



**Oelde**

Vielseitig. Ideenreich. Echt.

## **STADT OELDE**

**Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung und  
Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101  
„Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“**

**hier: Begründung**

**KOPIE DER  
1. AUSFERTIGUNG**

**Dezember 2010**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Bauleitplanung der Stadt Oelde,**

### **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“**

#### **Teil I: Begründung<sup>1</sup>**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald, Gewässerschutz
  - 3.4 Bodenschutz
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.3 Belange des Verkehrs
  - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

#### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

---

<sup>1</sup> Stand: Dezember 2010

## **Teil I: Begründung**

### **1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt im Süden Oeldes nordöstlich der Von-Büren-Allee in der Nähe der Autobahn A 2 und umfasst ca. 1,3 ha. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten und Westen durch angrenzende Gewerbebetriebe
- im Süden durch einen Parkplatz und vereinzelte Hofanlagen
- und im Norden durch Waldflächen.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

### **2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines hochwertigen gewerblichen Schwerpunkts an der A 2. Innerhalb des bestehenden Industriegebiets „Naturparkbrauerei“ besteht von einem ansässigen Betrieb der Wunsch nach einer betrieblichen Erweiterung im Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 101 der Stadt Oelde. Ziel der Stadt ist es, den Bereich als gewerblichen Schwerpunkt weiter zu entwickeln und die angestrebte Betriebserweiterung an dem Standort zu ermöglichen. Dabei soll die neue Nutzung verträglich mit der Bebauung im Umfeld entwickelt werden.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 soll hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird parallel die 15. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eingeleitet, die für den Bereich eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche* vorsieht.

Die planerische Gesamtkonzeption verfolgt im Einzelnen folgende städtebauliche Ziele:

- a) Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung des Industriegebiets.
- b) Gliederung nach Emissionskriterien, die unter zuverlässiger Beachtung der nachbarschaftlichen Belange einen sinnvollen Spielraum für die Betriebe erlauben.
- c) Verträgliche Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.
- d) Bewältigung des unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 28.06.2010 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Ein Planungserfordernis i.S. des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Standort gemäß den städtischen Zielsetzungen geordnet zu entwickeln und die geplante gewerbliche Erweiterung planungsrechtlich vorzubereiten.

### 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Die städtebauliche Situation im Bereich des Plangebiets ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung im Umfeld der A 2 sowie durch Bebauung im Übergang zum Außenbereich, durch landwirtschaftliche Flächen und durch eine Waldfläche.

Im Westen wird das Plangebiet durch eine 110-kv Bahnstromleitung begrenzt, daran schließt ein Gewerbegebiet an, welches über den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ entwickelt wurde. Innerhalb des Gewerbegebiets befindet sich im Nordwesten im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets ein Sonderstandort Einzelhandel für Möbel, der über den Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ realisiert wurde. Im Norden schließt eine private Waldfläche an das Plangebiet an, die das Plangebiet vom nördlich gelegenen Siedlungsraum mit großflächigen Wohngebieten abschirmt und ca. 2 m in das Plangebiet ragt. Nordöstlich befinden sich Streubebauung und Grünland. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich innerhalb des Ursprungsbebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ das Gelände der Pott's Brauerei. Im Süden grenzen jenseits der Von-Büren-Allee landwirtschaftliche Flächen und ein Parkplatz sowie einzelne Gebäude im Übergang zum Außenbereich an.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich selbst gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Osten ist er bereits durch den bestehenden Gewerbebetrieb bebaut, im Westen befindet sich eine Wiese, die intensiv bewirtschaftet wird. Im nordöstlichen Randbereich ragt der angrenzende Laubwald etwa 2 m in das Plangebiet. Weitere prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Erschließungsmöglichkeiten für die gewerbliche Erweiterung bestehen ausgehend von der Von-Büren-Allee über die bestehende Zufahrt.

#### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münster**, Teilabschnitt Münsterland liegt der Standort im *Agrarbereich* in dem eine *Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung* dargestellt ist. Im Zuge der 7. Änderung des GEP-TA Münsterland (genehmigt am 12.12.2004) wurde im textlichen Ziel Randnummer 647a festgesetzt, dass die Planung einer Ortsumgehung Oelde aufgegeben wird. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 LPIG wurde von der Stadt durchgeführt. Aus Sicht der Raumordnung ist für die Betriebs-erweiterung eines ansässigen Betriebes und die Nutzung, der durch die Aufgabe der Westumgehung frei werdenden Flächen im gewerblichen Umfeld, die Darstellung als gewerbliche Bauflächen nachvollziehbar. Da die Planung im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich liegt, kann sie jedoch nur als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden, wenn von der Landwirtschaftskammer, der zuständigen Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde dazu keine Bedenken vorgebracht werden.

Da von diesen Beteiligten im Verfahren keine Bedenken vorgebracht wurden, kann die Planung aus landesplanerischer Sicht als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden. Die landesplanerische Anpassung wurde von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 8. November 2010 erteilt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das bisherige Plangebiet überwiegend als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Der Erweiterungsbereich ist derzeit im FNP als *Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleichsfläche* und als *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* dargestellt. Die *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* soll im FNP - wie auch im Regionalplan - aufgegeben werden. Sie wurde im Zusammenhang mit der damaligen „Westumgehung“ festgelegt. Dieses städtebauliche Ziel wurde mit Beschluss vom Rat der Stadt Oelde im Zuge der Beratungen zum GEP-Änderungsverfahren „Bereich Marburg“ aufgehoben. Die Ausgleichsflächen wurden bislang nicht für den Ausgleich herangezogen und werden derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet.

Im Zuge der 15. Änderung des FNP, die von der Stadt Oelde derzeit durchgeführt wird, soll die Fläche künftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht i.W. die Entwicklung gewerblicher Bauflächen vor. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8(3) BauGB aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt sein.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald, Gewässerschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf Kapitel 4.6 und auf Teil II des Umweltberichts wird ergänzend verwiesen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**. Der Regionalplan trifft keine Aussagen zu Natur und Landschaft in diesem Bereich. Der Teilbereich liegt nicht in einem **Natur- oder Landschaftsschutzgebiet**. Er ist nicht Bestandteil eines **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets**. Derartige Schutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Norden grenzt unmittelbar eine **Waldfläche** an. Im nordöstlichen Randbereich ragt der angrenzende Laubwald etwa 2 m in das Plangebiet. Weitere prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet und der Waldrand sind bereits durch das angrenzende Industriegebiet und die landwirtschaftlichen Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Mess-tischblätter). Die Belange des Artenschutzes wurden in einer Artenschutzprüfung auf

Basis der Messtischblätter und einer Potenzialanalyse detailliert betrachtet.<sup>2</sup> Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung unter Berücksichtigung projektgestaltender Maßnahmen sowie der Anwendung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist und keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Als projektgestaltende Maßnahmen sind die Lichtemissionen im Außenbereich durch die Wahl von Leuchtmitteln mit stark reduziertem UV-Spektrum (z.B. Natriumdampflampen) zu verringern. Eine direkte Anstrahlung des nördlich und nordöstlich angrenzenden Waldrandes ist zu vermeiden. Außerdem ist entlang des Waldrandes eine Anpflanzung von standortheimischen Sträuchern und Gebüschern als Übergang zwischen der Gewerbefläche und dem Wald vorzunehmen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe auch Kapitel 4.6).

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme sind zudem im räumlichen Zusammenhang der Maßnahme Nist- und Quartierhilfen anzubringen, um erhebliche Störungen der oben benannten Waldarten sicher ausschließen zu können. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte aufgenommen.

#### **b) Belange des Gewässerschutzes**

**Oberflächengewässer** sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Wasserschutzgebiet. Zum derzeitigen Stand sind keine Beeinträchtigungen von Belangen des Gewässerschutzes zu erkennen.

### **3.4 Bodenschutz**

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>3</sup> stehen tonige Lehmböden (Pseudogley) mit sehr geringer bis geringer Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Der Boden ist hier durch mittlere, z.T. starke Staunässe bis in den Oberboden geprägt.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

---

<sup>2</sup> Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4310 Lünen; Krefeld 1987

Die Planung erweitert den bestehenden Gewerbestandort und stellt in diesem Zusammenhang einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss dar. Durch die Weiterentwicklung des Siedlungszusammenhangs wird die zusätzliche Inanspruchnahme von großräumigen Freiflächen im unzerschnittenen Landschaftsraum gemindert. Mit der Planung trägt die Stadt Oelde somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Bodenschutzbelangen teilweise Rechnung.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

**Bombenabwürfe (Blindgänger)** können nicht völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren oder einwirkenden Umfeld nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gewerbestandorts und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den oben genannten Zielvorstellungen ab. Dabei sollen explizit keine Beschränkungen für den Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 101 außerhalb des Änderungsbereichs entstehen. Die Stadt strebt zum einen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbeflächen an, zum anderen wird aber auch eine Gliederung hinsichtlich des Immissionsschutzes vorgenommen, um das Gebiet gegenüber dem Umfeld verträglich zu entwickeln.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 101 hat im Änderungsbereich ein stark eingeschränktes Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Bereits im Vorfeld war anhand des früheren schalltechnischen Gutachtens<sup>4</sup> und der bestehenden Festsetzung im Ursprungsplan Nr. 101 abzusehen, dass im Plangebiet aufgrund der Streubebauung im Umfeld und eines nördlich gelegenen Wohngebiets v.a. aus schalltechnischer Sicht auch weiterhin keine voll ausnutzbare Industriegebiet möglich sein wird. Wie im Bebauungsplan Nr. 101 ist das Baugebiet gemäß § 1(4) BauNVO zur Abstufung und zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen unterschiedlichen Baugebieten und Wohngebäuden im Außenbereich sowie im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung immissionschutzrechtlich zu gliedern. Die gutachterliche Untersuchung der Schallsituation wurde fortgeschrieben<sup>5</sup> und hat mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, das in dem Erweiterungsbereich tags voll ausnutzbare GI-Flächen mit 70 dB(A) möglich sind und nachts im Erweiterungsbereich nur 41 dB(A) zugelassen werden können. Das im Vorentwurf vorgesehene Gewerbegebiet (GE) wird somit nicht beibehalten. Trotz der schalltechnischen Einschränkungen zur Nachtzeit ist auf Grundlage des Schallgutachtens die Festsetzung eines eingeschränkten GI-Gebietes sinnvoll, da hierdurch ein größeres Betriebsspektrum zulässig ist und da die Problematik „Lärm“ häufig schon (mit u.U. geringem Mehraufwand) alleine durch geschickte Anordnung z.B. von Hallenbaukörpern als abschirmende Maßnahme bewältigt werden kann.

Die Neubaupläne im Plangebiet werden somit entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen (siehe Kapitel 2) als **eingeschränktes Industriegebiet, Gle gemäß § 9 BauNVO** entwickelt. Auf der Grundlage der gutachterlichen Betrachtung wird eine **Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen vorgenommen. Festgesetzt wird eine Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von **„immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln“ (kurz: IFSP)**, definiert als  $L_w$  in dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück, wie sie bereits im Ursprungsplan Nr. 101 enthalten ist.

Hiernach sind jeweils Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission ggf. nach Einbeziehung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils zulässige Geräusch-Kontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreitet. In der Plankarte werden auf Basis des **schalltechnischen Gutachtens** die entsprechenden IFSP für die Teilflächen eingetragen.

#### **Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO**

Relativ konfliktarme Gewerbeflächen sind begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden genutzt werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass die Flächen innerhalb des Plangebiets für betriebliche Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs genutzt und der Standort zu einem hochwertigen Gewerbestandort entwickelt werden soll. Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese

---

<sup>4</sup> Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“, AKUS GmbH, Bielefeld, 29.06.2005

<sup>5</sup> Schalltechnisches Gutachten Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101..., AKUS GmbH, Bielefeld, 28.07.2010.

Zielsetzungen beeinträchtigen können, im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO ausgeschlossen. Weitere allgemeine Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst die Stärkung der weiteren Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Versorgungsbereichen und die Beeinträchtigung der Qualität des gewerblichen Standorts:

- **Schrottplätze**

Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben und Lagerplätzen besitzen in der Regel vor allem optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Resteverwertung, unregelmäßigen Emissionen und vielem mehr. Angesichts der oben genannten Planungsziele werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Industriegebietes entsprechen (siehe oben).

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß auf Grund des von ihnen häufig ausgehenden „Ruheanspruches“ - trotz einer Genehmigung in GI-Gebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können.

- **Vergnügungsstätten**

Vergnügungsstätten werden insgesamt im Plangebiet aus den oben genannten Gründen, aber auch auf Grund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel der Ansiedlung möglichst „hochwertigen“ Gewerbes ausgeschlossen (vergleiche auch Unterpunkt Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter).

- **Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter**

Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standorts beeinträchtigen könnte.

- **Werbeanlagen für Fremdwerbung**

Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebietes im Regelfall widersprechen würden. Die Lage an der K 30 ist insofern attraktiv, hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen.

- **Ausschluss von Einzelhandel**

Das Plangebiet wird als Gewerbestandort entwickelt und soll primär der Nutzung durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe sowie durch Firmen vorbehalten werden, die gegebenenfalls an anderen Standorten im Siedlungszusammenhang konfliktträchtig sind. Wichtige städtebauliche Zielsetzung der Stadt Oelde ist es außerdem, die Einzelhandelsversorgung in den zentralen Siedlungsbereichen weiter zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund wird auf Grundlage des

erarbeiteten Zentrenkonzepts der Stadt Oelde<sup>6</sup>, auf das hiermit ausdrücklich verwiesen wird, **Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** an Endverbraucher im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen.

Folgende **Sonder- bzw. Ausnahmeregelung** wird gemäß Leitsatz V des Zentrenkonzepts getroffen (s.d., Kapitel 4.6): In den GI- Gebieten können im Rahmen des §§ 9 BauNVO (also nicht großflächig im Sinne des § 11(3) BauNVO) **Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben und des Handwerks** auch mit den genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden (sog. „Handwerkerprivileg“). Durch die Ausnahmeregelung ist eine sachgerechte Regelung im Einzelfall möglich. Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist (Formulierung in Anlehnung an § 9(3) Nr. 1 BauNVO). Nicht erfasst sind also Fremdsortimente, die nicht im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Durch den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente sind zunächst grundsätzlich auch **Kioske** ausgeschlossen.<sup>7</sup> Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits in BauR 2005, S. 1093ff auch dieses Randthema bei Einschränkung des Einzelhandels in Industriegebieten. Die Stadt Oelde folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff, und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber im Fall eines Ansiedlungswunsches für einen Kiosk o.ä. hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Festsetzungen im Ursprungsplan Nr. 101 und der näheren Umgebung bedarfsorientiert entwickelt. Zentrale Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 101 und wird weiterhin mit 0,6 festgesetzt.
- Ausgehend vom Ursprungsplan Nr. 101 wird das Maß der Nutzung außerdem über die Festsetzung einer **Baumassenzahl** definiert. Diese wird auf 6,0 festgesetzt.
- Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als maximale Höhe über NN festgesetzt und orientiert sich dabei an den Festsetzungen im Ursprungsplan und an der Umgebung. Die zulässige Höhe wird in diesem Rahmen gemäß § 16(3) BauNVO auf effektive Bauhöhen von etwa 14 m im Mittel festgelegt. Durch die

<sup>6</sup> Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Büro Stadt + Handel, Dortmund, 26. Januar 2009.

<sup>7</sup> OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03

Bezugnahme auf die Höhe über NN werden diese Obergrenzen gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von Geländebewegungen festgelegt. Insgesamt werden die gewählten Höhen auf Grund der bereits vorhandenen Gewerbebauten im Umfeld für vertretbar gehalten.

**Als Ausnahme** kann gegebenenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung um bis zu 3 m durch Dachaufbauten für untergeordnete technische Bauteile wie Maschinen-/Technikräume, Be-/Entlüftungsanlagen, Fahrstühle etc. sowie durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt zwingenden Höhenanforderungen wie zum Beispiel Lagerhäusern/Hochregallagern mit bestimmten Stapelhöhen zugelassen werden, um im Einzelfall gebotene innerbetrieblich notwendige Abläufe nicht zu gefährden.

Diese Regelungen können gegebenenfalls je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf das Umfeld können zum Beispiel durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden.

- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den oben genannten Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. In der östlichen Randlage wird die Baugrenze durch einen Waldabstand von 30 m begrenzt, im Nordwesten durch den Schutzstreifen einer 110 kv Bahnstromleitung. Die Baugrenzen im Osten orientieren sich dabei nicht vollständig an dem vorhandenen baulichen Bestand, da die vorhandene Bebauung im Änderungsbereich über eine Befreiung errichtet wurde und die Baugrenze nach Osten überschreitet. Städtebauliches Ziel an dieser Stelle ist, dass zukünftig der Waldabstand von 30 m eingehalten wird.

#### 4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die Von-Büren-Allee innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 101. Die Zufahrt zur K 30 ist gut ausgebaut und leistungsfähig. Im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 101 wurde für den Knotenpunkt eine Leistungsfähigkeit von 11 LKW und 50 PKW pro Stunde nachgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die vorhandene Erschließung ausreichend dimensioniert, um die zusätzliche Verkehrsbelastung, die sich durch die relativ geringe Gebietserweiterung ergibt, aufzunehmen. Eine zusätzliche innere Erschließung wird nicht für erforderlich gehalten.

#### 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

##### a) Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet ist bereits durch Lärmemissionen durch die umgebenden Gewerbebetriebe und durch die im Süden verlaufende A 2 vorbelastet, wesentliche Konflikte werden auf Grund der gewerblichen Nutzungsziele jedoch nicht gesehen. Betriebszugehöriges Wohnen ist gegebenenfalls entsprechend im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen und zu schützen.

## b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung:

In Kapitel 4.1 sind die Grundsätze des Plankonzeptes und die **Gliederung** des Industriegebiets nach **§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO** hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier Geräuschemissionen, erläutert worden. Die Gliederung erfolgt durch Festsetzung von „**immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln IFSP**“  $L_w$  in dB(A) je  $m^2$  Betriebsgrundstück. Als Bearbeitungs- und Abwägungsgrundlage wurde ein **schalltechnisches Gutachten** erstellt<sup>8</sup>.

Durch Festsetzung der IFSP sind Betriebe und Anlagen möglich, deren gesamte Schallemission ggf. nach Bau aktiver Schutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände das jeweils auf dem eigenen Grundstück zulässige Geräusch-Kontingent nicht überschreitet. Die Definition der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP und weitere Anforderungen und Rahmenbedingungen werden im Gutachten dargelegt. Die ermittelten IFSP beziehen sich gemäß TA Lärm 1998 (GemMBI. S. 503) auf die Tageszeit von 6.00-22.00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22.00-6.00 Uhr.

Das Planungsinstrument IFSP wird im Gutachten in Kapitel 3 erläutert, in Kapitel 4 wird die errechnete und vorgeschlagene Emissionskontingentierung vorgestellt. Im Gutachten wird in Kapitel 5 ausdrücklich auf die **Berechnungsgrundlagen** und auf den **Vollzug der IFSP in den Genehmigungsverfahren** eingegangen. Die Ermittlung der sich aus den IFSP ergebenden Lärm-Kontingente an den Nachbarwohnhäusern erfolgt gemäß Schallgutachten mit folgenden Grundannahmen, die im Vollzug jeweils zu beachten sind und die daher auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans über die IFSP als entsprechende Hinweise aufgenommen worden sind:

- Höhe  $h$  der Flächenschallquellen über Grund:  $h = 2$  m.
- Innerhalb des Plangebiets: Keine Berücksichtigung von bestehenden Gebäuden (also keine Schallabschirmung, keine Reflexionen).
- Außerhalb des Plangebiets: Berücksichtigung aller schalltechnisch relevanten Hindernisse und des Geländes.
- Durchführung von Schallausbreitungsberechnungen gemäß der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren“.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die Ausbreitungsberechnungen gemäß DIN ISO 9613-2 TA Lärm konform sind. Sie weichen von dem vereinfachenden Modell der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ab (DIN 45691, Deutsches Institut für Normung e.V., 12/2006, Bezug: Beuth Verlag, 10772 Berlin), welches nicht TA Lärm konform ist. Daher werden diese Grundlage und der Begriff IFSP in dem Gutachten angewandt, dieser ist entsprechend auch in den Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Ermittlung basiert auf einer „Rückrechnung“, d.h. die nach den gesetzlichen Grundlagen festgelegten Grenzwerte an den zu schützenden Immissionsorten (Wohnhäuser) dürfen auch durch die maximale Summe aller möglichen Geräuschemissionen aus dem Industriegebiet nicht überschritten werden.

Zunächst erfolgt eine Dimensionierung der zulässigen Immissionsgrenzwerte im Umfeld an den vorhandenen Wohnhäusern, diese stellen die maximal zulässige

---

<sup>8</sup> Schalltechnisches Gutachten zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101..., AKUS GmbH, Bielefeld, 28.07.2010.

Summe aller Geräuschquellen bei voller Ausnutzung im Umfeld dar (als rechtliche Wertung und als nachvollziehende Abwägungsentscheidung der Stadt Oelde). Die Wohnnutzungen im direkten Umfeld liegen im Außenbereich und werden deshalb mit einem Schutzniveau analog zu Mischgebieten eingestuft. Das Wohngebiet im Norden ist als allgemeines und reines Wohngebiet gemäß §§ 3,4 BauNVO festgesetzt und wird entsprechend berücksichtigt. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm betragen demnach

- im *Außenbereich* 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts,
- im *allgemeinen Wohngebiet* 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts,
- im *reinen Wohngebiet* 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts.

Diese Werte werden umgerechnet und auf das grob nach Planungszielen vorgegliederte Plangebiet verteilt. Im Ergebnis wird somit für jeden Quadratmeter Baugebiet bzw. für ein späteres Betriebsgrundstück ein maximales **Emissionskontingent** zugeordnet, das individuell durch den Betrieb geplant und ausgenutzt werden kann.

Diese Vorgehensweise ist gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen unabhängig von anderen Emittenten eindeutig umzusetzen (d.h. kein „Windhundverfahren“ durch Ausschöpfung der Grenzwerte bereits durch die ersten Betriebe).

Im Vergleich zu möglichen Alternativen (pauschalisierende Gliederung nach der Abstandsliste NRW mit tendenziell zu großen Abständen, Aufnahme aktiver und eher unflexibler Schutzvorschriften wie Wälle oder festgelegte Hallenbauten) ist diese Vorgehensweise aufgrund der Rahmenbedingungen und der bereits vorgenommenen Gliederung nach IFSP im Ursprungsplan Nr. 101 als besonders geeignet zu werten.

#### **Auf dieser Grundlage werden folgende Gebietsgliederungen vorgeschlagen:**

- **Teilfläche 1 und 2** werden gegliedert, wie bereits im Ursprungsplan festgesetzt. Teilfläche 1 mit eingeschränkten IFSP tagsüber von 60 dB(A), nachts von 40 dB(A). Teilfläche 2 tagsüber mit GI-idealtypischen IFSP von 70 dB(A), nachts mit eingeschränkten IFSP von 61 dB(A). (= überplanter Bereich)
- **Teilfläche 3** im nördlichen Bereich, tagsüber mit GI-idealtypischen IFSP von 70 dB(A), nachts mit eingeschränkten IFSP von 41 dB(A). (= Ergänzung)

Die sehr differenzierte Gliederung des i.W. betriebsbezogenem Plangebiets ist sinnvoll, da die Erweiterung und der Zufahrtsbereich ggf. noch höhere Kontingente erfordern könnten, als der Bestand in Teilfläche 1.

Die in Festsetzung B.1.2 ergänzend eingeführte „**Kappungsgrenze**“ erlaubt gemäß Gutachten, Kapitel 3, eine Vereinfachung für nur wenig Lärm emittierende Betriebe.

#### **Auswirkungen auf Immissionsorte, Bewertung der Gliederung und Abwägung:**

Tabelle 1 im Gutachten zeigt, dass bei Festsetzung der IFSP die Immissionsrichtwerte (bei Anwendung der DIN 18005 auch Orientierungswerte genannt) bis auf eine Ausnahme eingehalten werden. Bei der Ausnahme handelt es sich um den Immissionsort im Nordosten des Änderungsbereichs, im Gutachten als I<sub>1</sub> bezeichnet. An dem Immissionsort wird der Nachts-Richtwert um 1 dB(A) überschritten. Die Überschreitung resultiert jedoch bereits aus den Festsetzungen im Ursprungsplan

Nr. 101 und wird nicht durch die 1. Änderung und Erweiterung verursacht. Vor diesem Hintergrund werden die Auswirkungen als vertretbar bewertet.

Die festgesetzten Emissionskontingente im Ursprungsplan Nr. 101 werden nicht beeinträchtigt, so dass keine Einschränkungen für die angrenzenden Betriebe entstehen.

Im Ergebnis schließt sich die Stadt Oelde den Aussagen des Gutachtens an und übernimmt die vorgeschlagenen rechnerischen Kontingente in die Festsetzungen der IFSP.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

##### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.
- Die **Wasserversorgung** und die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgen durch vorhandene Anlagen, die bedarfsgerecht ergänzt werden.  
Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Baugebiet ist eine **Mindestlöschwassermenge** gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Über die bestehende Trinkwasserleitung können bis zu 96 cbm/h Löschwasser bereit gestellt werden. Weitergehender Löschwasserbedarf muss durch Einrichtungen auf den Betriebsgrundstücken sichergestellt werden.
- Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine **110-kv Bahnstromleitung**, für die ein entsprechender 30 m breiter Schutzstreifen und ein Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der DB AG im Bebauungsplan festgesetzt worden ist. Der Schutzstreifen muss für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur nach Zustimmung der DB AG errichtet werden. Anpflanzungen im Schutzstreifen dürfen maximal eine Endwuchshöhe von 3,5 m erreichen.

##### b) Wasserwirtschaft und Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder über einen Kanal in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde auf die Ergebnisse des Planverfahrens zum Ursprungsplan Nr. 101 zurückgegriffen und im Vorfeld der Planungen eine Auswertung der **Bodenkarte NRW**<sup>9</sup> vorgenommen. Die Böden im Plangebiet eignen sich demnach nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde schon bei der bestehenden Bebauung im Ursprungsplan Nr. 101 eine alternative Ableitung für das Niederschlagswasser erstellt. Die bestehende Anlage ist ausreichend dimensioniert, um das

---

<sup>9</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4310 Lünen; Krefeld 1987

Niederschlagswasser für die Erweiterung aufzunehmen, so dass die Entwässerung über die bestehenden Anlagen erfolgen soll.

#### **4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

##### **a) Grünordnung**

Die verfügbaren Gewerbeflächen sollen möglichst weitgehend genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird in der Plankonzeption eine umfassende Überplanung und Ausweisung gewerblicher Bauflächen vorgenommen.

Im Ursprungsplan Nr. 101 ist zur Eingrünung gegenüber dem weiteren Umfeld und dem Landschaftsraum eine Anpflanzung vorgesehen. Der vorhandene Bestand weicht jedoch im nordöstlichen Bereich von der bestehenden Festsetzung ab. Im Bereich des Pflanzstreifens wurde eine Rigole angelegt und der angrenzende Wald ragt um etwa 2 m in das Plangebiet. Das Grundkonzept der Eingrünung wird aufgegriffen und an die Örtlichkeit angepasst. Die vorhandene Rigole wird außerhalb des Waldbereichs als Nebenanlage festgesetzt. Im Bereich des Waldrandes wird eine Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestands aufgenommen. Zur weiteren Eingrünung des Plangebiets und als Vorpflanzung zum Wald wird eine Wildstrauchhecke aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt.

##### **b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und Eingriffsbewertung**

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen großflächigen Gewerbegebiets im Süden der Ortslage Oelde dar. Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet, sondern ist einen Lückenschluss zwischen bereits bestehenden Gewerbeflächen.

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Stadt zu beachten. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet zudem in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor.

Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Auf Grund der in Kapitel 2 genannten Ziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen, insbesondere die gewünschte Betriebserweiterung wird verwiesen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Stadt die Ausweisung der benötigten Bauflächen auf Grund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll und wird im FNP vorbereitet.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation sowie das Orts- und Landschaftsbild durch Gliederung der Bauflächen mit **Höhenfestsetzungen**

(Minimierung). Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind bereits dargestellt worden (siehe Punkt a).

Der Bebauungsplan wird auf bislang als intensiv genutztes Grünland erweitert. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen teilweise bereits baulich genutzt werden und im bestehenden Bebauungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen sind.

Dieses leistet die Planung auf Basis der in der Anlage beigefügten Eingriffsbewertung und Bilanzierung. In der Bilanz ist der fachlich-rechnerische Ausgleichsbedarf für die Entwicklung des Industriegebietes ermittelt worden. Nach dem jetzigen Planungsstand verbleibt somit ein rechnerisches Defizit von 1.664 Biotopwertpunkten. Angesichts der Rahmenbedingungen plant die Stadt als Ergebnis der Prüfung einen weitgehenden Ausgleich des berechneten Defizites über das städtische Ökokonto. Das sich ergebende Kompensationsdefizit kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans auf Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Oelde, Flur 103, Flurstück 50 erbracht werden. Auf der Parzelle Flur 103, Flurstück 50 (Maßnahmen 12b, 12c und 12e) wurden auf mehreren Teilflächen unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei handelt es sich primär um Maßnahmen, die der Vernetzung der größeren Flächen dienen. Insgesamt wurden auf knapp 3.800 m<sup>2</sup> neue Heckenstrukturen mit einer Breite von 8,00 m angelegt. Die auf diesen Flächen bestehenden Einzelsträucher wurden integriert. Am südlichen Rand der Parzelle wurde eine rund 4.300 m<sup>2</sup> große Fläche als Feldgehölzbereich (Vogelschutzbereich) ausgestaltet. Diese Fläche wurde mit heimischen Sträuchern, insbesondere Hartriegel, Schlehe, Haselnuss und Hundsrose bepflanzt.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen vertraglich auf Dauer gesichert. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind durchgeführt worden.

#### 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB. Es werden rahmensetzende Vorgaben zu Werbeanlagen sowie zu den Stellplätzen getroffen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen und den städtebaulichen Charakter berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern wird deshalb ausgeschlossen. Das berechnete Interesse der Gewerbetreibenden an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- **Gestaltung** und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestal-

terischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.

## 5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** beigefügt.

Nach dem Umweltbericht ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen des Vorhabens.

## 6. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in ha*
- Industriegebiet GI	1,347 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen	0,003 ha
<b>Gesamtfläche Plangebiet circa</b>	<b>1,350 ha*</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Stadt Oelde hat im Juni 2010 beschlossen, das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplans einzuleiten. Ziel ist die Weiterentwicklung des gewerblichen Standorts. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln.

Bezüglich der Konzeptentwicklung und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurde die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Juli/August 2010 durchgeführt und ausgewertet.

Auf Grundlage des Entwurfes wurde im Oktober/November die **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt.

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Oelde, im Dezember 2010



**Oelde**

Vielseitig. Ideenreich. Echt.

## **STADT OELDE**

### **15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“**

**hier: Umweltbericht**

**als Teil II der Begründung**

**KOPIE DER  
1. AUSFERTIGUNG**

**Entwurf, September 2010  
Nachtrag, Dezember 2010**

Bearbeitung:

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Schrooten  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Berliner Straße 38  
33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil II: Umweltbericht**

(Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Vorbemerkung
  - 1.2 Inhalt und Ziele der 15. FNP-Änderung und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
  - 3.1 Schutzgut Mensch
  - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 3.3 Schutzgut Boden
  - 3.4 Schutzgut Wasser
  - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 3.6 Schutzgut Landschaft
  - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
  - 4.1 Schutzgut Mensch
  - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 4.3 Schutzgut Boden
  - 4.4 Schutzgut Wasser
  - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
  - 4.6 Schutzgut Landschaft
  - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - 4.8 Wechselwirkungen
  - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**
  - 5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung
  - 5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

### **Anlagen zur 1. Ausfertigung:**

- A1:** Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

## **Teil II: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Vorbemerkung**

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan und zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB dargelegt. Die Kommune legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Dieser Umweltbericht wird gemeinsam für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 erarbeitet. Er wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt. Zu Behandlung der Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.<sup>1</sup>

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren und in der Objektplanung werden aufgenommen.

Zwischen einzelnen Schutzgütern bestehen aufgrund der Komplexität zwangsläufig Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

#### **1.2 Inhalt und Ziele der 15. FNP-Änderung und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts an der Autobahn A 2. Das Gewerbegebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Südosten befindet sich der Standort einer Brauerei im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ und im Nordwesten das „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ (Bebauungsplan Nr. 77). Zwischen den beiden Teilbereichen befinden sich kleinteilige landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des bestehenden Industriegebiets „Naturparkbrauerei“ besteht von einem ansässigen Betrieb der Wunsch nach einer betrieblichen Erweiterung im Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.101. Ziel der Stadt ist es, den Bereich als gewerblichen Schwerpunkt weiter zu entwickeln und einen Lückenschluss zwischen den beiden Teilbereichen zu ermöglichen.

---

<sup>1</sup> Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich der 15. FNP-Änderung als *Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleichsfläche* und als *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* dargestellt. Die *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* soll hier aufgegeben werden. Sie wurde im Zusammenhang mit der damaligen „Westumgehung“ festgelegt. Dieses städtebauliche Ziel wurde mit dem Beschluss vom 04. Februar 2002 durch den Rat der Stadt Oelde im Zuge der Beratungen zum GEP-Änderungsverfahren „Bereich Marburg“ aufgehoben. Die Ausgleichsflächen wurden bislang nicht für den Ausgleich herangezogen und werden derzeit intensiv als Wiese bewirtschaftet. Zukünftig soll entsprechend der oben ausgeführten Zielsetzung eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche* erfolgen.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 soll die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 soll dazu nach Nordwesten erweitert werden.

## **2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder nach Prüfung angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Planverfahren im Gesamtgebiet bzw. im relevanten Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** bedeutsam:

### **a) Regionalplan**

Im **Regionalplan Münster**, Teilabschnitt Münsterland liegt der Standort im *Agrarbereich* in dem eine *Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung* dargestellt ist. Im Zuge der 7. Änderung des GEP-TA Münsterland (genehmigt am 12.12.2004) wurde im textlichen Ziel Randnummer 647a festgesetzt, dass die Planung einer Ortsumgehung Oelde aufgegeben wird. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 LPIG wurde von der Stadt durchgeführt. Aus Sicht der Raumordnung ist für die Betriebs-erweiterung eines ansässigen Betriebes und die Nutzung, der durch die Aufgabe der Westumgehung frei werdenden Flächen im gewerblichen Umfeld, die Darstellung als gewerbliche Bauflächen nachvollziehbar. Da die Planung im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich liegt, kann sie jedoch nur als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden, wenn von der Landwirtschaftskammer, der zuständigen Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde dazu keine Bedenken vorgebracht werden.

Da von diesen Beteiligten im Verfahren keine Bedenken vorgebracht wurden, kann die Planung aus landesplanerischer Sicht als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden.

## b) Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde ist das Plangebiet der 15. FNP-Änderung als *Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleichsfläche* und als *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* dargestellt, im Süden ist eine kleine Waldfläche dargestellt. Das bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 ist überwiegend bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der 15. Änderung des FNP soll die gesamte Fläche künftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden.

## c) Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**. **Naturdenkmale, Naturschutzgebiete** oder sonstige **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich auch keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete**.

Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB - insbesondere nach § 1a(3) BauGB - abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

## d) Bodenschutz und Altlasten

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

## e) Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten.

**Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung** sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

## f) Vorbeugender Immissionsschutz

Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, insbesondere:

- TA Lärm und
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

### **3. Umweltbezogene Ausgangssituation**

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des für die Planung relevanten Umweltzustandes und der eventuellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB.

#### **3.1 Schutzgut Mensch**

##### **a) Ausgangslage und Nutzungen**

Die städtebauliche Situation im Bereich der Plangebiete ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung im Umfeld der A 2 sowie Bebauung im Übergang zum Außenbereich, durch landwirtschaftliche Flächen und durch eine Waldfläche.

Im Westen wird das Plangebiet durch eine 110-kv Bahnstromleitung begrenzt, daran schließt ein Gewerbegebiet an, welches über den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ entwickelt wurde. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich im Nordwesten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ein Sonderstandort Einzelhandel für Möbel, der über den Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ realisiert wurde. Im Norden schließt eine private Waldfläche mit Laubmischwald an das Plangebiet an, die das Plangebiet vom nördlich gelegenen Siedlungsraum mit großflächigen Wohngebieten abschirmt und ca. 2 m in das Plangebiet ragt. Nordöstlich befinden sich Streubebauung und Grünland. Südöstlich der Änderungsbereiche befindet sich ein Brauereigelände. Im Süden grenzen jenseits der Von-Büren-Allee landwirtschaftliche Flächen und ein Parkplatz sowie einzelne Gebäude im Übergang zum Außenbereich an.

Das nordwestliche Plangebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit überwiegend als Wiese intensiv genutzt, während das südöstliche Plangebiet durch die Brauerei genutzt wird. Im Bereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 101 ist ein Gewerbebetrieb ansässig, der Bereich ist überwiegend bebaut.

##### **b) Ortsrandlage und Naherholung**

Die Bedeutung des Plangebiets für die örtliche Erholungsfunktion ist aufgrund der baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung und eines weitgehend ausgeräumten Landschaftsraumes eher gering (siehe auch Kapitel 3.6). Das bestehende Netz landwirtschaftlicher Wege wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

##### **c) Vorbeugender Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird derzeit in einem Teilbereich durch einen Gewerbebetrieb und im nördlichen Abschnitt als Wiese genutzt. Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen nur begrenzte Emissionen auf das Umfeld im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft aus (Düngung, Erntearbeiten). Landwirtschaftliche Gebäude mit möglichen Emissionen befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Auf das Plangebiet selbst wirken Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten im Westen und Osten ein. Die ansässigen Betriebe verursachen im Plangebiet eine Geräuschvorbelastung.

Im nördlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets liegen einzelne Wohnhäuser und Hofstellen. Diese liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Norden befindet sich in ca. 150 m Entfernung ein Wohngebiet, welches als reines und allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 3,4 BauNVO festgesetzt ist.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Plangebiet und im Umfeld Lärmimmissionen durch eine gewerbliche Nutzung und durch den damit verbundenen Verkehr zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wurde angesichts der bestehenden Gewerbenutzungen sowie der Wohnhäuser im Umfeld im Rahmen des Planverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 4.1).

#### **d) Hochwasserschutz**

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine eventuelle Hochwassergefährdung im Plangebiet ist nicht bekannt.

#### **e) Bodenverunreinigungen**

Der Stadt sind im Gebiet keine Altlasten oder Kampfmittelvorkommen bekannt. Bombenabwürfe (Blindgänger) können im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden.

#### **f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Das Plangebiet kann durch Anlagen zur Wasserversorgung und zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung erschlossen werden, die gemeindliche Abfallentsorgung kann genutzt werden.

### **3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Der Regionalplan trifft keine Aussagen zu Natur und Landschaft in diesem Bereich. Der Teilbereich liegt nicht im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Er ist nicht Bestandteil eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets. Derartige Schutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Norden grenzt unmittelbar eine Waldfläche an. Im nordöstlichen Randbereich ragt der angrenzende Laubwald etwa 2 m in das Plangebiet. Weitere prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet und der Waldrand sind jedoch bereits durch das angrenzende Industriegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Mess-tischblätter). Da im Plangebiet aufgrund der Jahreszeit für 2010 keine Erfassung der artenschutzrechtlich geschützten Arten mehr möglich ist, wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung<sup>2</sup> eine Potenzialanalyse auf Basis der Messtischblattabfrage vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Mopsfledermaus und Zwergfledermaus und die Brutvogelarten Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Mäusebussard, Nachtigall, Turmfalke, Turteltaube und Waldkauz potenziell bodenständig im angrenzenden Laubwald vorkommen können.

### 3.3 Schutzgut Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> stehen tonige Lehmböden (Pseudogley) mit sehr geringer bis geringer Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Der Boden ist hier durch mittlere, z.T. starke Staunässe bis in den Oberboden geprägt. Der Boden ist nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> nicht als zusätzlich schutzwürdiger Boden kartiert worden.

### 3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 3.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Raum Oelde ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist

---

<sup>2</sup> Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4310 Lünen; Krefeld 1987

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

West-Südwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Oelde liegen nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen bestehen bereits im Umfeld des Plangebiets. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr – insbesondere auf der südlich verlaufenden A 2 - können die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein. Diese Frage wird auf Grundlage von bisher vorliegenden Erkenntnissen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber als nicht relevant bewertet.

Die Freiflächen im Plangebiet mit entsprechendem Temperaturgang haben als Kaltluftentstehungsgebiet (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) eine gewisse Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang in der Ortslage.

### **3.6 Schutzgut Landschaft**

Schutzziel ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen zwei gewerblichen Schwerpunkten am Waldrand. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Umfeld wird heute durch die vorhandene bzw. umgebende Gebäudesubstanz, die ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen und dem Waldsaum im Norden gekennzeichnet.

### **3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird. Die Auswirkungen stehen in komplexer Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

### **4.1 Schutzgut Mensch**

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder der durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigen Wohn- und Arbeitsumfeld erfährt und
- als künftiger Nutzer, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

#### **b) Ortsrandlage und Naherholung**

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **c) Vorbeugender Immissionsschutz**

Es wurde eine gutachterliche Untersuchung der Schallsituation eingeholt<sup>5</sup>. Auf Grundlage des Gutachtens wird das Industriegebiet wie bereits im Ursprungsplan Nr. 101 gemäß § 1(4) BauNVO zur Abstufung und zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen unterschiedlichen Baugebieten und Wohngebäuden im Außenbereich sowie im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung immissionschutzrechtlich gliedert. Dabei handelt es sich um eine Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln“ (kurz: IFSP), definiert als  $L_w$  in dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück (siehe Kapitel 4.4 der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101).

#### **d) Hochwasserschutz**

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **e) Bodenverunreinigungen**

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel bekannt.

Da Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden können, ist ein Eintrag auf der Plankarte enthalten, der darauf hinweist, dass wenn verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

---

<sup>5</sup> Schalltechnisches Gutachten Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101..., AKUS GmbH, Bielefeld, 28.07.2010.

#### **f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung**

Das Vorhaben kann an die bestehenden Systeme zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Durch die Planung werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Belange der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung gesehen.

#### **4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet und der Waldrand sind bereits durch das angrenzende Industriegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die potentiell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurden in der Artenschutzprüfung untersucht.<sup>6</sup> Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung unter Berücksichtigung projektgestaltender Maßnahmen sowie der Anwendung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist und keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Als projektgestaltende Maßnahmen sind die Lichtemissionen im Außenbereich durch die Wahl von Leuchtmitteln mit stark reduziertem UV-Spektrum (z.B. Natriumdampflampen) zu verringern. Eine direkte Anstrahlung des nördlich und nordöstlich angrenzenden Waldrandes ist zu vermeiden. Außerdem ist entlang des Waldrandes eine Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Gebüschern als Übergang zwischen der Gewerbefläche und dem Wald vorzunehmen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird der bestehende Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme sind zudem im räumlichen Zusammenhang der Maßnahme Nist- und Quartierhilfen anzubringen, um erhebliche Störungen der oben benannten Waldarten sicher ausschließen zu können. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte eingetragen.

In dem Teilbereich sind zum derzeitigen Stand keine darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erkennen.

Neben der Planung sind die Artenschutzbelange im Zuge von Abbruch- und Bauarbeiten auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zu beachten.

#### **4.3 Schutzgut Boden**

Die Planung führt zu dem Verlust von offenem Boden, der nicht ausgleichbar ist. Im Bebauungsplan werden jedoch Maßnahmen zur Eingriffsminderung getroffen. Zu nennen sind hier unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die vorgesehenen Anpflanzungen.

---

<sup>6</sup> Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

#### **4.5 Schutzgut Luft und Klima**

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung/Kühlung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung, Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Trotz der großflächigen Versiegelung werden durch die Lage am Ortsrand mit angrenzenden Freiflächen und Waldbereichen derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

Die Begrünung der PKW-Stellplatzanlagen sowie die Pflanzfestsetzungen mindern die Auswirkungen.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen der Planung gesehen. Das Landschaftsbild kann grundsätzlich durch Neubebauung negativ beeinträchtigt werden. Daher werden im konkreten Bebauungsplan wirksame Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und Begrünungsvorschriften vorgesehen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu mindern.

#### **4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **4.8 Wechselwirkungen**

Die gemäß Anlage zum BauGB zu den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf einzelne Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen wird im Untersuchungsgebiet nicht gesehen.

## **4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21 (1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.2 bis 4.7 ist auf entsprechende Minderungsmaßnahmen u.a. für den Eingriff in Natur und Landschaft, Boden, Wasserhaushalt etc. eingegangen worden. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach dem BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Hierzu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von ca. 1.664 Biotopwertpunkten. Die letztendliche Entscheidung über den erforderlichen Ausgleich ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

# **5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

## **5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

In Kapitel 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet.

Durch die Realisierung der Planung wird die bauliche Erweiterung der bestehenden gewerblichen Entwicklung in Richtung Norden und Südwesten ermöglicht. Die Überbauung nutzt Wiesenflächen, dies führt zu dem Verlust offenen Bodens. Durch einen Waldabstand von 30 m und Maßnahmen zum Schutz des Waldes werden Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes gemindert. Um Immissionskonflikte zu vermeiden wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Grundlage für weitere Regelungen im Bebauungsplan darstellt.

Darüber hinaus werden aber nach derzeitigem Kenntnisstand mit dem Vorhaben besondere Belastungen der Umwelt nicht verbunden sein, auch die Verkehrsproblematik kann voraussichtlich hier durch den Anschluss an die Von-Büren-Allee gut gelöst werden.

Die Auswirkungen auf Umfeld sowie Orts- und Landschaftsbild werden durch die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans gemäß den Planungszielen der Stadt in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen geordnet und begrenzt.

Besondere, gegebenenfalls nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl von anderen Standorten vermeidbare Belastungen der Umwelt werden nach heutigem Stand nicht erwartet.

## **5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Umweltentwicklung im Plangebiet zu rechnen.

## **6. Planungsalternativen**

### **a) Alternativen bei der Standortwahl**

Ziel der Stadt Oelde ist es, einen bestehenden Gewerbestandort zu erweitern und dem dort ansässigen Betrieb Erweiterungsoptionen zu bieten sowie einen Lückenschluss zwischen den zwei gewerblichen Bereichen zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund bestehen bei der Standortwahl keine Alternativen.

### **b) Alternativen in der Projektplanung**

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 wird auf Grundlage der oben dargelegten Erwägungen erstellt. Das grundlegende Ziel gewerblichen Entwicklung ist auf Grund des gewerblichen Umfelds heute ohne Alternative und erweitert die bereits fortgeschrittene gewerbliche Bebauung.

Die konkrete Vorhabenplanung sieht in einem Grobkonzept die Erweiterung der bestehenden Gebäude nach Norden und die Anlieferung im nordöstlichen Bereich vor. Die exakte Ausformung der Gebäude und das genaue Bauvolumen der geplanten Gewerbegebäude sind noch nicht festgelegt. In der Detailplanung kann somit auf die vorgenannten Schutzgüter und auf die Ergebnisse des Planverfahrens eingegangen werden.

Die Erschließung von der Von-Büren-Allee ist heute ohne Alternative.

## **7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2 a BauGB mit Anlage).

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

## **8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Die Weiterentwicklung des Plangebiets führt nicht zu besonderen Verkehrs- oder Immissionsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Die Funktionstüchtigkeit der Entwässerungsplanung ist grundsätzlich im Rahmen der üblichen Prüfungen gesichert. Spezielle Maßnahmen im Sinne des Monitorings zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden hier nicht für erforderlich gehalten.

Sollten unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen, bekannt werden, werden entsprechende Prüfungen erforderlich. Da Stadt Oelde keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Oelde nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts an der A 2. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 soll die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine betriebliche Erweiterung im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 101 schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1,35 ha.

Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkungen finden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht statt. Durch die Entwicklung des Industriegebiets werden Versiegelungsmöglichkeiten von Böden vorbereitet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand überschaubar.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets werden durch die Planung über die Festsetzung von Emissionskontingenten nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich angemessen berücksichtigt.

Die Aufnahme städtebaulich-gestalterischer Vorgaben mindert den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Außerdem wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Oelde, im September 2010

**Nachtrag Dezember 2010:**

Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im Oktober/November 2009 haben sich keine über die o.g. Inhalte des Umweltberichts und über die Begründungen zum Flächennutzungsplan sowie zum Bebauungsplan hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlage Dezember 2010).

## Bauleitplanung der Stadt Oelde,

### 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“

#### Eingriffsbilanzierung/ -bewertung

##### 1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts an der A 2. Innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Naturparkbrauerei“ besteht von einem ansässigen Betrieb der Wunsch nach einer betrieblichen Erweiterung im Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 101 der Stadt Oelde. Ziel der Stadt ist es, den Bereich als gewerblichen Schwerpunkt weiter zu entwickeln und die angestrebte Betriebserweiterung an dem Standort zu ermöglichen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 soll hierfür die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen schaffen.

Die städtebauliche Situation im Bereich des Plangebiets ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung im Umfeld der A 2 sowie durch Bebauung im Übergang zum Außenbereich, durch landwirtschaftliche Flächen und durch eine Waldfläche im Nordosten.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich selbst gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der östliche Bereich ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 101 überplant und durch den bestehenden Gewerbebetrieb bebaut. Im Westen befindet sich eine Wiese, die intensiv bewirtschaftet wird. Im nordöstlichen Randbereich ragt der angrenzende Laubwald etwa 2 m in das Plangebiet. Weitere prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1,35 ha.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Der Regionalplan trifft keine Aussagen zu Natur und Landschaft in diesem Bereich. Der Teilbereich liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Er ist nicht Bestandteil eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets. Derartige Schutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotopie mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffes und die Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz erfolgen gemäß des vereinfachten Bewertungsverfahrens nach dem „Warendorfer Modell“<sup>1</sup>.

**Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:**

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Die jeweiligen **Gesamtflächenwerte** beschreiben den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): die jeweiligen **Gesamtflächenwerte** erfassen den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraumes für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C)** Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion der jeweiligen Gesamtflächenwerte A von den Gesamtflächenwerten B: die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad* beziehungsweise Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Stadt.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist im vorliegenden Plangebiet nach bisherigem Kenntnisstand der Fall. Besondere Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen sind nach dem bisherigen Stand nicht bekannt.

Im Südöstlichen Teilbereich bestehen durch den Bebauungsplan Nr. 101 bereits Baurechte für eine gewerbliche Entwicklung. Zudem ist im bestehenden Bebauungsplan Nr. 101 ein Teilstück der Planstraße enthalten. Diese Bereiche werden in die Bilanzierung anhand einer Gegenüberstellung des bestehenden und zukünftigen Planungsrechts einbezogen.

Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 101, 1. Änderung und Ergänzung							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	GE-brutto (Bebauungsplan Nr. 101) 8.670 m <sup>2</sup> x GRZ 0,8	6.936	0	0	0	0
	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen (Bebauungsplan Nr. 101)	646	0,7	1,0	0,7	452
	4.1	Nicht überbaubare Fläche im GE (Rest)	1.033	0,3	1,0	0,3	309
	8.2	Zu erhaltende Anpflanzungen (Bebauungsplan Nr. 101)	55	1,2	1,0	1,2	66
2	1.1	Planstraße (Bebauungsplan Nr. 101)	20	0	1,0	0	0
3	3.2	Intensivgrünland	4.700	0,4	1,0	0,4	1.880
	3.5	Laubwald mit bodenständigen Gehölzen	140	3,5	1,0	3,5	490
Gesamtfläche			13.530	<b>Gesamtflächenwert A:</b>		<b>3.197</b>	

<sup>1</sup> Hrsg.: Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz, Stand 2007

<b>Tabelle B: Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des B-Plans Nr. 101, 1. Änderung und Ergänzung</b>							
<b>Fläche Nr.</b>	<b>Code</b>	<b>Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grundwert P</b>	<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>	<b>Gesamtwert</b>	<b>Einzelflächenwert</b>
<i>GE-Größe gesamt = 13500 m<sup>2</sup>, davon:</i>							
<b>1</b>	1.1	GE-brutto 13500 m <sup>2</sup> x GRZ 0,8	10.800	0	1,0	0	0
	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	834	0,7	1,0	0,7	584
	6.3	Laubwald mit bodenständigen Gehölzen	230	2,0	1,0	2,0	460
	4.1	Nicht überbaubare Fläche im GE (Rest)	1.630	0,3	1,0	0,3	489
<b>2</b>	1.1	Planstraße	30	0	1,0	0	0
<b>Gesamtfläche</b>			<b>13.530</b>	<b>Gesamtflächenwert B:</b>		<b>1.533</b>	
<b>Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):</b>							<b>1.664</b>

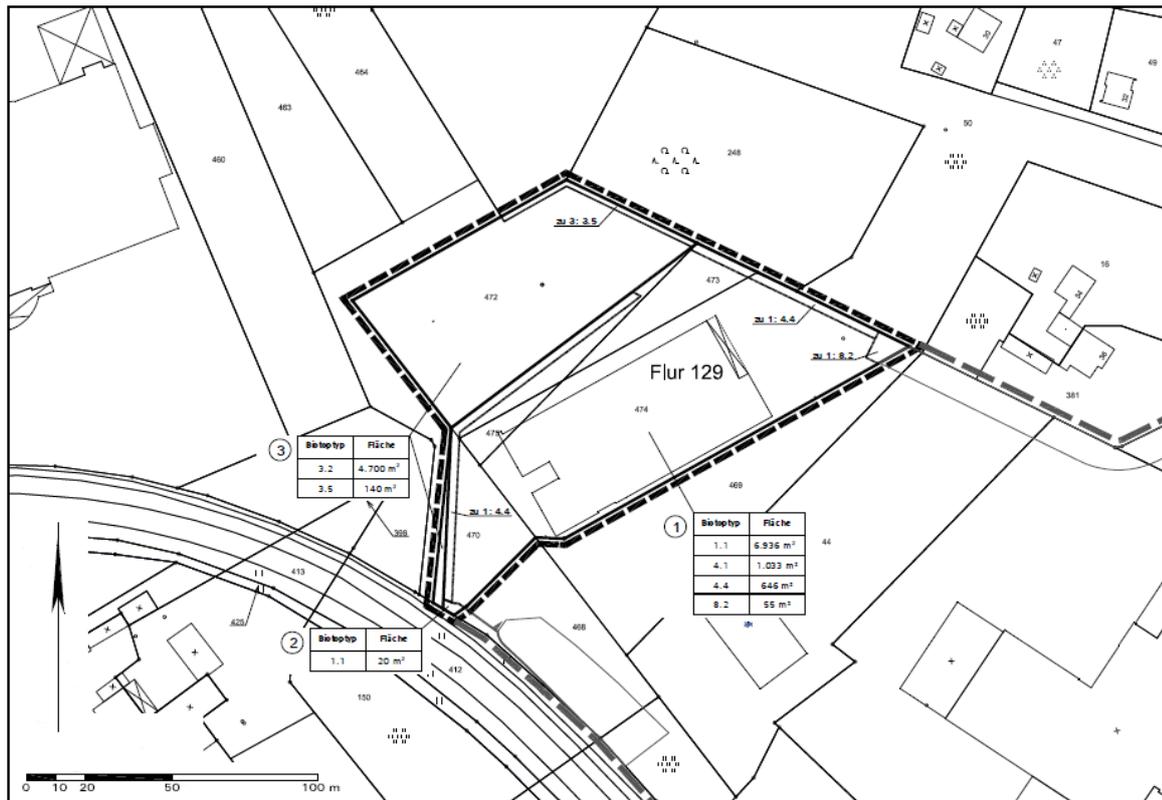
Die **Zeile C** zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für das Entwurfsstadium der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 101 ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 1.664 Werteinheiten.

Oelde und Rheda-Wiedenbrück, im September 2010

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Abb. A: Ausgangszustand / Biotoptypen im Plangebiet Nr. 101, 1. Änderung und Ergänzung**



**Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101, 1. Änderung und Ergänzung**

