicht vorhanden.

Telekom

Die Richtfunktrasse Neubeckum – Wiedenbrück durchquert die geplante Gewerbefläche nördlich der Küttelbecke. Anlagen der Telekom sind im Planbereich vorhanden, eine Erweiterung der Anlagen ist erforderlich.

3. Planung

3.1 Zielsetzungen

Mit der Erschließung des Gewerbegebiets „Am Sudbergweg“ ist das Defizit betriebsungebundener Gewerbeflächen in Oelde entscheidend zu verringern. Im Hinblick auf Ansiedlungen zukunftsorientierter Gewerbesparten, die langfristig die Arbeitsplatzversorgung der Stadt sichern, werden neben Standorten zur Ansiedlung produzierenden Gewerbes oder vergleichbarer Charakteristik wesentliche Flächenanteile für Dienstleistungsgewerbe bereitgestellt.

Um letztgenannte Unternehmensniederlassungen zu fördern und Möglichkeiten der Standortbindung zu bieten, ist eine anspruchsvollere Ausgestaltung der Flächen in Bezug auf Erschließung, Grün-, Baumassengliederung und Baugestalt beabsichtigt. Im Zusammenhang mit der vergleichsweise ortsnahen Lage des Gebiets sind dabei auch Ansiedlungen in Betracht zu ziehen, welche die Charakteristik des Standorts Oelde hervorheben und so dem Gewerbegebiet eine spezifische Identität geben können.

3.2 Städtebauliche Konzeption - Standortuntersuchung und –gliederung / Planerische Leitbilder (Übersicht s. Anhang)

Ausgehend von der Trasse für die K-30n läßt sich die Gesamtfläche des Gewerbegebiets in 4 Teilbereiche hinsichtlich Topografie, Lage im Gesamtgebiet, Lage zur Haupteerschließung und zum Umfeld gliedern. Hieraus abgeleitet wurden jeweils unterschiedliche planerische Leitbilder in Bezug auf die Nutzung, Baumassengliederung, Gestaltung und Grüngliederung entwickelt.

Teilbereich A

Der Teilbereich entwickelt sich beidseits der geplanten K-30n in einer Tiefe von ca. 75 m. Bezogen auf die Gesamterschließung des Gebiets sind diese Flächen entlang der K-30n durch direkte Präsenz, hohe Frequentierung und gute Erreichbarkeit von der Autobahn aus charakterisiert. Die Geländelage ist vergleichsweise flach.

Teilbereich A bietet sich aufgrund seiner Lage an der Haupteerschließung zur Ansiedlung publikumsattraktiveren Gewerbes an; verbunden mit dem imageprägenden Potenzial dieser Bauflächen und in Berücksichtigung der Zielstellungen für das Gesamtgebiet ist die Fläche für Gewerbe mit ausgeprägterem Repräsentationsbedarf und anspruchsvollerer Ausgestaltung der Gewerbebauten geeignet. Nutzungsmöglichkeiten bieten sich an im Bereich von Handel und Dienstleistung. Konkrete Nutzungen sind im Hinblick auf den Gewerbebestand Oeldes sowie die Ansiedlung nicht zentrumsrelevanter Handel-/Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln. Nicht zentrumsrelevant bezeichnet dabei Einrichtungen, deren Angebot sich spezialisiert und in der Innenstadt nicht oder nur in geringer Anzahl vorhanden ist. Weiter ist der Standort zur Ansiedlung repräsentativerer Büro- und Verwaltungsgebäude geeignet.

In ihrer Funktion als Kreisstraße ist die neugeplante K-30 anbaufrei zu halten. Entsprechend ist die Erschließung hier ansiedelnder Gewerbe über abzweigende oder ca. parallel verlaufende Stichstraßen sicherzustellen. Eine Orientierung der Gewerbebetriebe erfolgt also nicht zwangsläufig zur K-30n. Um hier den Zielsetzungen des Gewerbebestandes gerecht zu werden und eine geordnete Gestaltung der Flächen zu sichern, wurde die Raumkante westlich der K-30n durch Ausweisung einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche gefaßt. Im Zusammenhang mit der Freihaltefläche der neugeplanten K-30 für Entwässerung, Böschungsanlagen entwickelt sich hier zur Einfassung der Gewerbebestände ein ca. 10 m breiter Grünbereich.

Der Trassenverlauf der K-30n bedingt die Ausbildung der westlichen Teilfläche als „Schausseite“ der Gewerbeflächen. Da östlich der Trasse zudem ein bestehender Gewerbebetrieb (Leimbinderherstellung) in die Bebauung eingebunden ist, wird hier entlang der Freihalteflächen eine Bepflanzung mit eher abschirmender Wirkung vorgesehen. Gleiches gilt für die Gewerbeflächen nördlich der Küttelbecke.

Teilbereich B

Es handelt sich um das Gebiet in einer Tiefe von ca. 75m entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze Sudbergweg. Als charakteristische Eigenschaften dieser Flächen sind die Kuppenlage parallel zur Autobahn (Höhenunterschied Teilfläche - Autobahn 10 m) sowie die relativ gleichbleibende Höhenlage (110m – 111m über NN) zu nennen. Eigenschaften, die die Fernwirkung ansiedelnder Betriebe zur Autobahn bedingen, sich landschaftsbildprägend auswirken und weiter flächenintensiveres Gewerbe an dieser Stelle ermöglichen. Zudem ist die Nähe zu vorhandenen Wohnstandorten entlang des Sudbergwegs bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu berücksichtigen.

Im Zuge der Leitbildentwicklung ist hier die Gestaltung einer Ansicht als „Adresse“ für den gesamten Gewerbestandort beabsichtigt.

Die gut 1 km lange „Schauseite“ wird durch drei Stichstraße erschlossen, deren räumlicher Abschluß durch jeweils höhergeschossige Kopfbauten definiert werden kann. Um diese ca. fünfgeschossigen Bauten wirksam werden zu lassen, ist für die Zwischenbereiche zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Höhere Bebauung östlich der K-30n kann den Abschluß der Ansicht zur Waldfläche Hirschenkamp und Ortslage hin bilden und im Zusammenspiel mit höheren Gebäuden westlich der K-30n hier eine Torsituation als Einfahrt in das Gebiet ergeben.

Beabsichtigte Nutzungen sind höherwertige (markengebundene) Gewerbe, die aufgrund ihrer vergleichsweise entfernten Lage zur Haupterschließung mit konkretem Kaufanliegen verbunden sind (z.B. Autohäuser, Möbel). Die Ausweisung höhergeschossiger Gebäude in diesem Bereich soll zudem die Ansiedlung von Dienstleistung fördern und so als Indikator wechselseitig verträgliche Nachbarschaften entstehen lassen. Die Fläche östlich der K-30n ist in Nähe zu Autobahn, möglichen Firmensitzen und Landesgartenschaugelände zur Ansiedlung eines Hotels mit angegliederten Gaststätten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen/Seminarräumen denkbar.

Berücksichtigt bei diesen Nutzungsvorstellungen ist zudem die Nähe der Teilfläche zu den Wohnstandorten entlang des Sudbergwegs. Eine 10m breite Fläche mit Pflanzbindung sichert darüberhinaus den Übergang zur kleingliedrigeren Wohnbebauung und zum freien Landschaftsraum.

Teilbereich C

Dieser Bereich liegt westlich der geplanten K-30n. Hier sind die innergebietliche Lage und der damit geringere Einfluß auf Landschaftsbild/Standortprägung bestimmende Merkmale. Im Zusammenhang mit der relativ flachen Geländelage bieten sich diese Flächen zur Ansiedlung großflächigeren Gewerbes mit geringerem Repräsentationsbedarf / Publikumsverkehr an.

Festsetzungen zur Baumassengliederung sind hier über Ausweisung einer höheren Baumassenzahl ohne Traufhöhenbegrenzung möglichst flexibel formuliert. Zugelassen sind Gewerbebetriebe nach den Abstandsklassen V – VII und IV ausnahmsweise nach Abstandserlaß NW. Teilbereich C nördlich der Küttelbecke ist durch den bestehenden großflächigen

Gewerbebetrieb Rose in seiner Standortcharakteristik vorgeprägt und bietet sich ebenfalls zur Ansiedlung flächenintensiveren Gewerbes an.

Die Zulässigkeit der Abstandsklassen berücksichtigt hier die Nähe zum Wohnstandort Westrickweg 29 und beschränkt sich auf die Klassen VII bzw. VI und VII, die nächstniedrigere Abstandsklasse ist jeweils ausnahmsweise zulässig.

Teilbereich D

Die Fläche östlich der K-30 ist durch ihre Lage zu den vorhandenen gebietsinternen Grünzügen (Grünzug Küttelbecke im Norden, Waldfläche im Mittelbereich) sowie die Nähe zu den Wohngebieten am Westring und der siedlungsnahen Freifläche Am Hirschenkamp charakterisiert. Landschaftsbildprägende Ansichten ergeben sich nach Norden entlang der Küttelbecke sowie nach Osten zum Waldgebiet Hirschenkamp und den Wohngebieten hin. Weiter zeichnen sich die Flächen durch die Nähe zu bestehenden erholungsrelevanten Wegeverbindungen aus (Polterkuhle). Weitere Standorteigenschaften ergeben sich durch die Nähe der südöstlichen Gewerbeflächen zum Anschlußpunkt Autobahn sowie zum Gelände der Landesgartenschau. Insgesamt zeichnet sich der Bereich durch ausgeprägtes Geländere relief aus.

Die zum Teilbereich D gehörende Fläche westlich der K-30n ist ebenfalls durch ihre Lage zu gebietsinternen Grünzügen (Grünzug Küttelbecke, westlicher Teilbereich; bestehende Waldflächen) sowie durch ihre gebietsbezogene Randlage und damit landschaftsbildprägenden Eigenschaften charakterisiert. Auch hier ist das Geländere relief stärker ausgeprägt.

Die Nähe zu Wohneinzelstandorten entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben zudem zu berücksichtigen. Für Bereiche der Teilflächen D ist offene Bauweise - eine Begrenzung der Gebäudelängen auf max. 50 m. - festgesetzt und damit die Ansiedlung kleinflächigeren Gewerbes zum offenen Landschaftsraum hin vorgesehen. Intensivere Durchgrünung der Grundstücke und Baumassengliederungen sollen so zu den Gebietsrändern hin erreicht werden. Die zu den internen Waldflächen gelegenen Bereiche bieten sich besonders für Starterbetriebe/Firmenneugründungen mit entsprechend geringerem Investitionsvolumen und Repräsentationsmöglichkeiten an.

Entlang der Küttelbecke ist die Ansiedlung höherwertiger Gewerbearchitektur beabsichtigt.

Denkbar für diese Flächen sind

Büronutzung/Verwaltung

Institute, Laboreinrichtungen, z.B.

im Bereich Umweltschutz

Energiegewinnung, -beratung (Solar-, Windenergie)

Biotechnologie

Medientechnik (Software-, Hardwareentwicklung, Computerberatung,
-reparaturen, -schulung)

im Hinblick auf die mögliche Ansiedlung von Firmensitzen ist die Einrichtung von Schulungs-, Seminarräumen denkbar

im Zusammenhang mit umliegenden Erholungsgebieten Hoher Hagen im Westen, Forst Geisterholz im Norden und der Nähe zu bestehenden Wanderwegen aus dem Stadtgebiet heraus ist zudem die Ansiedlung kleinerer Freizeiteinrichtungen mit einzelnen Gaststättenbetrieben besonders entlang des östlichen Teilabschnitts Küttelbecke denkbar.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung / textliche Festsetzungen

Die Erschließung des Gewerbegebiets „Am Sudbergweg“ stellt derzeit eine Angebotsplanung dar. Um hier den Gestaltungsabsichten ansiedlungswilliger Unternehmen Spielraum zu lassen und nachträgliche Bebauungsplanänderungen möglichst zu vermeiden, wird das unter 3.2 formulierte städtebauliche Leitbild nicht vollständig in textliche Festsetzungen gefasst. Grundsätzlich sind die Nutzungen entsprechend der unter 3.2 genannten Teilbereiche gegliedert.

Im Hinblick auf die Höhenstaffelung sind Traufhöhen, mit Ausnahme der innergebietlichen Flächen des GE 4, mit maximal 11 m über Höhenbezug Ausbau Erschließungsstraße festgesetzt.

Für Nutzungen nach § 8 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts- Büro-, Verwaltungsgebäude) sind für die Bereiche GE 0, GE 1A, GE 1C, GE 2A und GE 2C Überschreitungen der maximal zulässigen Traufhöhe bis zu 7,50 m. möglich.

Beabsichtigt über diese Ausweisung ist, in den imageprägenden Bereichen entlang der K-30n und des Sudbergwegs (s. Teilbereich A/B) höhergeschossige und damit städtebaulich dominantere Gebäude über die Nutzung an höherwertige Architektur zu binden und hier differenzierte Höhengliederungen zu erreichen.

Die weiteren Festsetzungen gliedern sich wie folgt:

Von den zulässigen Abstandsklassen ist die dabei die jeweils nächstniedrigere ausnahmsweise zulässig, sofern die anfallenden Emissionen nachweislich die jeweils allgemein zulässigen Emissionen nicht überschreiten.

GE 0

Die Fläche des GE 0 befindet sich an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang des Sudbergweges, weitgehend zwischen Planstraße 1 und 3.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes der direkt an den Sudbergweg angrenzenden Wohnstandorte innerhalb des 50 m. Radius (s.a. Erläuterungen zu Pkt. 3.6.1) schließt das GE 0 die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach Abstandserlaß aus. Betriebe und Anlagen nach Abstandsklasse VII oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise zulässig.

Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen sowie öffentliche Betriebe (z.B. Depots für öffentliche Verkehrsmittel, Gas-, Wasserwerke...) sind in standortprägender Lage zur A 2 (Teilbereich B) unzulässig.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Baumassenzahl 6,0, die zulässige Traufhöhe liegt bei 11,0 m und beschreibt damit eine für Gewerbegebiete mittlere Dichte.

GE 1

Die Flächen des GE 1 liegen nördlich der Küttelbecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

In Berücksichtigung des Wohnstandortes Westrickweg 29 sind, trotz Standorteigenschaften der Fläche entsprechend Teilbereich C weitere Betriebe nach Abstandserlaß NW unzulässig. Die bestehende Situation im Umfeld des Wohnstandorts wird über diese Ausweisung gesichert, andererseits dem Betrieb Rose Erweiterungsmöglichkeiten ohne Ausnahmegenehmigung (Zuordnung des Betriebes zur Abstandsklasse VI, Nr. 183) über die östlich anschließenden Flächen des GE 2 gegeben.

Die GRZ für die Flächen des GE 1 beträgt 0,6, die Baumassenzahl 6,0, die zulässige Traufhöhe liegt bei 11,00 m.

GE 1 A

Die Flächen des GE 1A befinden sich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der K-30n. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Im Hinblick auf publikumsorientiertes Gewerbe sind Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen sowie öffentliche Betriebe (z.B. Depots für öffentliche Verkehrsmittel, Gas-, Wasserwerke, ...) unzulässig.

Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahlen (BMZ) sind bis 0,6 und 6 zugelassen
Traufhöhen sind bis 11,00 m zulässig.

GE 1B

Das GE 1B umfaßt die Fläche nördlich der ausgewiesenen Waldfläche auf der Ostseite der K30n sowie den Bereich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und Planstraße 4. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Auf den Flächen im Randbereich des Geltungsbereiches, zu den Waldflächen und Wohnstandorten hin, sind öffentliche Betriebe und Tankstellen unzulässig, Lagerplätze sind diesen Bereichen mit geringer Präsenz für das Gesamtgebiet zulässig.

Ausweisungen für die Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Traufhöhe liegen bei 0,6, 6,0 und 11,00 m.

GE 1C

Die Fläche des GE 1C befindet sich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Planstraße 3 und 4. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen und öffentliche Betriebe sind in standortprägender Lage (Teilbereich B) unzulässig.

Südlich an den Sudbergweg angrenzend befindet sich ein Schweinemast-Betrieb mit Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzverordnung. Wegen der vorhandenen Geruchsemissionen dieses Betriebs sind für diesen Bereich Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Ausweisungen zur Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Traufhöhe liegen bei 0,6, 6,0 und 11,0 m.

GE 2

Die Flächen des GE 2 liegen nördlich der Küttelbecke im Bereich der Planstraße 6. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Trotz Zuordnung der Flächen zu Teilbereich C wird in Berücksichtigung des Wohnstandorts Westrickweg 29 von einer weiteren Zulässigkeit nach Abstandserlaß abgesehen.

Die derzeit bestehende Situation des Wohnstandorts ist über diese Ausweisung gesichert, andererseits Erweiterungen des bestehenden Gewerbebetriebs (Zuordnung zu Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 183) gesichert.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Baumassenzahl 6,0, die zulässige Traufhöhe liegt bei 11,00 m.

GE 2A

Das GE 2A umfaßt die Flächen westlich der K-30n entlang der Planstraßen 2 und 3 sowie östlich der K30n entlang der Planstraße 1. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen nach Abstandsklasse I bis V oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Öffentliche Betriebe und Lagerflächen als selbständige bauliche Anlagen sind hier im öffentlichkeitswirksamen Bereich ausgeschlossen.

Die Ausweisung für GRZ/BMZ und Traufhöhen liegen bei 0,6; 6,0 und 11,00 m.

GE 2B

Das GE 2B umfaßt die Flächen entlang der Planstraße 5. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen. Lagerflächen als selbständige bauliche Anlagen sind hier, in weniger repräsentativer Lage zu den Randbereichen hin zulässig.

Tankstellen und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs.1 Nr. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

Im Bereich nördlich der Planstraße 2 zum Grünzug Küttelbecke hin, ist generell kleinflächiges Gewerbe mit durchgrüntem Grundstücken vorgesehen.

Offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 50m wird daher festgesetzt, die Ausweisungen für GRZ, BMZ und Traufhöhen liegen bei 0,6; 6,0 und 11,00 m.

GE 2 C

Die Flächen des GE 2C liegen östlich der K-30n, weitgehend zwischen Planstraße 1 und 2. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

In repräsentativer Lage entlang der K-30n (Teilbereich A) sind Lagerflächen als selbständige bauliche Anlagen und öffentliche Betriebe unzulässig.

Innerhalb dieser Fläche liegt ein bestehender Leimbinderbetrieb. Dieser Betrieb ist nach Abstandserlaß als Nr. 140 der Abstandsklasse V zuzuordnen und wäre der beabsichtigten Gebietsgliederung und Standortentwicklung nach an dieser Stelle unzulässig.

Um den Betrieb in seinem Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, kommt für diesen Bereich § 1 Abs. 10 BauNVO zur Anwendung. Die Erweiterung ist im

Rahmen der vorhandenen Abstandsklasse zulässig, eine Erhöhung der Emissionen mit einem in der Folge höheren Abstandserfordernis ist unzulässig.

Die Ausweisungen für GRZ, BMZ und Traufhöhen liegen bei 0,6; 6,0 und 11,00 m.

GE 3

Das GE 3 umfaßt die Flächen südlich des Grünzugs Küttelbecke. Im Hinblick auf die Leitbildentwicklung (s. Teilbereich D) sind die Vorgaben für diesen Bereich am umfanglichsten. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Ausgeschlossen sind Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen, öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Offene Bauweise ist festgesetzt, Traufhöhe, GRZ und BMZ entsprechen mit 11,00 m, 0,6 und 6 den übrigen Flächen.

GE 4

Das GE 4 umfaßt die innergebietlichen Flächen zwischen Planstraße 3 und 4. Wegen des geringen Geländereiefs und der Lage im Gesamtgebiet sind diese Flächen zur Anlage großflächigeren Gewerbes geeignet.

Unzulässig nach Abstandserlaß NW sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Weitere gewerbliche Nutzungsbeschränkungen bestehen nicht, Betriebswohnungen sind hier ausgeschlossen.

Um möglichst flexibel auf die Bedürfnisse sich ansiedelnder Unternehmen reagieren zu können, wurde hier im Innenbereich auf die Festlegung von Traufhöhen verzichtet und eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 8,0 festgesetzt.

Zur Nutzungsgliederung der Gewerbeflächen insgesamt kommt weiter der Einzelhandelserlaß NW vom 07.05.1996 zum Tragen. Um negative Auswirkungen auf die Ortsmitte Oelde zu vermeiden, sind hier zentrenrelevante Sortimente nach Anlage 1 Teil A sowie teilweise nach Teil B (Fahrräder und Zubehör, Mofas) unzulässig. Ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzungen betreffen die unmittelbare Umfeldversorgung sowie Einzelhandel, der im Zusammenhang mit am Standort produzierenden Unternehmen oder Dienstleistungsbetrieben steht.

Weiter ausnahmsweise zulässig sind Betriebe für die eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden kann, d.h. wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, das trotz der Geschossflächenzahl von 1.200 m² oder mehr nach § 11 Abs. 3 BauNVO schädliche Auswirkungen im

Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind. Dies könnte beispielsweise bei Betrieben der Fall sein, bei denen die Verkaufsfläche wesentlich geringer ist als die Geschossfläche ist oder der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment.

Die entsprechende Ausnahmegenehmigung ist durch konkrete Untersuchungen der Größenordnung der Gemeinde, des Vorhabens und Warensortimentes zu stützen.

Die Errichtung von Windenergieanlagen ist im gesamten Gewerbegebiet unzulässig. Im Rahmen des GEP für den Regierungsbezirk Münster sind für die Stadt Oelde drei Eignungsbereiche für die „Nutzung erneuerbarer Energien – hier Windenergie“ dargestellt, die hiermit zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung werden. Die Darstellung des FNP übernimmt hiervon zwei Bereiche, die als „Konzentrationszonen für Windenergieanlagen“ ausgewiesen sind (im Norden des Stadtgebiets, südlich von Lette sowie im Süden des Stadtgebietes nördlich von Sünninghausen). Durch diese positiven Standortausweisungen ist die übrige Stadtfläche aus Gründen des Immissionsschutzes und der Wahrung des Ortsbildes von Windenergieanlagen freizuhalten.

Für das gesamte Gebiet sind Baugrenzen definiert. Im Bereich des GE 1 und 2 sind diese aufgrund der möglichen Nutzungen (großflächigeres Gewerbe) und Topografie 8,00 m vom Grünzug Küttelbecke abgerückt, Abstände zu Regenrückhaltebecken betragen 5,00 m, ansonsten ist i.d.R. ein Mindestabstand von 3,00 m zu anders definierten Flächen festgelegt.

3.4 Grünkonzept

Grundsätzliche Ziele des Grünkonzepts liegen in der Erhaltung landschaftlich prägender Elemente (Küttelbecke, Waldflächen) sowie der Durchlässigkeit des Gebiets für bestehende Wegeverbindungen.

Die von Ost nach West verlaufende Küttelbecke wird als naturnaher Grünzug ausgeprägt und bietet erholungsrelevante Wegeverbindungen aus dem Stadtgebiet heraus in Richtung der Naherholungsgebiete Geisterholz und Hoher Hagen an. Die Kreuzung der K-30 durch ein Brückenbauwerk ist in diesem Zusammenhang geplant.

Die Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung ist entlang der Waldfläche Hirschenkamp über naturnah ausgeprägte öffentliche Grünflächen sowie westlich der K-30n über die Grünverbindung entlang der Waldfläche und Weiterführung der westlichen Erschließungsstraßen als Rad- und Fußwege Richtung Sudbergweg gegeben.

Die innergebietlichen Waldflächen bleiben erhalten und sind zur Vernetzung mit dem Ost-West-Grünzug und zum Schutz des Waldsaums mit Grünflächenausweisungen umzogen – 6,00 bis 7,00 m breite öffentliche Grünflächen zur Sicherung und Wartung hier liegender Gewässer sowie 5,00 bis 9,00 m breite Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes, die den einzelnen Gewerbeflächen zugeordnet sind.

Die an Planstraße 2 angrenzenden Waldkanten sind durch eine entsprechende Linienführung der Straße zu erhalten. Weiter sind Flächen mit Pflanzbindung entlang der Geltungsbereichsgrenze zur Abschirmung des Gewerbes zum freien Landschaftsraum hin geplant. Die Raumkante zur K-30n wird im Hinblick auf das hier anzusiedelnde großflächigere Gewerbe durch Grünflächen gefaßt (öffentliche Grünfläche/Verkehrsrün), deren Bepflanzung in Abstimmung auf die jeweiligen Gewerbeansiedlungen erfolgt.

Die Freihaltung der Küttelbecke sichert die klimatisch bedeutsame Kaltluftschneise Richtung Stadtgebiet.

Flächen zur Regenrückhaltung sind in Angliederung an den Grünzug und an der Vellerner Straße als naturnah modellierte Erdbecken vorgesehen.

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie in unmittelbarer Nähe zur Planstraße 2. Ein weiterer zu erhaltener Baum liegt im Bereich der Planstraße 1 und ist hier im Zusammenhang mit der zurückgesetzten Baugrenze als gestalteter Platz denkbar.

Bezugnehmend auf die Gesamtcharakteristik des Gewerbebestands sind Alleepflanzungen entlang der K-30n sowie Straßenbegrünungen über Pflanzgebote beabsichtigt. Von eingetragenen Baumstandorten kann dabei im Hinblick auf geplante Grundstückerschließungen abgewichen werden.

Innerhalb des Planbereichs unterbindet das Gewässer Nr. 34c eine sinnvolle Ausnutzung der Gewerbegrundstücke. Für dieses Gewässer ist ein Aufhebungsverfahren nach WHG vorgesehen. In diesem Zuge wird das Gewässer verlegt und entlang der nördlichen Waldgrenze des Flurstücks 74 geführt, von hier aus in der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche weitergeführt Richtung Norden und mit der Küttelbecke vernetzt. Das Gewässer Nr. 344 im Bereich der Planstraße 2 wird erhalten und die Uferbereiche durch Grünausweisungen geschützt. Für das Gewässer Nr. 34a im östlichen Randbereich ist ebenfalls eine Gewässer-aufhebung nach WHG und Umverlegung Richtung Osten an die Geltungsbereichsgrenze

geplant, um die Entwässerung der anstehenden Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern.

(hierzu s. a. Erläuterungen zur Grünordnungsplanung)

3.5 Verkehr

Die K-30n als Haupteerschließung des Gewerbegebiets teilt die Gesamtfläche ungefähr mittig in einen östlichen und westlichen Teilbereich. Die K-30n selbst ist in ihrer Funktion als Kreisstraße weitestgehend anbaufrei zu halten und daher zur Erschließung der Gewerbestandorte nicht heranzuziehen. Zwei Knotenpunkte entlang der Strecke bilden die Anschlüsse zum innergebietlichen Erschließungssystem.

Der südlich gelegene Knotenpunkt mündet nach Osten in einen Wendehammer und erschließt hier die Flächen des GE 1A und des GE 2A. Nach Westen wird die Verknüpfung zum Sudbergweg hergestellt.

Der zweite Knotenpunkt liegt nördlich der Firma van Kempen und entwickelt sich nach Osten als ca. 300 m lange Stichstraße. Vom westlichen Knotenpunktsarm zweigen drei weitere Stichstraßen ab, die die Gewerbeflächen zwischen der Küttelbecke und dem Sudbergweg erschließen. Zwei Abzweige nördlich der Küttelbecke erschließen die Gewerbeflächen um den Standort Rose.

Für die Kreisstraße ist ein Querschnitt von 7,50 m Fahrbahnfläche, beidseitigen Mulden/alternativ Gräben und Baumreihen sowie die Anlage eines gemeinsamen Rad-/ Gehwegs von 2,50 m auf der Ostseite geplant. Aufweitungen durch Linksabbiegespuren erfährt dieser Querschnitt aufgrund der hohen Flächenanbindung am zweiten innergebietlichen Knotenpunkt (K30/Planstraße 2). Im Bereich der Pott's Brauerei sind Flächen für mögliche Linksabbiegespuren vorgehalten.

Für die untergeordneten Erschließungsstraßen sind, mit Ausnahme der Stichstraßen nördlich der Küttelbecke, 7,00 m breite Fahrbahnen mit 3,00 m breiten einseitigen Parkstreifen und Baumpflanzungen sowie beidseitig verlaufenden Gehwegen von 1,75 m Breite vorgesehen. Die Stichstraßen nördlich der Küttelbecke (Planstraßen 6 und 7) sind aufgrund ihrer geringen Streckenlänge und Erschließungsfunktion ohne Parkstreifen ausgebildet.

Die Erschließungsstraßen sind mit 7,00 m Fahrbahnfläche auf den Begegnungsfall zweier Lastzüge ausgelegt, der Querschnitt der Kreisstraße berücksichtigt die Vorgaben der Ras-Q

bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von VE 70 km. Um die Erschließungsstraßen für sämtliche Lieferverkehre nutzbar zu machen, sind für das gesamte Gebiet Wendeanlagen für Lastzüge und Gelenkbusse vorgesehen (Wendeanlagentyp 7 nach EAE).

Die Verkehrsflächenausweisung der Planstraße 2 zieht sich bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze, um hier zukünftig die Anbindung weiterer Flächen offenzuhalten. Parallel zur 110-kV-Hochspannungsleitung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die hier ggf. Flächen für die im FNP ausgewiesene Westumgebung vorhält.

Selbständige Rad-/Fußwege verlaufen in Ost-West Richtung entlang der Küttelbecke, zweigen ab Richtung Süden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie, westlich der K30n, entlang der ausgewiesenen Waldfläche. Verknüpfungen der Stichstraßen mit dem Außenbereich bzw. dem Ost-West-Grünzug sind jeweils über eigenständige Flächenausweisungen für Rad-/Fußwege gegeben.

Sind Rad-/Fußwege zugleich als Pflweg vorgesehen (RRB, Küttelbecke) ist hierfür eine Breite von 3,00 m als wassergebundene Decke angesetzt, ansonsten 2,50 m.

Eine Erweiterung des ÖPNV Netzes über die neugeplante K-30 ist in Abhängigkeit sich ansiedelnder Unternehmen zu prüfen und könnte hier auch die bislang unterversorgten Wohngebiete entlang des Westrings anbinden.

Grundsätzlich ist über das Stichstraßenkonzept eine Einteilung in Bauabschnitte ermöglicht.

Ruhender Verkehr

Die für die Gewerbestandorte erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen, Flächen für Besucherstellplätze sind in die Querschnitte der Erschließungsstraßen aufgenommen. Auf Grundlage der Aussagen zum Flächennutzungsplan wird eine Betriebsfläche von 250 m² je Arbeitsplatz angesetzt. Bei einem Stellplatz pro Arbeitsplatz ergibt sich ein Bedarf von 1.610 Stellplätzen (bei 402.259 m² Gewerbeflächen einschließlich Pflanzgebotflächen und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auf Privatgrund),

In Bezug auf die unterschiedliche Charakteristik der Teilbereiche ist jedoch im Einzelfall von einem Bedarf nach den Richtzahlen der Landesbauordnung auszugehen. Für dienstleis-

tungsorientiertes Gewerbe beispielsweise ist dabei der Gewerbeflächenanteil je Stellplatz wesentlich geringer anzusetzen und je nach Sparte ein entsprechender Besucheranteil aufzuschlagen.

3.6 Emissions-/ Immissionsschutz

3.6.1. Immissionsschutzmaßnahmen infolge von Gewerbeansiedlungen

Grundsätzlich sind die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets unter Einhaltung oder Überschreitung der nach der Abstandsliste NW erforderlichen Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits gegliedert. Die im Abstandserlaß NW ermittelten Abstandsklassen berücksichtigen dabei sowohl die Belange des Lärmschutzes wie der Luftreinhaltung in Bezug auf reine Wohngebiete i.S. der BauNVO. Für die Nähe zu allgemeinen Wohngebieten kann dabei für besonders gekennzeichnete Betriebe der Abstand um eine Klasse, für die Nähe zu Mischgebieten um zwei Klassen verringert werden. Ist der Mindestabstand von 100 m nicht einzuhalten, sind Einzelprüfungen erforderlich.

Für die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zulässigen Abstandsklassen VI und VII sind die erforderlichen Mindestabstände zur Wohnbebauung am Westring (WA) eingehalten (Abstand ca. 250 m, erforderlicher Abstand für Abstandsklasse VI 200 m, für Klasse VII 100 m).

Für die Wohnstandorte entlang des Sudbergwegs und der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist bei einer Einstufung als Misch-/Dorfgebiet nach Pkt. 2.2.2.5 Abstandserlaß NW der erforderliche Mindestabstand von 100 m möglicherweise nicht immer einzuhalten. Nach Aussage des Staatlichen Umweltamtes ist bei einer Einstufung der Wohnstandorte als Mischgebiet im Außenbereich mit einem Mindestabstand von 50 m der erforderliche Immissionsschutz nach Abstandserlaß gewährleistet (Orientierungswert: Halbierung des Abstands bedeutet Zunahme von 6 dB(A)).

Drei Wohnstandorte am Sudbergweg liegen innerhalb des 50 m Radius – für diesen Bereich wird durch Ausschluß der Betriebe nach Abstandserlaß und ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe nach Abstandsklasse VII der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt (GE 0).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Wohnstandorte Sudbergweg 12, Westrickweg 25 und 27 befinden sich im Besitz der bestehenden Firmen van Kempen und Rose. Da hier in Rücksprache mit den Eigentümern eine Nutzungsänderung hin zu Be-

triebswohnungen zu erwarten ist, de facto eine entsprechende Nutzung schon vorliegt, sind Festsetzungen zur Sicherung/Erweiterung der Wohnnutzung nicht notwendig.

Der Wohnstandort Westrickweg 29 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert und behält somit seinen Schutzanspruch als Mischgebiet. Die Sicherung der bestehenden Situation im Wohnumfeld wird durch entsprechende Ausweisungen nach Abstandserlaß gewährleistet. Im Abstand von knapp 100 m sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VI unzulässig, der in diese Fläche ragende Betrieb Rose genießt Bestandsschutz bei einer Einordnung in Abstandsklasse VI Nr. 183. Östlich anschließend sind Betriebe nach Abstandsklasse VI und VII zulässig, hier in einem Abstand von mind. 100 m zum Wohnhaus Westrickweg 29, die erforderlichen Abstände bei einer Einordnung des Wohnhauses im Außenbereich als MI sind folglich gewährleistet (s. o.).

3.6.2. Immissionsschutzmaßnahmen infolge von Verkehrslärm durch die K-30n

Im Rahmen der UVS zum Neubau der K-30n – verkehrlicher Fachbeitrag – (NTS) wurde das Verkehrsaufkommen auf der geplanten K-30n mit ca. 7.000 Kfz/24 h prognostiziert.

Die Zusammenstellung der Pegelaußenbelastung (vergl. Anlage) zeigt für folgende wohngenutzte Standorte eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte nach 16. BImSchV bei einer Einordnung als MI:

In der Geist 117

In der Geist 119

Sudbergweg 12

Vellerner Str. 8

Für diese Standorte sind passive Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger der K-30n konkret zu prüfen und ggf. zu veranlassen (vergl. BImSchG). Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle, -wände) bieten sich aufgrund der Vereinzelung der betroffenen Standorte und ihrer Lage zur Erschließung nicht an.

3.7 Ver-/Entsorgung

3.7.1 Wasser/Abwasser

Trinkwasser

Nach Aussage des zuständigen Versorgungsträgers (Wasserversorgung Beckum) ist zur Erschließung des Gewerbegebiets vorgesehen, die vorhandene Trinkwasserleitung (DN 150)

auf dem Gelände B-plan „Pott's Brauerei“ mit den an den Landstraßen L 882 und L 792 vorhandenen Leitungen (DN 300) zu verbinden. Zu diesem Zweck sind längs der K30n 5,00 m breite öffentliche Grünstreifen zur Leitungsverlegung geplant, die von Baumpflanzungen freigehalten sind. In Streckenabschnitten mit notwendigen breiten Böschungsbereichen (Bereich Brückenbauwerk über die Küttelbecke) ist der Böschungsfuß zur Leitungsverlegung zu nutzen.

Die Stichstraßen des Gewerbegebiets sind durch kleinere Leitungsstiche zu erschließen, die hier unter den Gehwegflächen von 1,75 m Breite verlaufen können. Da nach Aussage des Trägers der Verbrauch in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß bei 50% des Normalpropkopfverbrauchs liegen, wird die Verbindungsleitung in DN 150/200 geplant.

Löschwasser kann über dieses Leitungssystem mit bis zu 96 m³/h bereitgestellt werden. Weitere Löschwassermengen sind über geplante Regenrückhaltebecken und öffentliche Vorfluter gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu decken.

Regenwasser

Gewerbeflächenentwässerung

Für die Gewerbeflächen ist eine GRZ von 0,6 bzw. 0,8 plus zulässiger Überschreitung nach §19 (4) BauNVO als Versiegelungsgrad anzusetzen. Die Oberflächenwässer werden dem geplanten Regenwasserkanalsystem zugeführt und über die entsprechend dimensionierten Regenrückhaltebecken westlich und östlich der K-30n entwässert. Ein weiteres Regenrückhaltebecken zur Straßenentwässerung liegt am Anschlußpunkt Vellerner Straße. Die Lage der Regenklärbecken wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

Sind die Gewerbeflächen aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht einer wohnbaulichen Nutzung nicht gleichzusetzen, hat die Regenklärung dezentral entsprechend den geltenden Vorschriften durch den Verursacher zu erfolgen (s.a. Entwässerungssatzung Stadt Oelde).

Straßenentwässerung

Für die Entwässerung der K-30n einschließlich des kombinierten Rad-/Gehweges sind beiderseits der Trasse Flächen für Gräben / Mulden freigehalten. Die Straßenwässer sind über Regenklär-, Regenrückhaltebecken vorrangig in die Küttelbecke bzw. den Mühlenbach zu entwässern. Der bereits realisierte Südabschnitt K30n entwässert in den städtischen Kanal im Bereich des Kreisverkehrs. Für die innergebietlichen Erschließungsstraßen sind im Hinblick auf die Nutzungsansprüche Hochborde und dementsprechend Verrohrung mit Einleitung in die Regenrückhaltebecken entlang der Küttelbecke vorgesehen.

Bei einer Zuführung der Oberflächenwässer in die vorhandenen Gewässer ist der Regenwasserabfluß so zu reduzieren, daß eine Erhöhung der Hochwasserspiegellage ausgeschlossen wird.

Abwasserentsorgung

Abwasserleitungen sind längs der K30n und der Erschließungsstraßen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

3.7.2 Strom

Grundsätzlich dürfen vorhandene Erschließungsanlagen (vorh. Freileitungen s. Pkt. 2.2.2) der Erschließung der Gewerbeflächen nicht hinderlich sein, und werden nach Aussage des Versorgungsträgers im Zuge der Gebietserschließung in die Erde verlegt. Die Verlegung neuer Leitungen ist im öffentlichen Grünstreifen längs der K-30n bzw. innerhalb der Gehwegbereiche der Erschließungsstraßen geplant. Trafostationen sind als Versorgungsflächen von 3,00 x 8,00 m am ersten und zweiten innergebietlichen Knotenpunkt sowie am Kreisverkehr L 793 und an der Planstraße 5 ausgewiesen.

Im Bereich der 110-KV-Hochspannungsleitung zur Bahnversorgung ist ein Schutzstreifen von 30m, beidseitig von der äußeren Trassengrenze abgesetzt, von Bebauung freizuhalten (Abstandserlaß NW, Anlage 4). Eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche wurde hier vorgenommen. Bäume, Kulturen und sonstiger Aufwuchs innerhalb des Schutzstreifens müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den Leiterseilen einhalten.

3.7.3 Gas

Die Leitungsverlegung ist im öffentlichen Grünstreifen entlang der K30n bzw. innerhalb der Gehwegflächen der Erschließungsstraßen vorgesehen. Eine Versorgungsfläche ist am Kreisverkehr L 793 geplant.

3.7.4 Telekom

Die Verlegung neuer Leitungen ist erforderlich und im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunktrasse Neubeckum-Wiedenbrück (Gewerbeflächen nördlich der Küttelbecke) sind die nach Richtfunktrassenplan zulässigen Bauhöhen einzuhalten.

3.7.5 Bau- und Bodendenkmale

Nach Aussage der Flächennutzungsplanung sind Bau- und Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Stadt Oelde -Untere Denkmalbehörde- und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen.

3.7.6 Altlasten

Nach Aussage der Flächennutzungsplanung befinden sich im Bereich des Vorhabens keine Altlasten-/Altablagerungsstandorte, inhaltlich hierzu abweichende Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

3.7.7 Kampfmittelbelastung

Für den Bereich westlich der K30n liegen keine auswertbaren Luftbilder über Kampfmittelbeeinflussung vor. Bodengreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen.

3.8 Bodenordnung

Abgesehen von den bestehenden Gewerbe-, Wohnstandorten und Waldflächen, ist der Ankauf der Geltungsbereichsfläche durch die Stadt Oelde im freien Grunderwerb vorgesehen.

Für die geplante Veräußerung der Gewerbegrundstücke durch die Stadt sind, den unterschiedlichen Nutzungszuweisungen entsprechend, Grundstücksteilungen von ca. 5.000 m² östlich der geplanten K-30n sowie westlich entlang der Küttelbecke geplant. Grundstücke von 8.000 bis 10.000 m² sind für die Bereiche südwestlich der neuen K-30 parallel zum Sudbergweg sowie nördlich der Küttelbecke geplant.

Einteilung nach Grundstückstypen

Gewerbeflächen (inkl. Flächen mit Pflanzbindung, Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes auf privaten Flächen) = 402.259 m²

GE O	GE 1	GE 1A	GE 1B	GE 1C
18.009 m ² 4,5 %	24.960 m ² 6,2 %	44.339 m ² 11,0 %	50.078 m ² 12,4 %	27.982 m ² 7,0 %

GE 2	GE 2A	GE 2B	GE 2C	GE 3	GE 4
57.953 m ² 14,4 %	55.945 m ² 13,9 %	23.065 m ² 5,7 %	22.691 m ² 5,6%	36.542 m ² 9,1 %	40.695 m ² 10,1 %

3.9 Zeitliche Abwicklung

Der geplante Kreisverkehr als Anschluß an die BAB 2 ist zugleich der Eingangsbereich für die Landesgartenschau 2001. Der Beginn der Erschließungsarbeiten für diesen Bauabschnitt ist daher Juni/Juli 2000 erfolgt.

Verfahren:

Aufstellungsbeschluss:	31.08.1999
Bürgerbeteiligung	14.12.1999
Planoffenlage	26.07.2002 – 26.08.2002
Satzungsbeschluss	16.09.2002

3.10 Städtebauliche Bilanz

Gewerbeflächen	402 259 qm	65,8 %
davon:		
Flächen mit Pflanzbindung	13 770 qm (2,3% der Gesamtfläche)	
Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes auf privaten Flächen	9 803 qm (1,6% der Gesamtfläche)	
Straßenverkehrsflächen	94 958 qm	15,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad-/Gehwege	1 426 qm	0,2 %
Öffentliche Grünflächen/ Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes	54 277 qm	8,9 %
Öffentliche Grünflächen	14 412 qm	2,4 %
Flächen für Versorgungsanlagen (RRB/RKB)	20 319 qm	3,3 %
Waldflächen	23 878 qm	3,9 %
Gesamtfläche	611 529 qm	100 %

3.11 Kostenschätzung

Beschreibung der Leistung	Einheit	EP in DM	GP in DM
1. K-30 – einschl. Kreisverkehr Pott's Brauerei und Kreisverkehr Vellerner Straße L 882 vgl. Zuschussantrag vom 15/01/01 zuzüglich straßenbegleitender Grünstreifen/Grünflächen der Kreisverkehre und Beleuchtung			
Fahrbahnflächen: Deckenaufbau: 4,0 cm Deckschicht 0/11 S 4,0 cm Binderschicht 0/16 14,0 cm bit. Tragschicht 0/32 CS 38,0 cm Frostschutzschicht aus gebr. Naturgestein	20.700 qm		1.153.500,00
Baustelleneinrichtung	pauschal		600.000,00
Bodenarbeiten gesamt			490.200,00
Trennstreifen / Bankett	8.900 qm	30,00	267.000,00
Grünstreifen und Grünflächen	43.100 qm	6,00	258.600,00
Rad- und Gehwegflächen	6.800 qm	90,00	412.000,00
Beleuchtung innerhalb des Gewerbegebiets	42 Lampen	2.500,00	105.000,00
Brückenbauwerk über Küttelbecke 14,50m x 13,25m	192 qm	3.000,00	576.000,00
Entwässerung			105.600,00
Baukosten Gesamt für die Straßen, Geh- und Radwegflächen, Ban- kette, Grünstreifen und -flächen			3.967.900,00
Grunderwerb K30n innerhalb der gepl. Gewerbefläche	33.000 qm		1.980.000,00
landwirtschaftliche Fläche	15.700 qm		235.500,00
16% MwSt der Baukosten			634.864,00
ca. 2% der Baukosten (brutto) Planungskostenzu- schuss			92.055,00
Gesamtkosten K 30n			6.910.319,00
2. Erschliessungsstraßen			
Fahrbahnflächen: Deckenaufbau: 4,0 cm Deckschicht 0/8 14,0 cm Asphalttragschicht Typ C 32,0 cm Recyclingmaterial oder Schotter 0/56	16.692 qm	95,00	1.585.770,00
Pflasterflächen, Parkstreifen	8.160 qm	110,00	897.600,00
Pflasterflächen, Gehwege	8.630 qm	90,00	77.700,00
Baumscheiben	52 Stck.	800,00	41.600,00
Beleuchtung	60 Lampen	2.500,00	150.000,00
Gesamtkosten für die Straßen, Wege, Gehwe- ge, Parkstreifen			3. 451 970,00 netto

4. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen. Die Entscheidung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist abhängig davon, ob ein Vorhaben erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen hat oder haben kann. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens werden im Teil II Umweltbericht beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, das mit diesem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Diese werden durch geeignete Maßnahmen vollständig kompensiert. Gründe, die einen Ausschluß des Vorhabens erforderlich machen, liegen nicht vor.

Wesentliche Auswirkungen sind

- die umfangreiche Versiegelung von Böden
- der umfangreiche Inanspruchnahme siedlungsnaher Freiräume
- die verstärkte Zerschneidung der Landschaft und Isolierung von Waldflächen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sowie weitere Schutz-, Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebiets gemindert bzw. ausgeglichen. Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (vgl. Teil III) ergibt sich ein Kompensationsdefizit, die noch verbleibenden Beeinträchtigungen werden außerhalb des Vorhabengebiets im Gebiet der Stadt Oelde kompensiert.

Teil II Umweltbericht

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes ist der Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“. Dieser liegt am südwestlichen Ortsrand von Oelde nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Oelde (Kreis Warendorf). Im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu diesem Bebauungsplan ist eine integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen des unten näher beschriebenen Vorhabens erfolgt (Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP). Die Zielsetzung der UVP entspricht im wesentlichen der bereits in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB normierten Zielvorgabe eine „menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen sind in dieser Zusammenstellung, dem Umweltbericht erfaßt.

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens einschl. Bedarf an Grund und Boden

Begründung

Die Ortsdurchfahrt Oelde wird wesentlich von Durchgangsverkehren belastet, somit werden hier die vorwiegenden Nutzungen „Aufenthalt, Erschließung und Versorgung“ von der Funktion „Verbindung“ massiv überlagert und die Qualität des Lebensumfeldes und die Verkehrssicherheit stark beeinträchtigt. Diese Situation erfordert den Neubau der K 30, die nachstehende Aufgaben erfüllen soll:

- Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes
- Anbaufreie Haupteerschließungsstraße für das Gewerbegebiet westl. von Oelde
- Verbindungsstraße zum überregionalen und regionalen Straßennetz

Ein weiteres Defizit besteht in Oelde an nicht betriebsgebundenen Gewerbeflächen, im FNP sind daher Gewerbeflächen auf der Westseite der Stadt ausgewiesen.

Um die Voraussetzung für die Bebauung und den Neubau der K 30 n zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ aufgestellt werden. Die Flächen des Plangebiets liegen im bisherigen Außenbereich i. S. von § 35 BauGB.

Beschreibung des Bauvorhabens

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Oelde nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Oelde (Kreis Warendorf). Es soll als GE-Gebiet ausgewiesen werden. Die maximale Traufhöhe beträgt weitgehend 11 m, in einzelnen Bereichen ist eine Ü-

berschreitung zulässig. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt weitgehend 0,6, in kleineren Teilbereichen innerhalb des Gewerbegebietes 0,8.

Die K 30 n soll mit 2 Fahrstreifen à 3,75 m als RQ 10,5 ausgebaut werden. Östlich wird ein kombinierter Rad- und Gehweg angeordnet. Die K 30n wird mit Kreisverkehren an die Straße „In der Geist“ (L 793) und an die Vellerner Straße (L 882) angebunden. Die Gesamtlänge beträgt ca. 2.400 m. Die zu erwartende Verkehrsbelastung beträgt einschl. Gewerbeverkehr ca. 7.000 KFZ/24 h.

Näheres ist der zeichnerischen Darstellung des B-Planes zu entnehmen.

Der Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. **61,15 ha**. Es setzt sich wie folgt zusammen:

- die geplanten und vorhandenen Gewerbeflächen (**ca. 40,23 ha**),
davon 32,18 ha Versiegelung (GRZ 0,6 mit Überschreitung bzw. GRZ 0,8)
davon 1,38 ha als Flächen mit Pflanzbindung
davon 0,98 ha Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

von den 40,23 ha sind

2,44 ha Bestandsgewerbeflächen
0,628 ha Bestandswohnbauflächen
- die öffentlichen Verkehrsflächen - Erschließungsstraßen + Radwege (**3,39 ha**)
- die öffentlichen Verkehrsflächen – K 30 n (**6,24 ha**)
davon 2,65 ha Fahrbahnflächen und Radweg
davon 3,65 Straßenseitenraum (Bankett, Mulden, Gräben, Böschungen)
- Flächen für die Regenrückhaltung (**2,03 ha**)
- Öffentliche Grünflächen/Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes (**5,43 ha**)
- Sonstige Öffentliche Grünflächen (**1,44 ha**) entlang der K 30
- die vorhandenen Waldflächen innerhalb des Gewerbegebietes (**2,39 ha**).

Die Flächenversiegelung beträgt insgesamt ca. 39 ha (ca. 3 ha vorh. Versiegelung), hiervon sind 32,18 ha bei einer GRZ von 0,8 bzw. GRZ von 0,6 mit Überschreitung zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Angaben zur Bevölkerung

Die ökologischen Gegebenheiten und Schutzgüter werden im einzelnen im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet. Der Untersuchungsraum weist Höhen zwischen 95 m und 110 m auf, die höchsten Erhebungen befinden sich am Sudbergweg (K 30) bzw. nordwestlich der Brauerei Pott. Das Gelände fällt zu den in West-Ost-Richtung verlaufenden Gewässerniederungen ab. Hinsichtlich der Bodentypen handelt es sich überwiegend um durch Staunasse geprägte Böden.

Bei den Fließgewässern handelt es sich um

- den ca. 2 m breiten Axtbach (einschl. seiner Zuflüsse) am südöstlichen Rand (außerhalb des Planungsgebietes)
- sowie die im westlichen und mittlerem Abschnitt grabenähnlich ausgebaute zeitweise Wasser führende, im östlichen Teil naturnahe Küttelbecke.

Darüber hinaus befinden sich künstlich entstandene naturferne kleine Teiche und einzelne naturnahe Kleingewässer im Raum.

Es handelt sich hier um einen überwiegend landwirtschaftlich geprägten Raum am südwestlichen Stadtrand von Oelde. Ackerflächen überwiegen (ca. 52 ha), im Nordwesten sowie nördlich der Brauerei „Pott's“ befindet sich ein größerer mäßig intensiv als Mähweide bzw. Weide genutzter Grünlandkomplex. Dieser ist jedoch am Rand durch den Bau eines Parkplatzes verkleinert worden. Insgesamt sind 1,9 ha Grünland betroffen. Im übrigen Raum befinden sich kleinere Grünlandflächen an der Küttelbecke und im hofnahen Bereich.

Im gesamten Raum, insbesondere jedoch zwischen der Küttelbecke und der Autobahn, liegen eine Reihe einzelner, überwiegend durch Eiche, Buche und Hainbuche geprägte naturnahe Laubwälder. Neben den Wäldern sowie den hofnahen Obstwiesen, Baumgruppen und Einzelbäumen weist der Raum nur wenige sonstige Gehölzstrukturen auf.

Der Untersuchungsraum wird im Osten durch die am westlichen Stadtrand gelegenen Wohngebiete (am Westring) neueren Datums begrenzt. Das geplante Gewerbegebiet weist einen Abstand von mehr als 200 m zu diesen auf. Der gesamte Außenbereich weist eine Reihe von landwirtschaftlich genutzten Höfen und sonstigen einzelstehenden Wohnhäusern auf. An der Vellerner Straße (L 882) befindet sich die Siedlung „Telgenkamp“. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 4 Wohnhäuser. Die Pott's Brauerei (Abfüllung) grenzt unmittelbar an das Vorhabengebiet. Im Vorhabengebiet selbst befinden sich zwei einzelne verarbei-

tende Gewerbebetriebe (eine Möbelfabrik und eine Leimbinderei) im Außenbereich. Diese sind mit zeitweisen Geruchsemissionen verbunden.

Der weitere Untersuchungsraum wird an drei Seiten durch stärker befahrene Verkehrsstraßen begrenzt. Die Autobahn A 2 verläuft am südlichen Rand und führt als Hauptbelastungsfaktor zu einer starken Verlärmung, Schadstoffbelastung und visuellen Beeinträchtigung des Raumes südlich bzw. beidseitig des Sudbergweges (K 30). Nördlich der A 2 ist beidseitig der Anschlußstelle Oelde ein Lärmschutzwand/-wand mit einer Höhe von 4 bis 5 m gebaut worden. Weitere Trassen sind die L 882 (Vellerner Straße) im Westen, die L 793 (In der Geist) im Südosten, die gering befahrene K 30 (Sudbergweg) sowie der Westrickweg mit Schleichverkehren im Nordosten. Darüber hinaus verlaufen verschiedene Gemeindestraßen innerhalb des Untersuchungsraumes

Schutzausweisungen

Ausgewiesene oder potentielle FFH-Gebiete oder EG-Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete liegen nicht im Wirkungsraum des Vorhabens. Gemäß § 62 LG NW bzw. § 20 c BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen fehlen weitestgehend. Es handelt sich hier um kurze Teilabschnitte der Gewässer. Gemäß § 47 LG NW geschützt sind die einzelnen Wallhecken.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das Überschwemmungsgebiet der Küttelbecke (HQ₁₀₀) ist im Zuge des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens neu berechnet sowie im B-Plan planerisch dargestellt und berücksichtigt worden.

3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .

Nach § 8 des BNatSchG sind „vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist“. Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen beschrieben.

Abstandsklassen

Bei der Nutzungsgliederung der Gewerbeflächen werden die Vorgaben des Abstandserlasses NW berücksichtigt. Im Hinblick auf die angestrebte Gesamtcharakteristik des Gebiets ist die Zulässigkeit von Vorhaben dabei auf die Abstandsklassen VII und VI, in Teilbereichen V

beschränkt. Unzulässige Beeinträchtigungen der Wohnstandorte aber auch Belastungen der Erholungsräume werden hierdurch vermieden. Darüber hinaus werden durch die Ausweisung unterschiedlicher Gewerbebereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen im B-Plan (u.a. hinsichtlich der Bauhöhen, Baumassen, der Baugrenzen und der Grundflächenzahl) Beeinträchtigungen der Bereiche erhöhter Empfindlichkeit (hier die einzelnen Wohnhäuser und die Wohngebiete am westlichen Ortsrand von Oelde sowie die Waldflächen und die breiteren Grünzüge) möglichst gering gehalten.

Durch das Einhalten der BImSchV und der sonstigen Vorschriften und Gesetze (u.a. durch den Einbau von Filteranlagen, Abwasserklärung) werden produktionsbedingte erhebliche Belastungen gering gehalten.

Lärmschutz

Für die betroffenen Wohnstandorte entlang des Sudbergwegs sowie die Einzelhäuser innerhalb des Gewerbegebiets ist der Umfang passiver Schallschutzmaßnahmen nach Einzelprüfung zu ermitteln.

Erhalt von Einzelbäumen und Waldflächen

Die zwei alten Eichen und eine Baumweide werden als zu erhaltener Baumbestand ausgewiesen und vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 geschützt. Die größeren Waldflächen werden vollständig erhalten.

Brückenbauwerk an der Küttelbecke

Im Zuge der K 30 n wird an der Küttelbecke ein ausreichend dimensioniertes Brückenbauwerk angelegt. Hierdurch wird eine Biotopvernetzung auch für größere Säugetiere (Niederrwild) gewährleistet und eine störungsfreie Erholungsverbindung geschaffen. Gleichzeitig können Kaltluftstaus gering gehalten werden.

Niederschlagswasser/Gewässer

Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer und des Grundwassers durch Betriebsstoffe sind zu vermeiden. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit sind zu vermeiden.

Nachteilige Veränderungen des Wasserabflusses in den Fließgewässern werden gemäß § 87 LWG vermieden. Die einzelnen Regelungen und Berechnungen sind im Sammelerlaubnis Antrag gemäß § 7 WHG (vgl. Korte und Greiwe 10/2001) dargestellt. Gemäß § 51 a LWG ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die neu bebaut oder befestigt werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Auf-

grund der geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine örtliche bzw. ortsnahe Versickerung weitgehend nicht möglich.

Die anfallenden Niederschlagswässer werden über Rohrleitungen in die Regenrückhaltebecken an der Küttelbecke sowie an der L 882 gesammelt und kontrolliert eingeleitet. Die Regenrückhaltebecken werden als naturnah modellierte Erdbecken gestaltet und abschnittsweise bepflanzt. Im Bereich des Beckenbodens kann auf einen Oberbodenauftrag verzichtet werden.

Auf kürzeren Teilabschnitten werden temporär wasserführende Gräben in Anspruch genommen. Diese werden verlegt. Zu den vorhanden und geplanten Gräben wird ein Abstand von mehr als 5 m mit jeglicher Bebauung eingehalten, so daß eine Beeinträchtigung vermieden wird.

Durch die Maßnahmen werden Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes minimiert bzw. vermieden.

Ausweisung von Öffentlichen Grünflächen/Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes

Entlang der Küttelbecke wird ein ca. 30 bis 40 m breiter naturnaher Grünzug entwickelt. Die Freiflächen werden als Extensivwiese / Sukzessionsfläche entwickelt und mit heimischen und niederungstypischen Laubgehölzen aufgelockert bepflanzt. Zu störenden Gewerbebetrieben wird eine dichte Abschirmung angelegt. Der offene Charakter ist zu erhalten, um die Durchlüftung des Gesamtraumes zu gewährleisten. Südlich der Küttelbecke wird ein Rad- und Fußweg als wassergebundener Weg angelegt.

Innerhalb des Gewerbegebiets werden weitere naturnah gestaltete Grünzüge angelegt. Diese dienen zum einen als untergeordnete Grünverbindung, zum anderen verlaufen hier abschnittsweise auch kleine Wasserläufe. Darüberhinaus kommt ihnen eine Funktion als Waldsaumbereich und als Biotopvernetzung zwischen den Waldflächen und dem Freiraum an der Küttelbecke bzw. zu freien Landschaft zu. Die Freiflächen werden als Extensivwiese entwickelt und mit heimischen Laubgehölzen aufgelockert bepflanzt.

Ausweisung von Öffentlichen Grünflächen

Innerhalb des Gewerbegebiets werden weitere Grünzüge angelegt. Diese dienen als untergeordnete Wegeverbindung. Entlang der K 30n werden ca. 5 m breite Grünflächen angelegt. Die Freiflächen werden als Extensivrasen entwickelt und ggf. mit heimischen Laubgehölzen aufgelockert bepflanzt. In den Abschnitten nördlich der Küttelbecke ist eine abschirmende Bepflanzung vorgesehen.

Bepflanzung der öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend des Pflanzgebotes mit heimischen großkronigen Laubbäumen bepflanzt. Die K 30n wird als Hauptverkehrsstraße alleeartig mit Stieleichen bepflanzt. Die übrigen Straßen werden mit Baumreihen z.B. aus Winterlinde, Esche, Spitzahorn, Kastanie begrünt. Im Straßenseitenraum der K 30 wird abschnittsweise eine abschirmende Bepflanzung zur freien Landschaft bzw. zu Gewerbebetrieben vorgesehen.

Ausweisung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes auf Privatflächen

Entlang der Waldflächen werden ca. 5 bis 15 m breite naturnah gestaltete Freiflächen angelegt. Diese dienen als Waldsaumbereich und als Biotopvernetzung. Die Freiflächen sind als Extensivwiese/Sukzessionsfläche zu entwickeln und abschnittsweise mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der halboffene Charakter ist zu erhalten, um die Durchlüftung des Gesamttraumes zu gewährleisten. Lagerflächen und befestigte Wegeverbindungen sind durchgängig nicht zulässig.

Ausweisung von Flächen mit Pflanzbindung auf Privatflächen

Zur freien Landschaft ist - sofern keine Grünflächen vorgesehen sind - auf den privaten Flächen eine 6 bis 10 m breite dichte Heckenpflanzung aus weitgehend heimischen Gehölzen anzulegen. Hierdurch wird eine Eingrünung des Gewerbegebiets und eine Abschirmung zur freien Landschaft gewährleistet.

Maßnahmen außerhalb des Vorhabengebiets

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt in Teil III (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Baugebiets kompensiert werden. Daher werden weitere Kompensationsmaßnahmen, die über einen städtebaulichen Vertrag langfristig abgesichert sind, außerhalb des Planungsgebiets durchgeführt. Als Ausgleichsfläche hat die Stadt Oelde das Flurstück 62, Flur 139 (eine intensiv genutzte Ackerfläche westlich der Oelder Straße (L 793) und südlich der B 61) langfristig gesichert und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vielfältig und naturnah umgestaltet. Für das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit hat die Stadt Oelde eine weitere Fläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde langfristig gesichert und naturnah umgestaltet. Diese befindet sich nördlich der Ortslage Sünninghausen auf dem Grundstück Flur 302, Flurstück 76.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Nachfolgend werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter die möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Die einzelnen Auswirkungen sind umfassend im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet.

4.1 Schutzgut Mensch

Die Beeinträchtigung der bestehenden Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ist insgesamt als mittel einzustufen. Störungen ergeben sich nur für die einzelnen Wohnhäuser und Höfe innerhalb und am Rand des Gewerbegebietes sowie im Nahbereich der K 30 n. Diese sind heute zum Teil - jedoch in erheblich geringerem Umfang - durch Verkehr und einzelne Gewerbebetriebe vorbelastet. Darüber hinaus werden die an die Wohngebiete am westlichen Stadtrand von Oelde angrenzenden, siedlungsnahen Freiräume mit Bedeutung für die Erholung verkleinert und in ihrer Zugänglichkeit eingeschränkt.

Für die geplante K 30 sind Lärmemissionswerte von 59 bis 69 dB(A) im straßennahen Bereich ermittelt worden. Für 4 Wohnhäuser sind passive Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger der K-30n konkret zu prüfen und bei Bedarf zu veranlassen. Im straßennahen Bereich kommt es zusätzlich zu Geruchs- und Schadstoffbelastungen infolge des Verkehrs, Grenzwerte werden nicht überschritten.

Die Festlegung der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NW. Erheblich belästigende Betriebe sind nicht zulässig. Im Nahbereich der Wohnhäuser am Sudbergweg sowie innerhalb des Gewerbegebiets werden zusätzliche Einschränkungen vorgenommen, so daß die Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen gering gehalten werden. Im stadtnahen Bereich werden weitere Einschränkungen vorgenommen. Innerhalb des Wohngebietes am Weststrings werden keine Grenzwerte überschritten.

Aufgrund der stadtnahen Lage kommen dem Raum erhöhte Funktionen für die landschaftsgebundene Naherholung im stadtnahen Bereich zu. Die zu erwartende Beeinträchtigung ist insgesamt als mittel einzustufen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Durch das Vorhaben werden keine vorhandenen bzw. geplanten Schutzgebiete (hier FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotoptypen, Natur- und Landschaftsschutzgebiete) beeinträchtigt.

Durch die Versiegelung/Überbauung des Bodens sowie durch die sonstige Flächeninanspruchnahme werden Standorte für Pflanzen und Tiere vernichtet bzw. nachhaltig verändert. Es handelt sich hierbei weitgehend um intensiv genutzte Ackerflächen. Der Verlust insbesondere von Gehölzstrukturen, Feuchtstandorten, Grünland sowie sonstigen Biotoptypen und Kleinstrukturen ist hier gering.

Nachteilig ist der umfangreiche Verlust waldnaher gering gestörter Offenlandflächen. Es handelt sich hierbei zwar um intensiv genutzte Ackerflächen, diesen kommt jedoch eine erhöhte Funktion als Teillebensraum und Nahrungsraum für Niederwild, Kleinsäuger und Arten der Avifauna zu. Nachteilig ist auch der relativ kleinräumige Verlust von Grünlandflächen. Es handelt sich hierbei um gut strukturierte, relativ siedlungsnaher Grünlandkomplexe am Waldrand. Die Waldflächen können weitestgehend vollständig erhalten werden. Wesentlicher Belastungsfaktor ist die Verlärmung, Beunruhigung und verstärkte Isolierung der naturnahen Laubwaldflächen zwischen der Küttelbecke und dem Sudbergweg.

Die Küttelbecke hat heute im westlichen Abschnitt eine untergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund. Zu berücksichtigen ist jedoch das Entwicklungspotential im Hinblick auf den geplanten Grünzug entlang dieses Grabens, der auch die Vernetzung der Waldflächen fördern soll. Zerschneidungen dieses Grünzuges durch die K 30n können durch die ausreichende Dimensionierung des Brückenbauwerkes (Wilddurchlass) vermieden werden.

Für die Amphibienvorkommen außerhalb des Untersuchungsraumes verbessert sich die Situation. Durch die Abbindung der Straße „Westrickweg“, die zum jetzigen Zeitpunkt einen wichtigen Wanderweg der Erdkröte quert, entfällt die Gefährdung durch Kollisionen fast vollständig.

Das Vorhaben stellt einen umfangreichen Eingriff in einen abschnittsweise gut strukturierten stadtnahen Freiraum dar, dem abschnittsweise eine erhöhte Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt. Wesentliche Faktoren sind die

- Flächeninanspruchnahme/Überbauung
- Bodenauf- und abtrag im Bereich der K 30 n
- Verlust/Beeinträchtigung von Landschaftselementen

- Störungen von Sichtbeziehungen
- Verlärmung/optische Reize/Beunruhigung

4.3 Schutzgut Boden

Wesentliche Auswirkungen sind die Versiegelung und Überbauung. Sie beträgt ca. 38,29 ha. Weitere Auswirkungen ergeben sich infolge der sonstigen Flächeninanspruchnahme.

Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag ergeben sich im unmittelbaren straßennahen Bereich der K 30 n. Sie sind jedoch aufgrund des mittleren Verkehrsaufkommens vergleichsweise gering. Im Bereich der Gewerbegebietes sind bei Einhaltung der geltenden Vorschriften, Richtlinien und Gesetze keine Belastungen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes werden nach den vorliegenden Unterlagen keine Altlasten bzw. Altablagerungen vermutet.

4.4 Schutzgut Wasser

Betroffen ist ein Bereich ohne nennenswerte Grundwasservorkommen und mit nur kleinen Oberflächengewässern im weiteren Untersuchungsraum. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen entstehen nicht.

Durch die Versiegelung kommt es zu einem vollständigen Verlust der Infiltrationsfläche im Einzugsbereich lokaler Grundwasservorkommen und zu einer erhöhten Verdunstung und Oberflächenabfluß von Niederschlagswasser. Aufgrund der anstehenden Böden und geologischen Formationen sind Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag als nachrangig zu beurteilen. Die entfallenden Wasserläufe (kleine temporär wasserführende Gräben) werden innerhalb des Plangebiets wiederhergestellt.

Die Böden weisen eine nur geringe Durchlässigkeit auf, eine örtliche bzw. ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. An der Küttelbecke werden drei Regenrückhaltebecken angelegt. Bei ausreichender Rückhaltung und Vorklärung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebietes der Küttelbecke werden weitere Einleitungen in sonstige Gewässer für die K 30n erforderlich.

4.5 Schutzgut Luft

Wesentliche Schadstoffbelastungen ergeben sich nur im straßennahen Bereich (< 25 m) der stärker befahrenen K 30. Grenzwerte werden jedoch bei Verkehrsbelastungen von weniger

als 15.000 KFZ/24 h und einer guten Durchlüftung des Gesamtraumes in der Regel nicht überschritten (vgl. MLuS 92).

Geruchsbelastungen bestehen heute schon durch die verarbeitenden Betriebe. Größere Belastungen durch das geplante Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten, da erheblich belästigende Betriebe nicht zulässig sind. Weiter werden bei der Nutzungsgliederung der Gewerbeflächen die Vorgaben des Abstandserlasses NW berücksichtigt. Im Hinblick auf die angestrebte Gesamtcharakteristik des Gebiets ist die Zulässigkeit von Vorhaben dabei auf die Abstandsklassen VII und VI und in einem Teilbereich V, beschränkt. Unzulässige Beeinträchtigungen der Wohnstandorte aber auch Belastungen der Erholungsräume werden hierdurch vermieden.

4.6 Schutzgut Klima

Versiegelung und Flächeninanspruchnahme führen zu einem Funktionsverlust hinsichtlich der Kaltluftbildung und des Kaltlufttransportes sowie zur Herausbildung einer Wärmeinsel. Der Untersuchungsraum selbst gehört zu einem bioklimatisch unproblematischen Raum, der weitgehend gut mit Frischluft versorgt wird. Belastungen sind vergleichsweise gering. Er liegt jedoch am westlichen Stadtrand in Hauptwindrichtung, so daß dem Raum klimaausgleichende Funktionen für das südwestliche Stadtgebiet von Oelde zukommen.

Der Niederungsraum an der Küttelbecke ist aufgrund des Reliefs und der Lage als Kaltluft-/Frischluftleitbahn geeignet, die angrenzenden Ackerflächen dienen als Kaltlufteinzugsgebiet. Diese werden durch die geplante Bebauung erheblich verkleinert. Gleichzeitig verläuft die K 30n quer zur Hauptwindrichtung innerhalb dieser Leitbahn. Die verbleibenden Flächen werden dennoch als ausreichend eingestuft. Spürbare Veränderungen sind daher nicht zu erwarten.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler und bekannte Bodendenkmale sind nicht betroffen. Sofern Bodendenkmäler während der Baumaßnahme angetroffen werden, so sind in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden geeignete Maßnahmen durchzuführen.

Der Untersuchungsraum stellt einen typischen Ausschnitt aus der bäuerlichen Kulturlandschaft des Münsterlandes dar, dieser wird durch das Vorhaben nachhaltig verkleinert und randlich überformt.

Als kulturhistorische bedeutsame Landschaftselemente sind die Obstbaumreihen, alten Hecken und alten Einzelbäume anzusprechen. Sie werden teilweise erhalten, sind jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets visuell nur eingeschränkt erlebbar.

Erhebliche Auswirkungen auf Sachgüter ergeben sich nicht.

4.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen liegen nicht vor.

5. Übersicht über wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Die Umweltverträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung, in dem u.a. verschiedene Gewerbestandorte im Stadtgebiet von Oelde untersucht und verglichen worden sind, bewertet (vgl. Wolters 1997, Umwelterheblichkeitsprüfung zur Flächennutzungsplanaufstellung; Gutachten im Auftrag der Stadt Oelde).

Zum Neubau der K 30 wurde ein Landschaftsplanerisches Gutachten zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit erstellt (vgl. Niederwemmer, Timm und Suhre, Landschaftsplanerisches Gutachten - Inhalte gemäß § 6 UVPG - zum Neubau der K 30). Dieses umfaßte das Vorhabengebiet (Neubau der K 30 und das Gewerbegebiet) sowie die angrenzenden Räume, die im Wirkungsraum möglicher Beeinträchtigungen liegen. Die Ergebnisse sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

6. Zusätzliche Angaben – Kurzdarstellung evtl. technischer Lücken und fehlender Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind technische Lücken und fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben nicht bekannt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes ist der Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Am Sudbergweg“. Dieser liegt am südwestlichen Ortsrand von Oelde nordwestlich der Autobahnanschlussstelle Oelde (Kreis Warendorf).

Inhalte

Der Umweltbericht beschreibt die vom o.g. Vorhaben betroffene Umwelt und die erheblichen Umweltauswirkungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich. Geprüft werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter
- sowie sonstige Wechselwirkungen

Zielsetzung hierbei ist es, 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.

Vorhaben

Der Bebauungsplan hat eine Gesamtgröße von ca. 61 ha und beinhaltet neben dem Gewerbegebiet auch den Neubau der K 30 n zwischen der Straße „In der Geist“ (L 793) und der Vellerner Straße (L 882) mit einer Gesamtlänge von ca. 2.400 m.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Die maximale Traufhöhe beträgt weitgehend 11 m, in einzelnen Bereichen ist eine Überschreitung zulässig. Die vorgesehene Grundflächenzahl beträgt weitgehend 0,6, in kleineren Teilbereichen innerhalb des Gewerbegebietes 0,8.

Die K 30 n soll mit 2 Fahrstreifen à 3,75 m ausgebaut werden und hat eine befestigte Gesamtbreite von 7,50 m. Östlich wird ein kombinierter Rad- und Gehweg angeordnet. Die zu erwartende Verkehrsbelastung einschl. Gewerbeverkehr beträgt ca. 7.000 KFZ/24 h.

Beschreibung des Raumes

Beim Vorhabengebiet handelt sich hier um einen überwiegend landwirtschaftlich geprägten Raum am Stadtrand von Oelde mit einzelnen Grünlandkomplexen und naturnahen Laubwäldern. Neben den Wäldern sowie den hofnahen Obstwiesen, Baumgruppen und Einzelbäumen weist der Raum nur wenige Hecken und Gebüsche auf. Die Küttelbecke, ein kleiner

Bachlauf durchfließt den Raum in West-Ostrichtung. Bei den Böden handelt es sich überwiegend um bindige Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit.

Das geplante Gewerbegebiet weist einen Abstand von mehr als 200 m zu den Wohngebieten am westlichen Stadtrand auf. Innerhalb des Vorhabengebiets liegen 4 Wohnhäuser und zwei Gewerbetriebe. Diese sind mit zeitweisen Geruchsemissionen verbunden. Der Untersuchungsraum wird an drei Seiten durch stärker befahrene Verkehrsstrassen begrenzt. Nördlich der Autobahn A 2 ist beidseitig der Anschlussstelle Oelde ein Lärmschutzwall/-wand mit einer Höhe von 4 bis 5 m gebaut worden. Weitere Trassen sind die L 882 (Vellerner Straße) im Westen, die L 793 im Südosten, die K 30 (Sudbergweg) im Süden und der Westrickweg. Darüber hinaus verlaufen verschiedene Gemeindestraßen innerhalb des Untersuchungsraumes

Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen sind

- die umfangreiche Versiegelung von Böden
- der umfangreiche Inanspruchnahme siedlungsnaher Freiräume
- die verstärkte Zerschneidung der Landschaft und Isolierung von Waldflächen.

Für die geplante K 30 sind Lärmemissionswerte von 59 bis 69 dB(A) im straßennahen Bereich ermittelt worden. Für 4 Wohnhäuser sind passive Lärmschutzmaßnahmen durch den Vorhabenträger der K-30n konkret zu prüfen und bei Bedarf zu veranlassen. Im straßennahen Bereich kommt es zusätzlich zu Geruchs- und Schadstoffbelastungen infolge des Verkehrs, Grenzwerte werden nicht überschritten.

Die Festlegung der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets erfolgt unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NW. Erheblich belästigende Betriebe sind nicht zulässig. Im Nahbereich der Wohnhäuser am Sudbergweg sowie innerhalb des Gewerbegebiets werden zusätzliche Einschränkungen vorgenommen, so daß die Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzungen gering gehalten werden. Im stadtnahen Bereich werden weitere Einschränkungen vorgenommen. Innerhalb des Wohngebietes am Westrings werden keine Grenzwerte überschritten.

Maßnahmen

Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sowie weitere Schutz-, Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend innerhalb des Vorhabengebiets gemindert bzw. ausgeglichen. Wesentliche Maßnahmen sind

- der Erhalt und Schutz der Waldflächen und alten Einzelbäume
- die Anlage eines ausreichend breiten Brückenbauwerkes an der Küttelbecke
- die Ausweisung von naturnah gestalteten Grünflächen und/oder Flächen für Naturschutz entlang der Küttelbecke und der Waldflächen
- die Einbindung des Gewerbegebietes durch Anlage abschirmender Bepflanzungen
- die Begrünung des Straßenraumes
- die Anlage von Regenrückhaltebecken.

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (vgl. Teil III) ergibt sich ein Kompensationsdefizit, dieses wird außerhalb des Vorhabengebiets ausgeglichen.

Teil III Anhang

1. Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Als Grundlage zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dient

- der GOP- Bestands- und Konfliktplan 1999 (auf Basis der Bestandsaufnahme 1999)
- der GOP- Maßnahmen-/Grünordnungskonzept 1999
- der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 01/2002) einschließlich der Flächen für den Neubau der K 30 zwischen der L 882 und der L 793.

Das Vorhabengebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 61,41 ha.

Die Bewertung der vorhandenen Flächennutzungen (Stand 1999) und der geplanten Flächennutzungen sowie die Ermittlung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfes außerhalb des Untersuchungsraumes erfolgt anhand des „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotop) - Kreis Warendorf“ 1995. Für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden folgende Bewertungsschritte jeweils nach Biotop- und Nutzungstypen differenziert durchgeführt:

- Bestandsbewertung
Bewertung der Eingriffsflächen vor dem Eingriff
- Eingriffsbewertung
Bewertung der Eingriffsflächen auf Grundlage der Planung unter Berücksichtigung der Minimierungsansätze und Kompensationsmaßnahmen
- Ermittlung des Kompensationsbedarfes
Die Differenz zwischen Bestand und Eingriffsbewertung ergibt den Kompensationsbedarf durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabengebietes. Ist keine Differenz vorhanden, d.h. wird die Planung genauso hoch bzw. höher als der Bestand bewertet, ist der Eingriff ausgeglichen.
- Ermittlung des Umfanges der Kompensationsmaßnahmen
Ermittlung des Umfanges der ökologischen Kompensationsfläche über die ökologische Wertsteigerung

Gemäß dem Bewertungsverfahren können für den Bestand Wertfaktoren zwischen 0,0 (versiegelte Flächen) und 4,5 (schutzwürdige Biotop) sowie für die Planung Wertfaktoren zwischen 0,0 (versiegelte Flächen) und 1,5 (schutzwürdige Biotop) vergeben werden.

Bei Kompensationsmaßnahmen wird eine Entwicklungszeit von 25 Jahren bei normalen Standortbedingungen berücksichtigt.

Tab. 3 : Bewertung des Bestandes (Stand 1999) innerhalb des Geltungsbereiches (Istzustand)				
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wert- stufe	Fläche in m²	Wert- einhei- ten
1,2,6	Einzelbebauung einschl. Hofflächen, Gärten	0,25 *	6.280	1.570
1,2,5	Gewerbeflächen einschl. Hofflächen, Gärten	0,08*	24.400	1.952
1	Versiegelte Flächen (Wirtschaftswege)	0,0	4.499	0
1	Versiegelte Flächen (L 882, K 30)	0,0	1.480	0
2	Parkplatz – Schotter	0,1	2.600	260
3	unbefestigte Wege	0,2	1.100	220
4	Intensiv bewirtschaftete Ackerflächen	0,3	519.827	155.948
9	Mäßig intensive Grünlandnutzung	0,6	18.765	11.529
12	Streuobstwiesen und Obstbaumreihen/ mäßig intensive Grünlandnutzung/Wegraine	2,0	700	1.400
14	Naturnaher Laubwald (bodenständig)	4,0	23.478	93.912
16	Nadelwald	1,3	400	520
17	Feldgehölze Hecken, Waldränder	2,0	2.050	4.100
	Eichenhaine	3,0	900	2.700
19	Einzelbäume, Baumgruppen, Allee			
23	Verkehrsgrün (hier L 882, L 793) <i>Wegraine siehe Acker</i>	0,3	800	240
25	Küttelbecke und sonstige Gräben (artenarm)	0,7	4.250	2.975
Summe :			611.529	277.326
<i>* berechnet nach durchschnittlichen Flächenanteilen</i>				

Tab. 4 : Bewertung des Vorhabens und der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (Sollzustand)				
Nr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertstufe	Fläche in m²	Werteinheiten
	BESTAND – WALDFLÄCHEN		23.878	94.432
14	Naturnaher Laubwald (bodenständig)	4,0	23.478	93.912
16	Nadelwald	1,3	400	520
	GEWERBEFLÄCHEN		402.259	39.649
1	Gewerbeflächen (60 %)	0,0	241.355	0
2	Gewerbeflächen – Pflaster (20 %)	0,1	80.452	8.045
5	gepl. unbebaute Freiflächen, ohne Festsetzung	0,3	56.879	17.063
18	G/A 6.1 Flächen mit Pflanzbindung	0,7	13.770	9.639
5/13*	A 3.2 Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes auf Gewerbeflächen (Sukzession bzw. Extensivwiese mit Gebüsch)	0,5*	9.803	4.902
	VERKEHRSLÄCHEN (K 30n)		62.450	14.300
1	Bituminös befestigte Flächen	0,0	26.500	0
23	Verkehrsgrün (Bankette)	0,3	9.800	2.940
24	Verkehrsgrün mit Baumpflanzung (Grünstreifen/Böschung/Mulden) A/G 5.1 Hochstamm-pflanzung (266 Stck.)	0,4	23.150	9.260
18	A/G 5.3 Gehölze	0,7	3.000	2.100
7	G/A 5.4 Extensivrasen mit Einzelgehölzen (Verkehrsgrün)	0,4	1.300	520
	VERKEHRSLÄCHEN (ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN/SONST. RAD- GEHWEGE)		33.934	2.143
1	Bituminös befestigte Flächen	0,0	16.500	0
2	Pflasterflächen	0,1	16.434	1.643
24	A/G 5.2 Verkehrsgrün (Grünbeete) + Hochstamm-pflanzung (51 Stck.)	0,5	1.000	500
	GRÜNFLÄCHEN/MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES		54.277	36.934
25	Küttelbecke	1,5	2.500	3.750
10	A/G 2.1-2 sowie A 3.1/3 Extensivwiese bzw. Sukzession mit Einzelgehölzen	0,7	35.877	25.114
18	A/G 2.1 Hecken/Gebüsch/Abpflanzung (ca. 20%)	0,7	10.800	7.560
2	A/G 2.1 Wege (wassergebundene Decke)	0,1	5.100	510
	SONSTIGE ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN		14.412	6.125
7	G 2.3, G/A 2.4 Extensivrasen mit Einzelgehölzen	0,4	11.312	4.525
2	G 2.3 Wege (wassergebundene Decke)	0,1	300	30
18	G/A 2.5 Hecken/Gebüsch/Abpflanzung	0,7	1.500	1.050
7	G/A 5.4 Extensivrasen mit Einzelgehölzen (Verkehrsgrün Kreisverkehre)	0,4	1.300	520
	REGENRÜCKHALTEBECKEN		20.319	5.771
2	Pflasterflächen/wassergebundene Wege	0,1	1.625	163
	Retentionsbecken und Randbereiche (naturnahes Erdbecken)	0,3 **	18.694	5.608
Summe :			611.529	199.354
* gemittelt				
** Hinweis: Die Anlage der RRB erfolgt auf Ackerflächen mit einem Wert von 0,3. Die zukünftigen RRB werden als Erdbecken ausgeführt und randlich bepflanzt, sie werden ebenfalls mit 0,3 bewertet, so daß diese wertneutral bewertet werden.				

Der Eingriff kann nicht vollständig innerhalb des Baugebiets kompensiert werden. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von ca. **78000 WE**. Dieser Wert entspricht 28 % des Bestandwertes, d.h. 72 % des Eingriffes sind im Bebauungsplangebiet ausgeglichen.

Übersicht – Ermittlung des zusätzlichen Kompensationsbedarfes				
Art der Flächen	Größe	BESTAND Istzustand WE	PLANUNG Sollzustand WE	Differenz WE
Gewerbegebiet und K 30 einschl. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 77	61,15 ha	199.354 WE	277.326 WE	- 77.972 WE
Kompensationsmaßnahmen an der B 61	5,86 ha	21.505 WE	77.879 WE	+ 56.374 WE
Kompensationsmaßnahme in Sünninghausen (anteilig)	2,16 ha	6.480 WE	28.080 WE	+ 21.600 WE
→ Eingriff kompensiert				

Daher sind weitere Kompensationsmaßnahmen, die über einen städtebaulichen Vertrag langfristig abgesichert werden, außerhalb des Planungsgebiets durchzuführen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebiets (siehe unten) werden den im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ und als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesenen Flächen gem. § 9a Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung). Als erste Ausgleichsfläche hat die Stadt Oelde eine intensiv genutzte Ackerfläche westlich der Oelder Straße (L 793) und südlich der B 61 langfristig gesichert und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vielfältig und naturnah umgestaltet. Es handelt sich um das Flurstück 62, Flur 139, Gemarkung Oelde mit einer Gesamtgröße von 5,86 ha, auf dem verschiedene Gewässerbiotope und Aufforstungen angelegt wurden. Für die Fläche ist seitens der Stadt Oelde eine Bewertung anhand des Bewertungsrahmens des Kreises Warendorf durchgeführt worden. Der Ist-Zustand wurde mit ca. 21.500 WE, der Soll-Zustand mit ca. 77.900 WE bewertet. Hieraus resultiert ein Kompensationsüberschuss von ca. **56.400 WE**.

Für das verbleibende Kompensationsdefizit von ca. 21.600 WE hat die Stadt Oelde eine weitere Fläche in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde langfristig gesichert und naturnah umgestaltet. Diese befindet sich nördlich der Ortslage Sünninghausen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 302, Flurstück 76 mit einer anteiligen Größe von ca. 2,16 ha (Gesamtgröße ca. 2,9 ha).