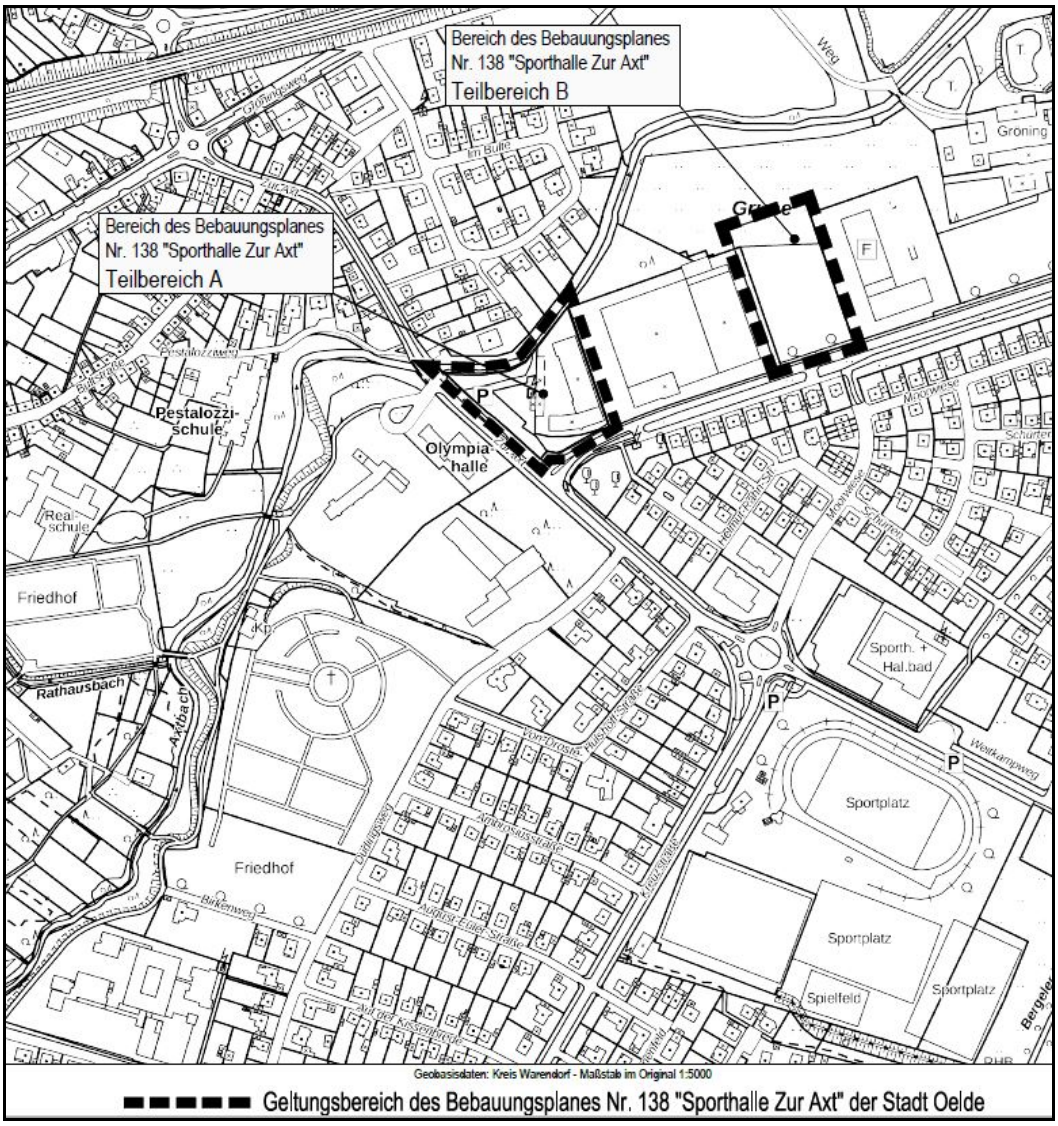
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 138
„Sporthalle Zur Axt“
der Stadt Oelde



Stadt Oelde

STADT OELDE
Die Bürgermeisterin
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Stand: Satzungsfassung

1. Ausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG 1

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 1

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets 2

3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen 3

4. Planinhalt und Festsetzungen 5

5. Auswirkungen auf die Umwelt 15

6. Hinweise und Empfehlungen 18

7. Maßnahmen zur Verwirklichung 22

8. Flächenbilanz 23

TEIL II UMWELTBERICHT 24

VERZEICHNIS DER ANLAGEN 25

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Um den Schulsport im hinreichenden Rahmen gewährleisten zu können, nutzen die weiterführenden Schulen der Stadt Oelde verschiedene, über das Stadtgebiet von Oelde verteilte Sportanlagen. Aufgrund mangelnder Hallenkapazitäten in der Innenstadt mussten einzelne Klassen der weiterführenden Schulen in der Vergangenheit bereits räumlich vom Schulstandort getrennte Hallen für den Unterrichtssport nutzen. Trotzdem gab es bereits in der Vergangenheit immer wieder Engpässe im Bereich des Schulsports. Durch Veränderungen in der Schullandschaft und einen Anstieg der Schülerzahlen ist der Bedarf an Kapazitäten in Sporthallen in den vergangenen Jahren weiter deutlich gestiegen. Da beide weiterführenden Oelder Schulen zudem im gebundenen Ganztagsbetrieb geführt werden, hat sich der Bedarf durch Neigungsfächer und AG-Angebote noch einmal erhöht. Diese Bedarfe sind in den vorhandenen Hallen nicht mehr zu decken. Aufgrund dessen ist der Bau einer neuen multifunktionalen Halle im Bereich der Gesamtschule dringend erforderlich.

Auch für die Oelder Sportvereine sind zusätzliche Sportkapazitäten erstrebenswert, da ein Teil der Vereinsbedarfe durch die aktuellen Hallen nicht mehr gedeckt werden kann. Darüber hinaus steht im Oelder Stadtgebiet derzeitig keine Halle zur Verfügung, welche die Bedarfe für größere kulturelle, auch außerschulische, Veranstaltungen decken kann. Durch die Ausrichtung auf eine Multifunktionalität sollen daher auch die kulturellen Erfordernisse gedeckt und kulturelle Veranstaltungen im größeren Rahmen ermöglicht werden.

Um den unterschiedlichen Anforderungen an Freizeit-, Sport- und Kulturveranstaltungen sowie den Bedürfnissen von jungen, alten und behinderten Menschen gleichermaßen gerecht zu werden, soll die Sport- und Mehrzweckhalle daher multifunktional ausgerichtet sein. Durch die Errichtung dieser Halle erfüllt die Stadt Oelde zugleich einen überörtlichen Versorgungsauftrag. Die Halle trägt grundlegend dazu bei, Aktivitäten für Jung und Alt zu fördern und das Gemeinschaftsgefühl in der Stadt zu stärken.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der multifunktionalen Mehrfachsporthalle auf einer bislang gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden. Vorgesehen ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle, sportlichen, schulischen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Teilbereich A). Um die erforderlichen Stellplätze in räumlicher Nähe planerisch abzusichern wird zudem eine zwischen der Feuer- und Rettungswache und einem bestehenden Gewerbebetrieb gelegene Fläche als Bedarfsparkplatz überplant und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 einbezogen (Teilbereich B).

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Innenstadt von Oelde und umfasst etwa 1,6 ha.

Teilbereich A: Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der „Wiedenbrücker Straße“, westlich grenzt die Fläche an die Straße „Zur Axt“. Im Norden des Teilbereiches A befindet sich das Gewässerbett des „Axtbaches“, hieran grenzt auf der nördlichen Seite des Gewässers eine Wohnbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt. Vom Teilbereich A wird in der Gemarkung Oelde folgendes Flurstück erfasst:

Flur 111	Flurstücke 580

Teilbereich B: Die südliche Grenze verläuft entlang der „Wiedenbrücker Straße“. Westlich grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an, östlich die Feuer- und Rettungswache der Stadt Oelde. Nach Norden wird die Fläche durch eine landwirtschaftliche Grünfläche eingegrenzt. Vom Teilbereich B wird in der Gemarkung Oelde folgendes Flurstück erfasst:

Flur 111	Flurstücke 571 tlw.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die geplante multifunktionale Mehrfachsporthalle liegt siedlungsräumlich im Nahbereich zahlreicher schulischer und sportlicher infrastruktureller Einrichtungen (insbesondere Albert-Schweitzer-Schule, Städtische Gesamtschule und Olympiahalle). Während sich nördlich und südlich Wohnnutzungen anschließen, ist der sich östlich anschließende Bereich durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Derzeit werden die Flächen des Teilbereiches A gewerblich genutzt. Die vorhandenen baulichen Anlagen sollen im Zuge der Realisierung der multifunktionalen Mehrfachsporthalle zurück gebaut werden. Die Fläche des Teilbereiches B wird bislang landwirtschaftlich genutzt.

Das Geländeniveau liegt zwischen 84 und 86 m über NHN.

3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Oelde wird im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen durch eine bedarfsgerecht, flächensparende und an den demographischen Wandel angepasste Siedlungsentwicklung dar.

Laut des Regionalplanes Münsterland[1] liegen die Flächen im Übergangsbereich zwischen dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ und dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“. Dem Bereich des im nördlichen Plangebiet verlaufenden „Axtbaches“ wird zudem die Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ zugewiesen. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.

Die mit der Planung angestrebte Neuordnung einer bereits bebauten Fläche (Teilbereich A) entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Da zudem der Teilbereich B durch bebaute Flächen begrenzt wird und durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, bewertet die Stadt Oelde im Ergebnis die vorliegende Planung daher als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (1) BauGB angepasst.

Auf die Ausführungen in der Begründung zur *32. Änderung des Flächennutzungsplanes* der Stadt Oelde wird verwiesen.

[1] Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland – Zeichnerische Darstellung, Blatt 13, 2018

Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Teilbereich A als „Verkehrsfläche – Zentraler öffentlicher Parkplatz“ und als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt, der Teilbereich B als „Gewerbliche Baufläche“.

Da die angestrebten Nutzungen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ ermöglicht werden, durch den derzeit gültigen Flächennutzungsplan nicht abgedeckt werden, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 1,6 ha. Der Teilbereich A soll zukünftig als Fläche für den „Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Sport- und Mehrzweckhalle“ dargestellt werden, der Teilbereich B als „Verkehrsfläche - Bedarfsparkplatz“. Die landesplanerische Zustimmung zu dieser geplanten Änderung liegt vor. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Auf die Ausführungen in der Begründung zur *32. Änderung des Flächennutzungsplanes* der Stadt Oelde wird verwiesen.

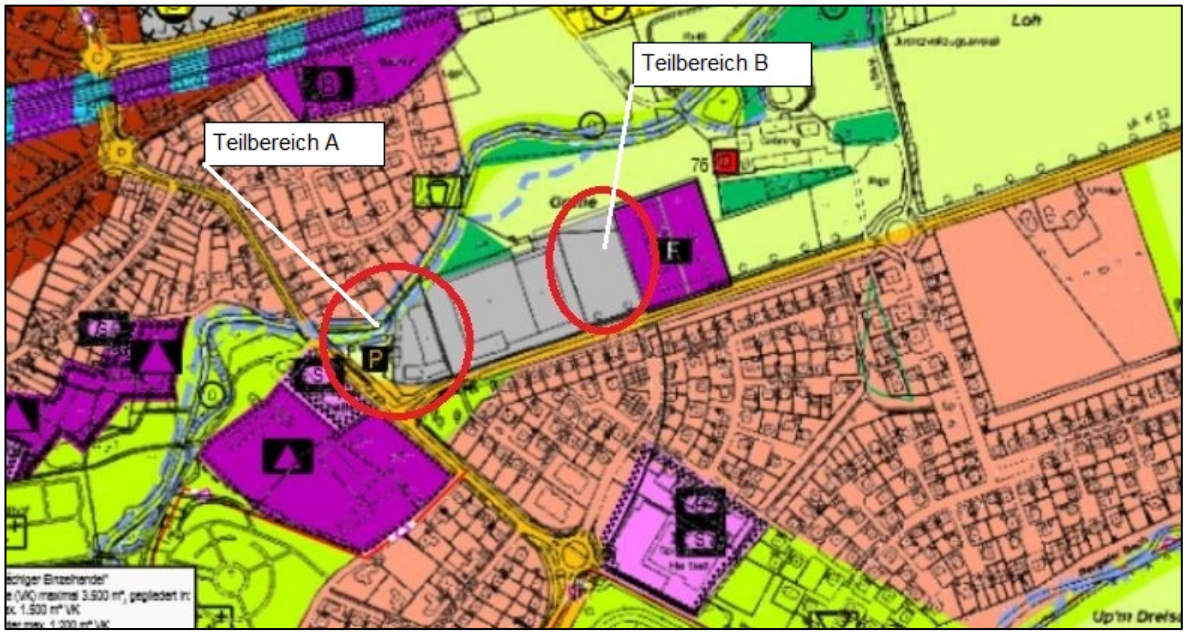


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut bzw. durch Stellplatzanlagen versiegelt. Insbesondere im nördlichen Bereich des Teilgebietes A ragen verschiedene Gehölze in den Geltungsbereich. Der Teilbereich B wird landwirtschaftlich genutzt, Gehölze sind nur im Bereich der Straße vorzufinden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf Ebene der Bauleitplanung thematisiert.

Den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld (siehe hierzu den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung der erforderlichen Hallenkapazitäten für schulische, vereinssportliche und kulturelle Veranstaltungen geschaffen werden. Die Durchführung des schulischen Lehrbetriebes sowie die Sicherung der sportlichen und kulturellen Veranstaltungsangebote soll dergestalt sichergestellt werden.

Der Standort weist für die genannten Zwecke eine optimale Lage im unmittelbaren Anschluss an das Oelder Schulzentrum auf und ist sehr gut erschlossen. Die Planung unterstützt somit auch die Mobilisierung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand auf einer baulich bereits vorgeprägten Fläche. Wesentliche Planungsziele bestehen in einer nachbarschaftlich vertretbaren Neustrukturierung des Standortes und einem angemessenen Einfügen in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

Die multifunktionale Mehrzweckhalle soll im östlichen Bereich des Teilgebietes A angeordnet werden, um eine hinreichende Freifläche im Westen des Teilgebietes, über welche die Zuwegung der Halle erfolgen soll, zu gewährleisten. Der Neubau weist eine rechteckige Grundform auf, der Haupt-Eingangsbereich ist im Süden vorgesehen. Die Räumlichkeiten sollen durch flexible Raumstrukturen multifunktional nutzbar sein und die Durchführung verschiedener Veranstaltungstypen und -größen ermöglichen. Das Gebäude greift die Höhenentwicklung sowie die Dachgestaltung und Materialität der gewerblichen und schulischen Nachbarbebauungen auf. Die verkehrliche Erschließung wird im Zuge der Planrealisierung nicht maßgeblich verändert und erfolgt weiterhin über die Straße „Zur Axt“; an die „Wiedenbrücker Straße“ erfolgt eine Anbindung für den Anlieferungsverkehr. Die im Teilgebiet A bereits vorhandene Stellplatzanlage wird neu geordnet, die Anzahl der zukünftigen Stellplätze wird jene der vorhandenen (etwa 25-30 Stellplätze) nicht überschreiten. Durch die Ausweisung des Teilbereiches B als „Bedarfsparkplatz“ soll der erforderliche Stellplatznachweis erfolgen.

4.2 Inhalte und Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 138 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen. Die Errichtung der multifunktionalen Mehrzweckhalle am vorliegenden Standort soll planerisch abgesichert werden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im Bebauungsplan als Satzung bestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 1,6 ha, von denen etwa 0,68 ha auf die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle, sportlichen, schulischen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Teilbereich A) entfällt, etwa 0,77 ha sind zudem als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz“ festgesetzt. Als Grünfläche sind darüber hinaus 0,11 ha festgesetzt, als „Gewässerrandstreifen“ 0,04 ha.

Es ist vorgesehen, im Teilbereich A Baurecht für die multifunktionale Mehrfachsporthalle zu schaffen. Die Erschließung der Halle erfolgt von Westen über zwei Anbindungen an die Straße „Zur Axt“ sowie über eine Anbindung nach Süden für den Anlieferverkehr. Insbesondere die Andienung der Halle durch Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. soll dergestalt gewährleistet werden.

Der Teilbereich A wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung " Sport- und Mehrzweckhalle, sportlichen, schulischen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dient der Realisierung einer Multifunktionshalle für sportliche, schulische, soziale und kulturelle Zwecke.

Im Teilbereich B soll Baurecht für die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden. Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt von Süden über die „Wiedenbrücker Straße“. Der Einfahrtsbereich ist durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Die vorhandenen Baumstandorte sollen weitestgehend erhalten bleiben (siehe insbesondere Kapitel 4.6 und den Umweltbericht).

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und geben den planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Baukörper vor. Das Baufeld ist im Osten des Teilbereiches A festgesetzt und soll einen ausreichend dimensionierten Freiraum, welcher für die Andienung der Halle erforderlich ist, sicherstellen. Gleichzeitig ist das Baufeld so bemessen, dass die Möglichkeit besteht, den Standort der Halle den Ausbauplanungen bei Bedarf anzupassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, um eine unnötige Flächeninanspruchnahme zu vermeiden und gleichzeitig eine optimale Nutzbarkeit des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche zu gewährleisten. Es wird ein Versiegelungsgrad ermöglicht, welcher in etwa der bestehenden gewerblichen Nutzung am Standort sowie der östlich angrenzenden Gewerbenutzung entspricht. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, bleibt zulässig.

Im Vorfeld der Projektplanung ist im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung von Geländehöhen erfolgt. Auf dieser Grundlage setzt der Bebauungsplan eine konkret projektbezogene Gesamthöhe fest. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Hierzu sind Bestandshöhen in die Planzeichnung aufgenommen worden, eine bauliche Ertüchtigung der angrenzenden Straßen ist nicht erforderlich. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante des Gebäudes von 13,50 m wird eine maximale Höhe der Sporthalle gesetzt. Beeinträchtigungen des Ortsbildes gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen so ausgeschlossen werden. Vergleichbare Gebäudehöhen befinden sich im westlichen und östlichen Umfeld des Plangebietes.

Zur Sicherstellung einer angepassten Gebäudehöhe wird folgende Festsetzung getroffen:

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und wird als oberster Abschluss der Außenfläche der Außenwand einschließlich Oberkante Attika definiert. Der Bezugspunkt OK Straße ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und ist im Plan festgelegt.

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Bauweise wird, da das Orts- und Straßenbild, die Wohnbedürfnisse, der Nachbarschaftsschutz oder der Immissionsschutz dies nicht erfordern, nicht gesehen. Etwaige Abstandsflächen ergeben sich auch bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Als zulässige **Dachform** der multifunktionalen Mehrzweckhalle wird, unter Berücksichtigung der bestehenden westlichen und östlichen Bestandsbebauung, das Flachdach festgesetzt. Aus städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Gründen soll keine weitere Dachform zulässig sein, Ausnahmen sind nur für untergeordnete Bauteile, Anbauten und Nebengebäude zulässig.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO i.V.m. aufgenommen:

DACHFORM

Gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone ist für Hauptbaukörper das Flachdach zulässig. Bei Dächern von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen zulässig.

SOLARANLAGEN

Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mind. 1,5 m bei Hauptbaukörpern und mind. 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung des Bauköpers in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen setzen grundlegende ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen. Sie erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Das Zulassen von Dachformen für untergeordnete Baukörper soll individuelle Gestaltungsmöglichkeiten erlauben, zugleich soll die Dachform „Flachdach“ aus den oben genannten Gründen vorherrschen.

Anlagen zur Solarenergienutzung sind aus Gründen des Klimaschutzes und der umweltverträglichen Energieversorgung grundsätzlich zulässig und erwünscht. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung der Solaranlagen (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) auf den Dächern, insofern sind bei Anbringung derartiger Anlagen auf den Dachflächen einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Mit den Festsetzungen zur maximalen Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und den gestalterischen Festsetzungen wird eine ortstypische, landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung gewährleistet.

4.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Teilgebiet A

Die Erschließung dieses Teilgebietes erfolgt vorrangig über zwei Anbindungen an die Straße „Zur Axt“, welche nördlich in den „Berliner Ring“ übergeht und einen Anschluss an die „Warendorfer Straße“ ermöglicht. Im Südosten sind durch die Straße zur „Zur Axt“ verschiedene Sportanlangen wie das Hallenbad sowie das Jahnstadion erreichbar, über die sich anschließende „Kreuzstraße“ ist der Süden Oeldes erreichbar.

Durch die Neunutzung des Teilgebietes A wird es auf dem Standort zu veränderten Zu- und Abfahrtssituationen kommen. Der Bebauungsplan setzt im Westen zwei Zu- und Abfahrtsbereiche mit einer Breite von jeweils 10,00 m fest, im Süden wird ein Zu- und Abfahrtsbereich mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Im Bereich der zuerst genannten Zu- und Abfahrtsbereiche befinden sich bereits heute Zuwegungen zur bisherigen Stellplatzanlage. Da im Teilbereich A Stellplätze zahlenmäßig in vergleichbarer Größe wie die Bestandsstellplätze ausgewiesen werden sollen, ist die Zu- und Abfahrtssituation aus Sicht der Stadt Oelde ausreichend dimensioniert. Die Nutzung der bisherigen Zu- und Abfahrtsbereiche gewährleistet einen hinreichenden Abstand zum Kreuzungsbereich der Straßen „Zur Axt“ und „Wiedenbrücker Straße“ und eine Fortführung der bewährten verkehrlichen Situation. Zusätzlich hierzu wird im

Südosten des Planbereiches ein 5,00 m breiter Zu- und Abfahrtsbereiches zur „Wiedenbrücker Straße“ festgesetzt, welcher für die östliche Andienung der Multifunktionshalle erforderlich ist. Die Zufahrt soll nur im Bedarfsfall durch den Anlieferverkehr genutzt werden. Aufgrund der zu erwartenden überschaubaren Nutzungssequenz wird die zusätzliche Zufahrt als geeignet bewertet. Durch die festgesetzten Anbindungen an die angrenzende straßenverkehrliche Infrastruktur soll die Erreichbarkeit der Multifunktionshalle für Besucher wie auch für Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge etc. sichergestellt werden. Zur Vermeidung von Sichthindernissen in den Einfahrtsbereichen setzt der Bebauungsplan nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Sichtdreiecke fest.

Im Bebauungsplan werden lediglich die Standorte der Einfahrtsbereiche festgesetzt, die bauliche Ausgestaltung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. Die Ausgestaltung der Einfahrtsbereiche erfolgt in enger Abstimmung den zuständigen Fachbehörden. Eine darüberhinausgehende bauliche Anpassung der Straße „Zur Axt“ oder der „Wiedenbrücker Straße“, welche nicht Bestandteil des Plangebietes sind, ist infolge des Bauvorhabens nicht erforderlich.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Ampelanlage und Verkehrsinseln, welche eine sichere Querung der Straßen erleichtern. Durch die streckenweise Beschränkung der Geschwindigkeit auf max. 30 Km/h im Zeitraum von 7.00 bis 17.00 Uhr (Straße „Zur Axt“), wird zudem die verkehrliche Sicherheit zukünftiger Besucher der Multifunktionshalle wie auch aller übrigen Verkehrsteilnehmer erhöht.

Es ist vorgesehen, die nur vereinzelt im Bereich des Teilgebietes A ausgewiesenen Stellplätze vorrangig für in der Mobilität eingeschränkte Personenkreise sowie Bedienstete zu reservieren; der Großteil der notwendigen Stellplätze wird im Teilgebiet B ausgewiesen. Die genaue Verortung der genannten Stellplätze bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Dergestalt besteht die Möglichkeit, den Standort der Stellplätze den Bedürfnissen der jeweiligen Veranstaltung anzupassen.

Teilgebiet B

Der Teilbereich B ist als Bedarfsparkplatz festgesetzt und soll im Bedarfsfall zu Parkzwecken genutzt werden. Die Entfernung zum Teilgebiet A beträgt nur etwa 200 m, so dass die multifunktionale Mehrfachsporthalle fußläufig erreichbar ist. Das Teilgebiet dient der Gewährleistung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl an Stellplätzen. Sofern im Einzelfall ein darüberhinausgehender Bedarf an Stellplätzen besteht, so soll auf bestehende städtische Stellplätze im Umfeld zurückgegriffen werden, die Einrichtung eines Shuttle Services ist vorstellbar.

Da nur eine temporäre Nutzung der Fläche vorgesehen ist und die Bodenoberfläche aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes nicht vollflächig versiegelt werden soll, setzt der Bebauungsplan fest, wie die Stellplatzfläche auszuführen ist:

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Bedarfsparkplatz mit seiner Zufahrt ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen und Ähnliches.

Die Erschließung dieses Teilbereiches erfolgt über die „Wiedenbrücker Straße“. Als trennendes Element zwischen der zukünftigen Stellplatzanlage und der „Wiedenbrücker Straße“ bleiben der bestehende Grünstreifen sowie die Straßenbäume überwiegend erhalten. Die Zu- und Abwegung erfolgt über den im Bebauungsplan festgesetzten Bereich. Zur Vermeidung von Sichthindernissen setzt der Bebauungsplan nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ein Sichtdreieck fest.

Die Konzipierung des Stellplatzes hinsichtlich der Lage der Stellplätze sowie der Parkgassen bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten und wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Rahmen, welchen der Bebauungsplan vorgibt (siehe untenstehende Festsetzung), ist einzuhalten.

Um die verkehrliche Zielsetzung für die beiden Plangebiete zu gewährleisten, wird, neben der Festsetzung der Einfahrtsbereiche, folgende Festsetzung auf die Planzeichnung aufgenommen:

STELLPLÄTZE / STELLPLATZANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze sind im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Teilgebiet A) innerhalb und außerhalb des Baufeldes sowie im Teilgebiet B auf der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" zulässig.

Anbindung an das Fuß- /Radwegenetz sowie den ÖPNV

Über die bestehenden Fuß- und Radwege ist der Standort aus den umliegenden Siedlungsbereichen gut zu erreichen. Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich öffentliche Bushaltestellen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich unmittelbar angrenzend an das Teilgebiet A im Bereich der Olympiahalle. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist somit über das bestehende Wegenetz sichergestellt. Hierüber ist auch der Bahnhof Oelde mit regionalem Zugverkehr in Richtung Bielefeld, Hamm und Münster gut zu erreichen. Die Innenstadt ist fußläufig in etwa 10-15 Minuten erreichbar.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die am Standort hinzutretenden Nutzungen verursachen grundsätzlich gewisse Neuverkehre. Aufgrund dieser Neuverkehre ist durch ein Fachbüro eine Bewertung der Ist-Situation sowie

der Situation nach Realisierung des Vorhabens vorgenommen worden. Nach der Einschätzung der Fachgutachter werden sich die Neuverkehre in einer Größenordnung bewegen, welche durch das vorhandene Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Ein baulicher Anpassungsbedarf wird hier nicht als erforderlich angesehen (das Gutachten wird als Anlage der Begründung beigefügt).

4.5. Ver- und Entsorgung

Der Teilbereich A wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung ist über die bestehende Kanalisation sichergestellt und obliegt der Entwässerungsplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Das Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt.

Das Oberflächenentwässerungskonzept bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. Das Teilgebiet A erfährt im Vergleich zum Bestand keine wesentliche weitergehende Flächenversiegelung. Der Parkplatz im Teilbereich B soll in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden und eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Mit den geplanten Nutzungen wird gleichwohl eine geringfügige Veränderung des Boden-Wasserhaushalts einhergehen, da sich auf Grund der temporären Nutzung als Parkplatzfläche die Oberflächenabflüsse erhöhen. Durch die dargelegten Festsetzungen und die bauliche Vorprägung wird sich jedoch nur eine geringe Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate für das Gebiet ergeben.

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Die Standorte der Hydranten sowie der Feuerwehrzufahrten wurden im Bauleitplanverfahren abgestimmt und werden weitergehend im Baugenehmigungsverfahren mit der Feuerwehr festgelegt.

4.6 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Innerhalb des Plangebietes werden Teilbereiche als Grünfläche ausgewiesen.

Im Norden des **Teilbereiches A** verläuft der „Axtbach“. Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplanes entlang des „Axtbaches“ bis zu südlichen Böschungsoberkante eine Fläche als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug Axtbach“ als zu erhalten ausgewiesen. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist zudem festgesetzt, dass im Teilbereich A für dort entstehende Stellplätze Baumpflanzungen vorzunehmen sind.

Die Stellplatzfläche im **Teilbereich B** wird durch eine Fläche, welche als „Grünflache mit der Zweckbestimmung Parkanlage“ ausgewiesen ist, von der Verkehrsfläche der „Wiedenbrücker Straße“ getrennt. Aus ökologischen sowie verkehrstechnischen Gründen wird der Erhalt des Grünstreifens sowie der wesentlichen dort stockenden Gehölze durch eine entsprechende Festsetzung des Bebauungsplanes sichergestellt. Die Anpflanzung von weiteren Gehölzen ist zulässig und wird befürwortet.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DEREN ERHALT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB

- Fachgerechter Erhalt von Gehölzen

  Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufen der innerhalb des Plangebiets stockenden erhaltenswerten standortgerechten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der Kronentraufbereich. Die Kronentraufe ist von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Sicherheitsgründen erforderlich sind. Abgängiger Bestand ist gleichwertig zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

- Anpflanzung von Bäumen

  Im Teilbereich A ist je angefangene vier Stellplätze ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Qualität Hochstamm, Mindestumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe) im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Hierbei ist nach max. sechs Stellplätzen eine Baumpflanzung zur Verschattung des Parkplatzes vorzunehmen.

4.7 Wasserflächen

In nördlichen Plangebiet verläuft ein Teilstück des „Axtbaches“. Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden das Gewässer sowie ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 3,00 m ab der südlichen Böschungsoberkante als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist der Gewässerrandstreifen, durch welchen der erforderliche Abstand zum „Axtbach“ sichergestellt werden soll, von einer Bebauung freizuhalten. Durch den Gewässerrandstreifen soll der erforderliche Abstand zum Gewässer sichergestellt werden (siehe insbesondere Kapitel 4.6 und den Umweltbericht).

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 16 BauGB

- Gewässerrandstreifen

  Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird innerhalb des Bebauungsplans entlang des „Axtbaches“ ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 3,00 m ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 WHG). Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländemodellierungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen (einschließlich Wege) erstellt werden,

auch ist eine Bepflanzung zu unterlassen. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien jeglicher Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

4.8 Immissionssituation

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

Südlich und westlich des Geltungsbereichs verlaufen die Straße „Zur Axt“ und die „Wiedenbrücker Straße“, von welchen Lärmemissionen ausgehen. Da durch die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Sport- und Mehrzweckhalle keine schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig sind, ist bezüglich des Verkehrslärms von keinen relevanten Konflikten auszugehen.

Durch das Vorhaben werden Lärmimmissionen hervorgerufen, welche Auswirkungen auf das angrenzende Umfeld haben. Außerhalb des Plangebietes befinden sich vorrangig wohnliche, gewerbliche und schulische Nutzungen, welche einen gesetzlichen Schutzstatus besitzen. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde die schalltechnische Umsetzbarkeit der Planung in Hinblick auf die Verträglichkeit mit den außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wohngebieten geprüft. Die Prüfung erfolgte nach der *Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)* sowie der *Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung -18. BImSchV).*

Mit dem schalltechnischen Gutachten vom 10.03.2021 wurde der Nachweis für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sport- und Mehrzweckhalle erbracht. Zur Einhaltung der Grenzwerte sind u.a. bautechnische Maßnahmen am Gebäude sowie organisatorische Maßnahmen (Anliefer- und Besucherverkehre) erforderlich.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der in den Schallgutachten formulierten Auflagen wird eine textliche Festsetzung auf die Planzeichnung aufgenommen. Die Einhaltung der schalltechnischen Auflagen (bautechnische Maßnahmen am Gebäude, verfahrenstechnische Maßnahmen) ist im Rahmen der Baugenehmigung sowie der konkreten Veranstaltungsgenehmigungen sicherzustellen. Sofern es erforderlich ist, können und sollen auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene weitere schalltechnische Auflagen anhand des jeweiligen konkreten Bauantrags erfolgen. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird auf Ebene der Bauleitplanung nicht gesehen.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Allgemeines:

  Das Schalltechnische Gutachten zum Neubau und Betrieb einer multifunktionalen Dreifachsporthallte an der Wiedenbrücker Straße in Oelde (Akustikbüro Oldenburg, Oldenburg, März 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl durch den vorgesehenen Regelbetrieb (Schul- und Vereinssport, werktags von 7:45- 22:00 Uhr, sonn- und feiertags von 9:00 - 22:00 Uhr) als auch durch "seltene Ereignisse" (max. 10 Kulturveranstaltungen und 8 Sportveranstaltungen pro Jahr) die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung unterschritten werden.

  Im Baugenehmigungsverfahren sind die baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Lärmschutz als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Hierüber ist sicherzustellen, dass die Richtwerte an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

- Schallschutzmaßnahmen

  Um die Immissionsschutzwerte einzuhalten sind folgende bauliche Vorkehrungen (Schalltechnisches Gutachten zum Neubau und Betrieb einer Mehrzweckhalle an der Wiedenbrücker Straße in Oelde, Akustikbüro Oldenburg, Oldenburg, März 2021) zu treffen:

  - Mindestens Einhaltung der nachfolgenden Schalldämm-Maße:
    - Außenwände: bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 35 dB
    - Dach: bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von 30 dB
  - Schallleistungspegel der Aggregate auf Gebäudedach:

Bezeichnung	Schallleistungspegel
Zuluft Lüftungsanlage	≤ 70
Abluft Lüftungsanlage	≤ 70
Trockenrückkühler	≤ 70

Auch wenn die Unterschreitung der Lärmtoleranzwerte gesichert ist, entsteht für die anliegende Wohnbebauung eine Lärmbelastung. Hierzu ist festzustellen, dass die angrenzende Wohnbebauung – bedingt durch die zentrale Lage – bereits in der Vergangenheit Lärmeinwirkungen ausgesetzt war. Angrenzend an das Plangebiet liegen schulische und gewerbliche Nutzungen vor, auch der nun überplante Bereich wurde bereits seit Jahrzehnten intensiv gewerblich genutzt. Insofern wird keine neue oder sich verstärkende Konfliktlage erwartet. Gleichwohl sieht der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ein Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen vor. Dieses Gebot kann überwunden werden, wenn städte-

bauliche Gründe eine Bebauung erfordern und gesunde Wohnverhältnisse durch andere Maßnahmen gewährleistet werden können. Aufgrund der Nähe des Standortes zu schulischen Infrastruktureinrichtungen und den damit verbundenen kurzen Wegen, der baulichen Vorprägung des Standortes, der Anbindung an das Verkehrswegenetz sowie an Ver- und Entsorgungsnetze sprechen städtebauliche Gründe dafür, das Plangebiet für den durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Zweck zu nutzen.

Sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. Beeinträchtigungen oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe etc.) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf das Umfeld erwartet.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffsregelung und Umweltbericht

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ - werden im Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Aufstellungsverfahren voraussichtlich nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind (auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen). Aufgrund der nachweislichen Nachfrage nach Hallenkapazitäten wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beschrieben werden:

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurde eine differenzierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Warendorfer Modell“ vorgenommen. Die im Bebauungsplan Nr. 138 festgesetzten verbindlichen Rahmenbedingungen wurden für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind. Die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Maßnahmen auf diesen Flächen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beschrieben. Die

bereits erfolgten Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird folgende Festsetzung getroffen:

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

§ 9 Abs. 1a BauGB

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 103, Flurstück 44 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den innerhalb des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuweisung).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass europäisch geschützte Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Die eingeholte artenschutzrechtliche Prüfung des Büros *öKon - Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH* vom 15. April 2020 ist als Anlage der Begründung beigefügt: Bei Einhaltung der im Gutachten formulierten Auflagen sind keine Anhaltspunkte gegeben, welche die Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließen. Konkrete artenschutzbezogene Festsetzungen sind nicht erforderlich, gleichwohl enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis (siehe Kapitel 6) zum Artenschutz.

Da der genannte artenschutzrechtliche Fachbeitrag vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als erforderlich ansieht, wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Dokumentation der Herstellung der CEF-Maßnahme ist der Begründung als Anlage 6 beigefügt.

FESTSETZUNG FÜR CEF-MAßNAHMEN UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

§ 9 Abs. 2 BauGB

Eine Bebauung der Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB ist zu beachten. Das Teilgebiet A unterliegt seit Jahrzehnten einer baulichen Nutzung und Versiegelung. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird daher nur in einem kleinen Umfang ermöglicht. Das Teilgebiet B wird bereits landwirtschaftlich genutzt. Durch die nur temporäre Nutzung und Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes bleibt der Bodeneingriff begrenzt. Da beide Teilgebiete bereits vollständig erschlossen sind, ist diesbzgl. kein Flächenverbrauch erforderlich. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden daher als nicht erheblich eingestuft.

Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte

Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialegerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen daher dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch für einen allgemeinen Klimaschutz. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend baulich vorgeprägt, eine besondere ortsklimatische Bedeutung ist hier nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der angestrebten Neuordnung der innerörtlichen Fläche wird die Errichtung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Infrastrukturen in dieser gut erschlossenen Lage nicht bzw. nur in geringem Maße erforderlich. Die Planung trägt daher zu einer Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisherigem Kenntnisstand auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt. Positive kleinklimatische Effekte bewirken u.a. die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung bestehender Grünstrukturen (siehe hierzu den Umweltbericht).

Die Stadt Oelde hat sich das Ziel gesetzt, den CO_2-Ausstoß zu reduzieren sowie die erneuerbaren Energien weiter auszubauen. Diese Zielsetzung greift die Vorhabenplanung auf. Derzeit werden verschiedene Optionen geprüft, um den CO_2-Ausstoß zu reduzieren, auch die Errichtung von Photovoltaik-Elementen wird geprüft. Sofern die Anbringung einer Photovoltaikanlage erfolgt, hat eine Abstimmung mit dem Betreiber des in der Nähe befindlichen Flugplatzes zu erfolgen.

Die Verwendung von Materialien mit einer hohen Albedo (= Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen) wird angestrebt, um die Lufttemperatur in der Umgebung des Gebäudes zu reduzieren. Die Materialität der Fassaden wird abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt; verbindliche Regelungen werden nicht formuliert. Die Umsetzung ist auf Grundlage des Bebauungsplanes aber grundsätzlich zulässig. Um die Bedeutung des Klimaschutzes zu betonen, wurde ein Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen, welcher die Bedeutung ökologischer Belange betonen soll (siehe Kapitel 7).

Es wird auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hingewiesen, welches u.a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden zu berücksichtigen ist. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Wald

Eine nordöstlich des Teilbereiches A befindliche Fläche wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als Waldfläche ausgewiesen.

Die Überplanung des Teilbereiches A führt dazu, dass die Bebauung ggf. näher an die Waldfläche heranrückt. Ein hinreichender Abstand wird aber dennoch als gegeben angesehen: Die

Waldfläche befindet sich nördlich des angrenzenden gewerblichen Betriebes, eine direkte Gefährdungslage für die vorgesehene Nutzung wird nicht gesehen. Die Waldfläche ist zudem nur mit wenigen hochstämmigen Bäumen, welche wiederum in ihrer Größe beschränkt sind, bewachsen. Da sich das Grundstück im städtischen Besitz befindet, soll gleichwohl durch regelmäßige Kontrollen abgängiger Bestand frühzeitig identifiziert werden.

Die Waldfläche nördlich des Teilbereiches B befindet sich in einem hinreichenden Abstand zum Vorhaben (etwa 50 m). Eine Gefährdungslage wird hier nicht gesehen.

6. Hinweise und Empfehlungen

Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes (Teilbereich A) befindet sich ein gewerblicher Altstandort (ursprüngliche Nutzung als Medikamentengroßhandel). Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Umweltbeeinträchtigungen durch die frühere Nutzung wurde nach Abstimmung mit der Fachbehörde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Eine Belastung des Bodens mit Altlasten konnte lt. Begutachtung nicht festgestellt werden. Eine weitere Überprüfung auf das Vorkommen von Altlasten ist im Zuge des angestrebten Abrisses der Bestandsimmobilie erforderlich. Werden im Zuge der noch nicht abgeschlossenen Rückbauarbeiten keine Bodenverunreinigungen vorgefunden bzw. werden diese durch einen Bodenaustausch vollständig beseitigt, soll der Eintrag als Altstandort aufgehoben werden. Das Gelände ist dann als „altlastenfrei" zu bewerten. Da die Rückbauarbeiten noch nicht abschließend durchgeführt wurden, wurde die Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es wird angestrebt, dass die Ausweisung als Altlastenverdachtsfläche durch die zuständige Fachbehörde zurückgenommen wird.

Zum Verweis auf den Altlastenstandort und die Einhaltung der im Gutachten formulierten Rahmenbedingungen befindet sich nachfolgender Hinweis sich auf dem Bebauungsplan:

Innerhalb des Plangebietes (östlicher Teilbereich A) befindet sich ein gewerblicher Altstandort. Zur Ermittlung und Bewertung möglicher Umweltbeeinträchtigungen durch die frühere Nutzung wurden nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde orientierende Untersuchungen des Bodens (Büro Kleegräfe Geotechnik, Lippstadt, April 2019 und G+S Geobüro Sack, Osnabrück, Dezember 2020), welche Bestandteile der Begründung sind, durchgeführt. Eine betriebsbedingte Verunreinigung des Bodens konnte nicht festgestellt werden.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen hat ein Rückbau der Bestandsbebauung sowie der damit im Zusammenhang stehenden Altlasten zu erfolgen. Diese Arbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde gutachterlich zu begleiten. Ziel ist die Aufhebung des Katastereintrages und eine uneingeschränkte Nutzung des Grundstückes. Da die Aufhebung des Katastereintrages infolge der noch anstehenden Rückbauarbeiten (Bestandsimmobilien) noch nicht erfolgen konnte, wird die Altlastenverdachtsfläche nachrichtlich dargestellt.

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Damit die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung Berücksichtigung finden, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Auf die in der "Artenschutzrechtlichen Prüfung" (Büro öKon GmbH, Münster, April 2020) beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen, wird hingewiesen. Diese betreffen insbesondere den Erhalt von Gehölzen und lichtarmer Dunkelräume, die Schaffung von Fledermausquartieren, den Ausgleich von Brutrevieren für Stare sowie Bauzeitenregelungen:

- Fällung/Rodung/Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.12. bis zum 28./29.02 (ab Winter 2023/2024 unter ökologischer Baubegleitung),
- Abbruch des Firmengebäudes vom 15.03. bis zum 30.10. unter ökologischer Baubegleitung,
- Abbruch der Garagen/Stellplätze vom 01.12. bis zum 28./29.02. oder vom 15.03. bis zum 30.10. unter ökologischer Baubegleitung.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind mindestens fünf Ersatzquartiere für Fledermäuse an Gebäuden sowie eine Ausweichmöglichkeit für ein Starenbrutpaar zu schaffen (CEF-Maßnahme). Die Dokumentation der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 beigefügt.

Auslage von Vorschriften

Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen werden, dass alle der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde - eingesehen werden.

Berücksichtigung ökologischer Belange

Der Grundsatz der nachhaltigen Siedlungsentwicklung rückt in der kommunalen Bauleitplanung zunehmend in den Fokus.

Es ist vorgesehen, die Multifunktionshalle mit einem Gründach auszuführen. Dachbegrünungen stellen eine geeignete Maßnahme dar, negative baubegleitende Eingriffe in den Naturhaushalt direkt vor Ort zu minimieren. Die positive Palette der ökologischen Wirkungen begrünter Dächer umfasst neben allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserungen auch die Bereiche der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und die Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere.[2]

Um die Bedeutung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung herauszustellen und eine nachhaltige Bauweise zu fördern, wird folgender Hinweis auf den Bebauungsplan aufgenommen

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

Denkmalschutz/Denkmalpflege

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale. Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster anzuzeigen und die Entdeckung im unveränderten Zustand zu erhalten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde,

[2] Leitfaden Dachbegrünung für Kommunen -Nutzen, Fördermöglichkeiten, Praxisbeispiele, Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU), Oktober 2011

Referat Paläontologie/Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten betroffener Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Hinweis auf städtische Satzungen

Um die Einhaltung städtischer Satzungen zu gewährleisten wird insbesondere auf die Vorgarten-, Stellplatz- und Entwässerungssatzung der Stadt Oelde verwiesen:

Auf die Vorgartensatzung, Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

Kampfmittel

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel oder Bombenblindgängern. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Prüfung mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Unabhängig davon sollten Tiefbauarbeiten jedoch grundsätzlich mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung:

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Überschwemmungsgebiet / Hochwasserschutz / Grund- und Oberflächenwasser

Der nördliche Bereich des Teilbereiches A ist als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Aus Gründen der Transparenz und Klarheit wird der gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsbereich gem. §§ 76 ff Wasserhaushaltsgesetz planerisch dargestellt.

Darüber hinaus kann der Planbereich auch von seltenen Extrem-Hochwasserereignissen im höheren Ausmaß überflutet werden. In diesem Fall muss mit größeren Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und Betroffenheiten gerechnet werden: Der Teilbereich A liegt teilweise im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des „Axtbaches“ sowie zu 2/3 im Hochwasserrisikogebiet „Niedriger Wahrscheinlichkeit“ (HQ Extrem). Die Teilfläche B liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des „Axtbaches“ und zu 4/5 im Hochwasserrisikogebiet „niedriger Wahrscheinlichkeit“ (HQ Extrem). Beide Teilflächen liegen im Hochwasserrisikogebiet „mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ 100)“. Die vorgesehene Nutzung ist daher sorgfältig abzuwägen, gem. § 1 Absatz 6 Nr. 12 sind Belange u.a. des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Trotz der vorhandenen Einstufung des Planbereiches als hochwassergefährdete Fläche wird das Vorhaben als verträglich für den Standort angesehen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der beabsichtigen baulichen Anlagen, eine Nutzung zu Wohnzwecken ist ausgeschlossen, wird das Vorhaben für den Standort als verträglich eingeordnet.

Zusätzlich zur Festsetzung von Schutzabständen zwischen der vorgesehenen Bebauung und dem angrenzenden „Axtbach“ wird zur Information der Bürger und des Vorhabenträgers ein Hinweis zur Lage im hochwassergefährdeten Gebiet und den damit verbundenen Gefahren und Risiken auf den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Norden des Teilbereiches A ist als gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Eine Bebauung jeglicher Art ist unzulässig, eine Veränderung der vorhandenen Topographie ist zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in einem ausgewiesenen Hochwasserrisikogebiet. Erhöhte Wasserspiegellagen können daher auch in Bereichen außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz des Eigentums sind geeignete Maßnahmen (Bau- und Verhaltensvorsorge) vorzusehen: Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art u. Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Als Absicherung gegen einen ggf. hohen Grundwasserstand sind Kellerschächte und -treppenhälse druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke geleitet werden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung und Entschädigung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Stadt Oelde die Flächen des Planbereichs vertraglich gesichert hat. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden, wie im Umweltbericht beschrieben, umgesetzt.

8. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Sport- und Mehrzweckhalle, sportlichen, schulischen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen:	0,68 ha	43 %
Verkehrsfläche – Bedarfsparkplatz:	0,77 ha	48 %
Grünfläche – Zweckbestimmung Grünzug Axtbach/Parkanlage:	0,11 ha	7 %
Gewässerrandstreifen:	0,04 ha	2 %
Gesamtfläche des Plangebietes:	1,60 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

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

VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:

  Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 „Sporthalle Zur Axt“ der Stadt Oelde des Büros *öKon - Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH* vom Dezember 2020

- Anlage 2:

  Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 138 und zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde des Büros *öKon - Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH* vom 15. April 2020

- Anlage 3:

  Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 138 des Büros *nts Ingenieurgesellschaft mbH* vom 30. Juli 2019

- Anlage 4:

  Schalltechnisches Gutachten zum Neubau und Betrieb einer Mehrzweckhalle an der Wiedenbrücker Straße in Oelde des Büros *Akustikbüro Oldenburg* vom 10. März 2021

- Anlage 5:

  Dokumentation zur Herstellung der CEF-Maßnahmen vom November 2020

aufgestellt durch

Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin -

Planung und Stadtentwicklung

Oelde, Oktober 2021

gez. Brandner