

Im Auftrag von

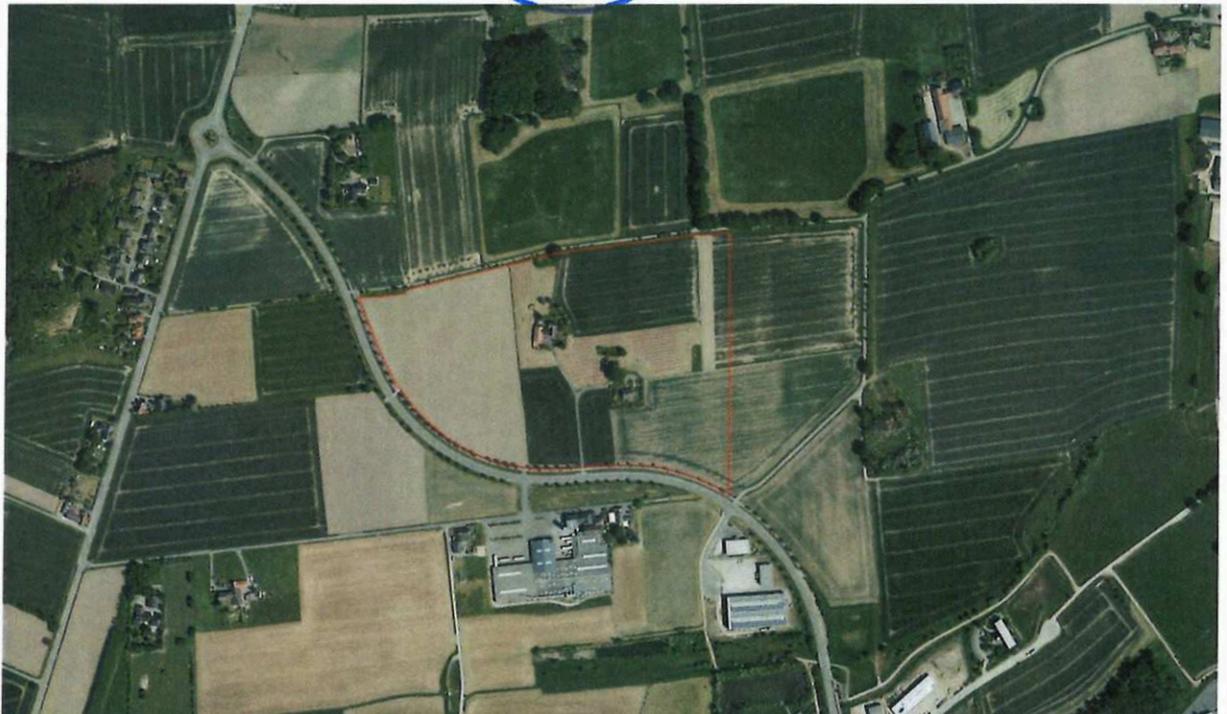
Rottendorf Immobilien GmbH  
Ostenfelder Straße 51 – 61

59320  
Ennigerloh

## - Satzung -

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 149  
„Rottendorf Pharma“ Stadt Oelde

### 1. AUSFERTIGUNG



## Auftraggeber

Rottendorf Immobilien GmbH  
Ostenfelder Straße 51 – 61

59320 Ennigerloh

## Verfasser

nts Ingenieurgesellschaft mbH  
Hansestraße 63  
48 165 Münster  
T. 02501 27 60 0  
info@nts-plan.de  
www.nts-plan.de

## Ansprechpartnerin

Norma Niederwemmer  
Stadtplanerin / Architektin AKNW  
T. 025 01 27 60 – 0 / 03322 22 805  
norma.niederwemmer@nts-plan.de

---

# Inhalt

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Rechtliche Einordnung .....  | 5  |
| 1.1.   | Planaufstellung / Geltungsbereich.....   | 5  |
| 1.2.   | Begründung des Vorhabens.....  | 5  |
| 1.3.   | Bestehende Rechtsverhältnisse .....  | 6  |
| 1.4.   | Hochwasserschutz / Starkregen.....   | 8  |
| 1.5.   | Naturschutz und Landschaftspflege .....  | 9  |
| 1.6.   | Geplantes Verfahren / Verfahrensbausteine .....  | 10 |
| 2.     | Bestand .....  | 11 |
| 2.1    | Lage im Stadtgebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück .....  | 11 |
| 3.     | Planung .....  | 12 |
| 3.1.   | Vorhabenbeschreibung .....   | 12 |
| 3.2.   | Ausweisungen des Bebauungsplans .....  | 13 |
| 3.2.1. | Art der baulichen Nutzung.....   | 13 |
| 3.2.2. | Maß der baulichen Nutzung .....  | 15 |
| 3.2.3. | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....  | 15 |
| 3.2.4. | Verkehrsflächen .....  | 15 |
| 3.2.5. | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....  | 16 |
| 3.2.6. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-<br>schaft.....                                | 16 |
| 3.2.7. | Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – Örtliche<br>Bauvorschriften.....                           | 18 |
| 3.2.8. | Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,<br>den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ..... | 19 |
| 3.3.   | Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter .....   | 21 |
| 3.3.1  | Schutzgutbetrachtung .....   | 21 |
| 3.3.2  | Artenschutzuntersuchung.....   | 23 |
| 3.3.3  | Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung .....   | 24 |
| 3.3.4  | Emissions- und Immissionsschutz .....  | 25 |
| 3.4.   | Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung.....  | 27 |
| 3.4.1  | Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen .....   | 27 |
| 3.4.2. | Denkmalschutz, Denkmalpflege .....   | 28 |
| 3.4.3. | Kampfmittelrückstände .....  | 28 |
| 3.5.   | Ver- und Entsorgung .....  | 28 |
| 3.6.   | Bergbau, Geologie und Rohstoffe .....  | 29 |
| 3.7.   | Bodenordnung, Realisierungsplanung .....   | 30 |
| 3.8.   | Städtebauliche Bilanz .....  | 30 |

---

|      |   |    |
|------|---|----|
| 3.9. | B-Plan-Änderungen im Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3,4 (1/2) BauGB ..... | 31 |
| 4.   | Literaturverzeichnis .....  | 32 |

## Abbildungen

|         |  |    |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Oelde Neuzeichnung Januar 2020..... | 7  |
| Abb. 2: | Ausschnitt Regionalplan Münsterland 2014 .....                           | 8  |
| Abb. 3: | Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW.....                   | 9  |
| Abb. 4: | Gewässer Nr 3 -3455.....   | 20 |

## Anhänge

- Nr. 1 Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ Stadt Oelde; NTS Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023
- Nr. 2 Artenschutzrechtliche Prüfungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet „Oelde A2“ der Stadt Oelde vom 25.07.2016, 08.10.2019 (Aktualisierung 21.11.2022) und 11.05.2020 (erstellt durch Ing.-Büro „Landschaftsökologie & Umweltplanung“)
- Nr. 3 Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ in Oelde Normec Uppenkamp GmbH, Stand 16.05.2023
- Nr. 4 Geotechnischer Bericht Nr. 030161-21 – Erschließung des Bebauungsplans Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ in Oelde; Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH Baustoffprüfstelle
- Nr. 5 Sortimentsliste für die Stadt Oelde (Oelder Liste) - Auszug
- Nr. 6 Abstandsliste zum Abstandserlass NRW vom 06.06.2007

# 1. Rechtliche Einordnung

## 1.1. Planaufstellung / Geltungsbereich

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Rottendorf Pharma“, Stadt Oelde wurde am 22.03.2021 der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Oelde gefasst. Verbunden mit dem Aufstellungsbeschluss ist der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3,4 (1) BauGB.

Es handelt sich um eine südwestlich der Stadt Oelde gelegene, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche von rund 12 ha, die über vorliegendes Verfahren als Gewerbefläche zu entwickeln ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 222 und 223 der Flur 132, Gemarkung Oelde.

## 1.2. Begründung des Vorhabens

Die Lagegunst zwischen den Wirtschaftsregionen Ost-Westfalen-Lippe und Münsterland als auch die infrastrukturell gute Anbindung an die Region über die BAB 2, die Nähe zu den Flughafenstandorten Münster-Osnabrück, Bremen und Dortmund sowie das attraktive Bahn-Angebot für Pendler machen die Stadt Oelde für Unternehmensansiedlungen attraktiv.

Die drei wesentlichen Gewerbe- und Industriestandorte im Stadtgebiet - Oelde A2 und Am Landhagen, sowie das interkommunale Gewerbe- und Industriegebiet AUREA - sind weitgehend vermarktet. Dies trifft ebenso auf die Gewerbeflächen in Stromberg zu.

Nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „AUREA“ im Osten des Oelder Stadtgebiets stellt der Regionalplan Münsterland Flächen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Flächen wird auch in diesem Bereich zukünftig eine gewerbliche Entwicklung angestrebt. Das Planungsrecht für diese Fläche soll städtischerseits jedoch erst mittelfristig geschaffen werden. Bezüglich der Inanspruchnahme unversiegelter Flächen stellt sich die Situation zu der hier gewählten Standortentwicklung vergleichbar dar – in beiden Fällen handelt es sich um die Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Im bestehenden Gewerbegebiet A2 südlich der Von-Büren-Allee als auch im Gewerbegebiet „Am Landhagen“ sind die Flächen nahezu vollständig der Bebauung zugeführt, verbleibende Freiflächen sind nicht verfügbar und für Unternehmen mit großflächigen Bedürfnissen unzureichend.

Im Gewerbegebiet Stromberg West / Ludwig-Erhard-Allee (Stromberg) stehen ebenfalls keine Freiflächen zur Verfügung, da sich die un bebauten Flächen einerseits in Privatbesitz befinden oder als betriebsgebundene Reserven der dort ansässigen Betriebe fungieren. Derzeit betriebene Neuentwicklungen für Gewerbeflächen sind hier auf kleinere Flächenbedarfe sowie in Stromberg ortsansässige Betriebe ausgerichtet.

Weitere verfügbare Flächen mit der Festlegung „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sind im Regionalplan für Oelde nicht vorhanden.

Insofern ist daher das Gewerbeflächenpotenzial auf regionalplanerischer Ebene im Anschluss an das Gewerbegebiet Oelde A2 zu aktivieren – über vorliegendes Bauleitplanverfahren sind entsprechend die Flächen nördlich der Von-Büren- Allee bis zum Wilhelm-Röthe-Weg baurechtlich zu entwickeln.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung grenzen die Flächen an das südlich bis zur BAB 2 anschließende Gewerbegebiet A2/Sudbergweg an und werden über die Von-Büren-Allee mit direktem Anschluss an die Bundesautobahn erschlossen.

Oelde gehört laut Kommunalprofil Landesdatenbank NRW zu den wirtschaftsstarke Kleinen Mittelstädten mit Schwerpunkt im produzierenden Gewerbe, diese Standortqualität gilt es zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Fläche wird über das Verfahren für eine konkrete Unternehmensansiedlung im pharmazeutischen Produktionsbereich vorbereitet.

Die Nutzung der Fläche zu gewerblichen Zwecken wurde durch die Aufnahme im Regionalplan Münsterland vorbereitet. Die vorgeschriebene Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster erfolgt im Planverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### 1.3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Auf Flächennutzungsplanebene ist der Geltungsbereich als `Fläche für die Landwirtschaft` dargestellt. Südlich schließt sich die Von-Büren-Allee als `Straße des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrsstraßen` an, mit südlich gelegenem Anschluss an die Bundesautobahn 2 und nordwestlichem Anschluss an die L882 Vellerner Straße. Das Plangebiet wird im nördlichen Teilbereich von einer Richtfunktrasse gekreuzt, die erforderlichen Schutzstreifen überlagern das Plangebiet auch im südlichen Teilbereich.

Südlich der Von-Büren-Allee schließen sich die `Gewerblichen Bauflächen` des Gewerbebestands Oelde A2 an, östlich, nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzend sind `Flächen für die Landwirtschaft` dargestellt, die mit einzelnen Waldflächen durchsetzt sind.

Weiter nördlich in rund 750 m. verläuft die Bahnstrecke Hamm-Bielefeld. Die Darstellung eines Freihaltekorridors für einen Gleisanschluss im Osten des Plangebiets wird zurückgenommen.

Im weiteren Umfeld liegt nördlich der Bahnstrecke das Naturschutzgebiet Geisterholz, östlich in rund 600 m. Entfernung beginnen die Siedlungsflächen des Stadtgebiets Oelde.

Im Ergebnis der Beteiligung nach §4 (1) BauGB wird auf das Hinweisblatt der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West für Bauvorhaben in mehr als 200m Entfernung von aktiven Bahnbetriebsanlagen verwiesen. Das Hinweisblatt betrifft nachgelagerte oder von diesem Verfahren unabhängige Vorgänge.

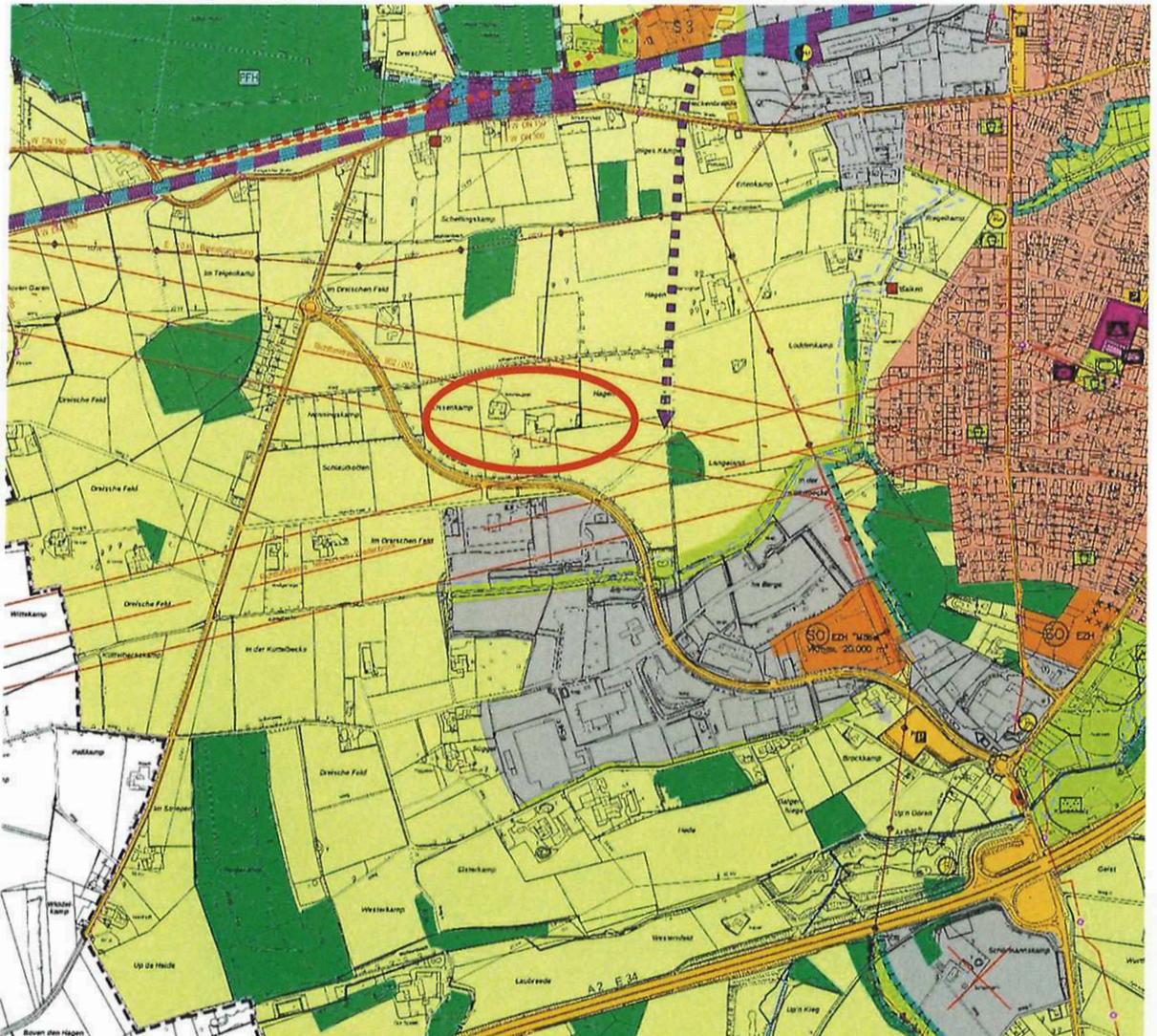


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Oelde, Neuzeichnung Januar 2020 – Geltungsbereich BPlan Nr. 149 rot umrandet

Der Regionalplan Münsterland stellt die Fläche des Plangebiets als Bereich für `Gewerbliche und Industrielle Nutzungen – GIB` dar.

Der so dargestellte Bereich setzt die GIB-Ausweisung südlich der Von-Büren-Allee fort bis zum Wilhelm-Röthe-Weg. Östlich endet die GIB-Fläche, über den Westrickweg hinausgehend, an der dargestellten Waldparzelle. Umgeben ist die Fläche von Allgemeinen `Freiraum- und Agrarbereichen`, die mit einzelnen `Waldbereichen` durchsetzt sind.

Eine Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Regionalplanung ist insofern gegeben.

Die nördlich liegende Bahntrasse und südlich verlaufende BAB2 sind als Verkehrswege für den großräumigen Verkehr verankert, die Von-Büren-Allee als Trasse für vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Das Angebot verschiedener Verkehrsträger ist damit gewährleistet und

entspricht den Grundsätzen der Regionalplanung (vergl. a. Grundsatz 13.3 Regionalplan Münsterland).

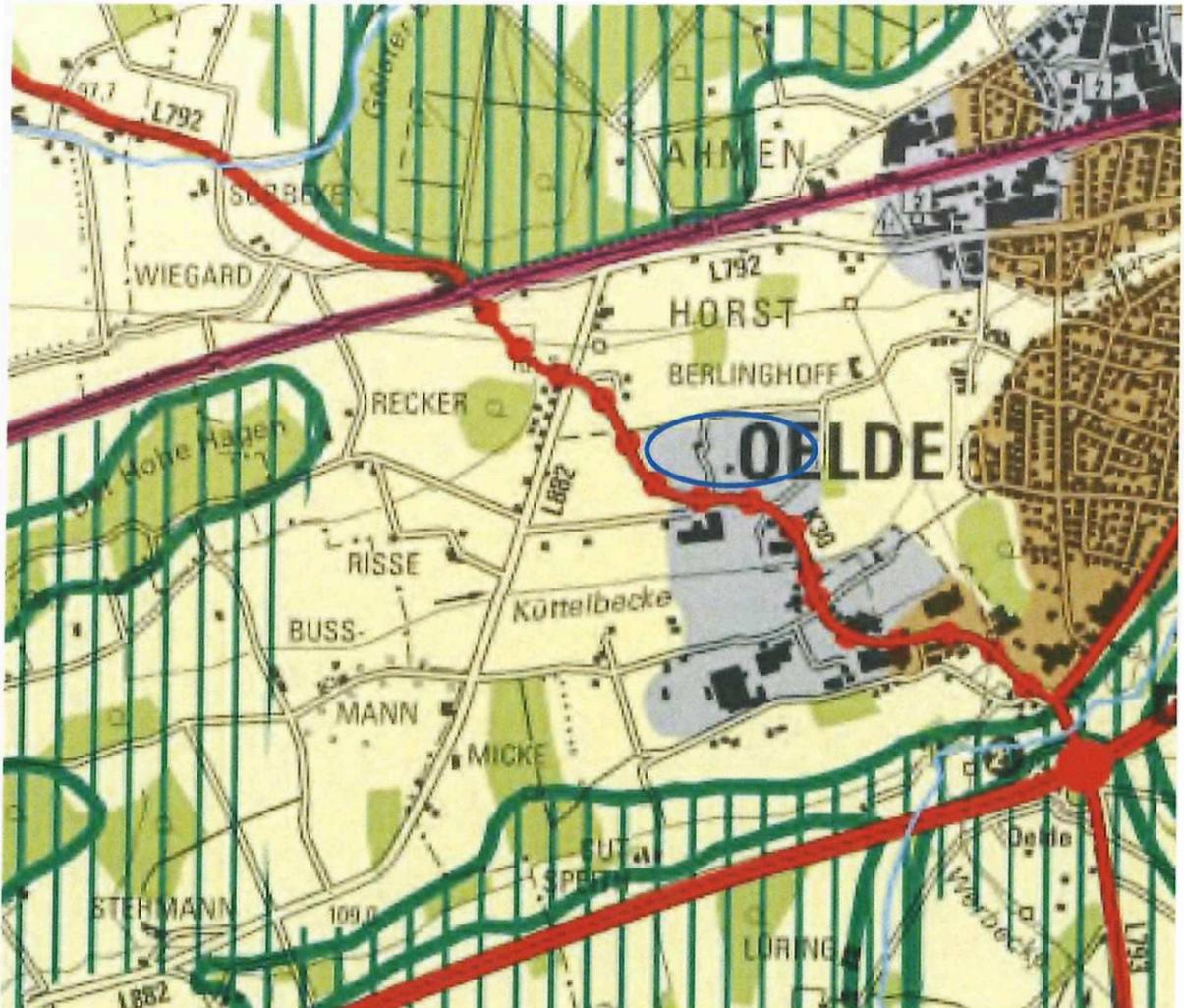


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Münsterland 2014, Bezirksregierung Münster - Plangebiet blau umrandet

## 1.4. Hochwasserschutz / Starkregen

Auf Grund der in den letzten Jahren vermehrt auftretenden Hochwasserereignisse in Verbindung mit dem Klimawandel erhöht sich z.B. durch häufigere Starkregenereignisse das Hochwasserrisiko. Für einen verbesserten Hochwasserschutz hat die Bundesregierung den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt. Dieser ist seit dem 01. September 2021 in Kraft getreten. Durch Festlegung von planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen ist die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

Das Plangebiet befindet sich nach Angabe des Geoportals des Kreises Warendorf in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch in der Starkregengefahrenhinweiskarte des geoportal NRW werden keine

Aussagen zum Plangebiet getroffen. In der untenstehenden Abbildung sind die Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen bei einem extremen Starkregenereignis abgebildet.

Der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen in einigen wenigen Kleinstflächen Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5m aufweisen kann. Unüberwindbare Hindernisse für die Aufstellung des Bebauungsplans werden daher nicht gesehen.

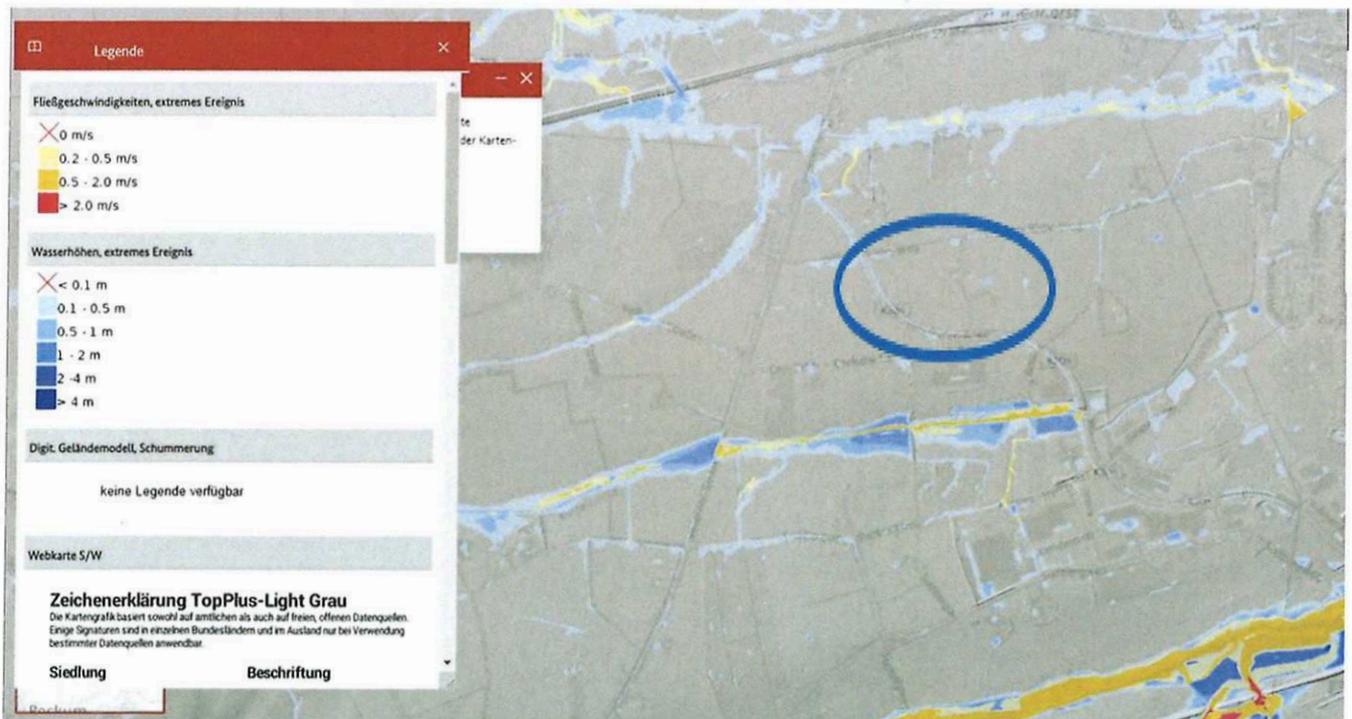


Abbildung 3: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW  
(Quelle: [geoportal.de](http://geoportal.de); unmaßstäblich)

## 1.5. Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß Festsetzungskarte des Landschaftsplan der Stadt Oelde liegt das Plangebiet im Festsetzungsraum „5.0.6 Oelder Riedelland, westlich und östlich des Stadtkerns“. Zur Verwirklichung der Entwicklungsziele sollen in dem Bereich folgende Strukturen angelegt werden:

- Baumreihen entlang der örtlichen Straßen
- Gehölzstreifen und Feldgehölze
- Säumen und Ackerrandstreifen
- Uferrandstreifen und uferbegleitende Vegetation entlang von Gräben
- Waldsäume zum sanften Übergang zwischen Ackerflächen und Wald
- Obstwiesen auf Ackerstandorten

Dies soll dazu dienen, die Landschaft zu gliedern, das Landschaftsbild zu verbessern, eine reichhaltige Kulturlandschaft zu fördern, Biotopverbundsysteme zu schaffen, die Artenvielfalt zu erhöhen sowie naturnahe Fließgewässer mit auentypischen Lebensräumen anzureichern bzw. wiederherzustellen (Kreis Warendorf, 2019).

Die Belange des Landschaftsplans werden durch grünordnerische Festsetzungen im B-Plan im Plangebiet soweit mit der gewerblichen Nutzung vereinbar, berücksichtigt.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Die nächsten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet Geisterholz (WAF-052), FFH-Gebiet Geisterholz (DE-4114-303) und Landschaftsschutzgebiet Geisterholz (LSG-4114-029)) befinden sich nördlich in rd. 680 m Entfernung zum Plangebiet (LANUV NRW, 2013).

## 1.6. Geplantes Verfahren / Verfahrensbausteine

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich, aufgrund der Flächengröße von rund 12 ha wird ein reguläres Bauleitplanverfahren nach § 2 (4) BauGB mit zwei Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen als Angebotsplan durchgeführt.

Der zugehörige Umweltbericht nach § 2a BauGB untersucht die Auswirkungen des Vorhabens auf die natürlichen und anthropogenen Schutzgüter und zeigt Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen auf. Im Rahmen der numerischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach Warendorfer Modell werden die Eingriffe in den Biotopbestand quantifiziert und intern sowie extern ausgeglichen.

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird die Einhaltung des § 44 BNatSchGesetz geprüft und ggf. Maßnahmen zum Schutz der planungsrelevanten Tierarten erarbeitet.

Die ergänzende lärmtechnische Untersuchung betrachtet die Immissions- und Emissionsauswirkungen und ermittelt Maßnahmen zum Schutz der Umgebung als auch ggf. der im Gebiet beschäftigten Menschen.

Die derzeitige Darstellung des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft erfordert die Flächennutzungsplanänderung. Diese ist im Vorfeld zum vorliegenden Bebauungsplan bereits im Rahmen der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr.130 erfolgt.

## 2. Bestand

### 2.1. Lage im Stadtgebiet, Bestandssituation auf dem Grundstück

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich des Oelder Stadtgebiets, nördlich anschließend an die bereits umgesetzten Gewerbeflächen des Standorts Oelde A2.

Die Fläche selbst sowie das weitere nordwestliche Umfeld sind durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit den typischen Strukturen der Münsterländer Parklandschaft wie Windschutzhecken, Alleen und kleineren Waldbereichen geprägt.

Auf der Fläche befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung in Juni/Juli/Nov. 2021 zwei Hofstellen, die östliche unterlag keiner Nutzung mehr, die westliche sollte mit Ansiedlung des Gewerbes aufgegeben werden.

Im Plangebiet lagen zudem drei kleinere Teiche, der zentral gelegene diente als Feuerlöschteich und wurde zur Regenwasserableitung genutzt, der am nördlichen Gebietsrand gelegene sowie der östliche dienten als Nachklärbecken - diese Teiche waren mit Pflanzengürteln aus Röhrichtarten umgrenzt, das zentral im Gebiet gelegene Gewässer war nahezu vegetationsfrei. Im Ergebnis der in 2016/2019 durchgeführten Artenschutzuntersuchung<sup>1</sup> waren planungsrelevante Arten hier nicht festgestellt worden.

Diese Landschaftselemente sind zwischenzeitlich in der Winterzeit abgerodet worden.

Zentral im Gebiet stehen zwei landschaftsbildprägende Alt-Eichen.

Die beiden ehemaligen Hofstellen waren zur offenen Feldflur hin durch Bäume und Sträucher eingegrünt.

Außerhalb des geplanten Geltungsbereichs sind entlang des Westrick- und Wilhelm-Röthe-Wegs verschiedene straßenbegleitende Anpflanzungen vorzufinden u. a. Pflaumenbäume. Die Von-Büren – Allee – ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs liegend - ist durch beidseitige regelmäßige Straßenbaumpflanzungen eingefasst.

Nähere Angaben zur Fauna-, Flora-, Habitatstruktur sind dem Umweltbericht und der Artenschutzuntersuchung zu entnehmen.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Prüfungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet „Oelde A2“ der Stadt Oelde vom 25.07.2016, 08.10.2019 (Aktualisierung 21.11.2022) und 11.05.2020 (erstellt durch Ing.-Büro „Landschaftsökologie & Umweltplanung“)

## 3. Planung

### 3.1. Vorhabenbeschreibung

Die Fläche wird zukünftig u.a. von der Rottendorf Immobilien GmbH mit Hauptsitz in Ennigerloh genutzt.

Das Unternehmen beabsichtigt, hier die Produktion von Feststoffmedikamenten zu etablieren.

Derzeit werden planerische Konzepte erarbeitet, die Labore, Produktionsstrecken, Lager- und Verpackungsbereiche sowie untergeordnet Anlagen für Verwaltung und Kundenverkehr vorsehen.

Die gewerbliche Haupterschließung wird über den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 130 mit Anbindung an die Von-Büren-Allee erfolgen. Zusätzlich wird das Gelände durch zwei von der Von-Büren-Allee direkt abzweigende Zufahrten erschlossen, die mit unterschiedlichen Funktionen wie Mitarbeiter/Besucher Einfahrt und untergeordneter Bedarfszufahrt belegt sind.

Um parallel zum Bauleitplanverfahren eine tragfähige Konzeptentwicklung zu sichern, sind die bauleitplanerischen Regelungen möglichst flexibel gestaltet.

Kernpunkte des B-Plans sind die Eingrünung zum offenen Landschaftsraum nach Norden als auch die Schaffung repräsentativer Grünräume zur Von-Büren-Allee. Sonstige Regelungen betreffen die Nutzungsgliederung des Geländes nach Abstandserlass NRW zur Sicherung des Immissionsschutzes als auch Höhenregelungen der Bebauung im Hinblick auf die kreuzenden Richtfunktrassen und der Einpassung in das Landschaftsbild.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der Nutzung an den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung und sichern damit die konzentrierte Flächennutzung.

## 3.2. Ausweisungen des Bebauungsplans

Über nachfolgende Festsetzungen ist das Bauvorhaben baurechtlich abzusichern:

### 3.2.1. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung, der Nutzungskatalog des § 8 BauNVO ist daher auf die Eignung für die Fläche zu prüfen.

Nach Vorgaben der Regionalplanung Münsterland als auch der weiteren Ausführungen auf Flächennutzungsplanebene sind die regionalplanerisch ausgewiesenen GIB-Bereiche vorrangig für solche Betriebe zu nutzen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet aufgrund der Nähe zu konkurrierenden schutzbedürftigeren Nutzungen unzulässig wären - eine konzentrierte Flächennutzung der möglichen Standorte für diese GIB-Betriebe ist daher beabsichtigt.

Nutzungsspektrum

Vor diesem Hintergrund sind nachfolgende Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1 – 2 BauNVO zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude

Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO, selbständige Lager- und Schrottplätze sowie öffentliche Betriebe nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sind damit im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen. Für den Bereich des GE1 – HQ3a entlang der Von-Büren-Allee sind zudem Hochregallager unzulässig. Die Gewerbegebietserweiterung des Standorts Oelde A2 ist für höherwertige dienstleistungsorientierte Gewerbe vorgesehen, zur Von-Büren-Allee ist die Entwicklung eines repräsentativen Gewerbeparks beabsichtigt – insofern ist die genannte Nutzung in der beschriebenen Teilfläche ausgeschlossen.

Um die Flächenvorhaltung und konzentrierte Nutzung für emittierende Gewerbebetriebe zu sichern, sind zudem Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 (2) Nr. 4 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen – Ansiedlungen dieser Art sind grundsätzlich auch in geringerem Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen möglich.

Gleiches gilt für Einzelhandelsstandorte, hier sind zudem durch den Ausschluss dieser Betriebe negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum Oelde zu vermeiden.

Eine Ausnahmeregelung für die Einzelhandelsnutzungen setzt dabei fest, dass betriebsbezogene Verkaufsflächen nach Einzelfallprüfung zugelassen werden können.

Ebenso sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig und damit

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten.

Zu den ausgeschlossenen Nutzungen zählen zudem Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, insbesondere Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen der Zimmerprostitution.

Diese Betriebe zählen nicht zu den Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO und erfordern daher eine eigenständige Festsetzung über die ein sogenannter trading-down Effekt für das gesamte Gebiet unterbunden werden soll:

Dieser kann sich beispielsweise aus der Außendarstellung ergeben. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird mit Ansiedlung dieser Betriebe verschlechtert. Eine positive sog. „Adressenbildung“ als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird bei Ansiedlung der o.g Gewerbebetriebe auch vor dem Hintergrund der äußerst verkehrsgünstigen Lage des Gewerbegebiets eindeutig erschwert.

Die Flächen sind - wie oben ausgeführt - stattdessen für eine konzentrierte gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

#### Städtebauliche Zonierung

Der Standort Oelde A2 ist als ein höherwertiges Gewerbegebiet mit Dienstleistungsnutzungen und großzügigen Eingrünungen zu den Gebietsgrenzen hin entwickelt. Diese städtebauliche Standortqualität ist über vorliegenden Bebauungsplan weiter zu entwickeln.

Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen, Schrottplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen sind daher im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Insbesondere die Flächen zur Von-Büren-Allee sind für Dienstleistungen und Kundenbereiche geeignet und sollten dementsprechend entwickelt werden.

#### Emissionstechnische Zonierung

Im Ergebnis der Immissionsschutzuntersuchung ist zudem eine Gliederung der Fläche nach Abstandserlass NRW vorgenommen worden: Über das gesamte Gebiet betrachtet und in Bezug auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen entsprechend gegliedert, sind regulär nach Abstandserlass in den verschiedenen Teilbereichen zulässig Betriebe der Abstandsklassen V – VII. Der Punkt 2.2.2.5 des Abstandserlasses in Bezug auf umliegende Hofstellen findet zudem Anwendung (weitere Ausführungen s. Pkt 3.3.4 dieser Begründung).

Die geplante Ansiedlung des Betriebes Rottendorf ist laut Betriebsauskunft der laufenden Nr. 108 des Abstandserlasses zuzuordnen. Die Verwendung organischer Lösungsmittel zur Tablettenherstellung beträgt weniger als 150kg/h und weniger als 200to/a. Es handelt sich entsprechend um einen Betrieb der Abstandsklasse V, die im östlichen Bereich des Geltungsbereiches zulässig wäre. Für den Bereich des GE 2 ist eine Regelung nach § 31 BauGB und textlicher Festsetzung Nr. 1.3 zu prüfen und entsprechende emissionsmindernde Maßnahmen im Bauantrag zu verankern. Der Abstandserlass betrachtet dabei neben Lärmemissionen auch Staub und Gerüche.

Betriebsbezogene lärmtechnische Untersuchungen<sup>2</sup> haben zum Ergebnis, das Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind (s. weitere Ausführungen unter Pkt 3.3.4).

Störfallbetriebe nach § 12 BImSchG sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unzulässig.

---

<sup>2</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ in Oelde – normec Uppenkamp GmbH, 16.05.2023

### 3.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Dem regionalplanerischen Grundsatz einer nachhaltigen Flächennutzung folgend wird für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und damit der Orientierungswert nach §17 BauNVO ausgeschöpft.

Auf die Festsetzung von Geschößzahlen wird aufgrund der gewerblichen Nutzungen verzichtet und stattdessen eine Baumassenzahl von 10 in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen fixiert.

Die Höhenfestsetzungen entsprechen in ihren NHN-Bezugshöhen sowohl dem natürlichen Geländeverlauf als auch dem geplanten Baumassenkonzept, wonach niedrigere Dienstleistungsnutzungen entlang der Von-Büren-Allee platziert werden sollen und größere Produktionshallen sich im Innenbereich befinden.

Die Gebäudehöhen sind mit 15,00 bis 20,00 m. über Höhenbezugspunkt fixiert, nach Festsetzung Nr. 3.1 sind Überschreitungen bis zu maximal 4,50 m. durch untergeordnete Nebenanlagen möglich. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet und sind auf maximal 0,80 m. zu begrenzen.

Die Verträglichkeit mit den kreuzenden Richtfunktrassen ist im Zuge der Beteiligung zu klären – Gebäudehöhen, bei denen von einer Störung i.a. nicht auszugehen ist, liegen laut Bundesnetzagentur bei bis zu 20 m. Diesbezüglich weitere Hinweise sind i.R. der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB nicht eingegangen.

### 3.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Mit dem Ziel größtmöglicher Flexibilität in der Baumassenverteilung sind mit Abstand zu den randlichen Eingrünungen Baugrenzen festgesetzt. Grundsätzlich sind auch Gebäudelängen über 50 m. zulässig - um diesen Umstand zu verdeutlichen, ist die entsprechende abweichende Bauweise festgesetzt.

Abstandserfordernisse gemäß Bauordnung NRW sind einzuhalten.

### 3.2.4. Verkehrsflächen

Das Gelände wird von der Von-Büren-Allee aus erschlossen. Die Hapterschließung und Logistikzufahrt erfolgt von dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 130 aus mit Anschluß an die Von-Büren-Allee. Zwei weitere Zufahrten, die mit unterschiedlichen Funktionen belegt sind, (Mitarbeiter/Besucher, untergeordnete Bedarfszufahrt) erschließen das Gelände direkt von der Kreisstraße aus.

Die Hapterschließung erfolgt über den Knotenpunkt Von-Büren-Allee / Westrickweg. Dieser Knotenpunkt wird im Zuge der Erschließungsplanungen entsprechend ausgestaltet, die festzusetzenden Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 130 verankert. Eine Linksabbiegespur in der Von-Büren-Allee wurde bereits hergestellt.

Die Bedarfszufahrt wird mit der mittig an der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden Zufahrt des Möbelbetriebs Rose gebündelt werden, aufgrund dieser Funktionszuweisung wird hier kein Linksabbieher ausgeführt.

Die ganz westlich gelegene Einfahrt ist derzeit für Mitarbeiter und Kundenverkehr eingeplant, ein Linksabbieger auf der von-Büren-Allee wird hier geprüft.

Die weiteren Bereiche entlang der Von-Büren-Allee sind aufgrund Ihrer Kreisstraßenfunktion mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegt.

Aufgrund der Nutzung durch einen gewerblichen Betrieb, der Rottendorf GmbH, wird von der Festsetzung innerer Verkehrsflächen abgesehen – das geplante Baumassen- und Erschließungskonzept wird derzeit parallel zum Bebauungsplan entwickelt und rein privater Flächennutzung unterliegen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Oelde enthält Richtzahlen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs – Versorgungsanlagen für Elektromobilität und Fahrradstellplätze sind dabei zu prüfen.

### 3.2.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt über ein Regenrückhaltebecken nördlich des Wilhelm-Röthe-Wegs, dieses ist über den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Oelde gesichert. Das Verfahren zum BPlan Nr. 130 ist dem vorliegenden Bebauungsplan vorangestellt, die Erschließung insofern auch bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Zuleitung zur Regenrückhaltefläche verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Bebauungsplan Nr. 130, quert den Wilhelm-Röthe-Weg und mündet dann in die Regenrückhaltefläche auf Flurstück 42 im Geltungsbereich des Plans Nr. 130.

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb dieses Verfahrens ist insofern entbehrlich.

Die voraussichtlich gesamte Fläche soll zukünftig im Besitz der Rottendorf Immobilien GmbH liegen, die innere Erschließung wird entsprechend auf Privatgrund erfolgen – ggf. kreuzende öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind dann über entsprechende Erschließungsverträge zu regeln.

### 3.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die neu zu erschließenden Gewerbeflächen werden randlich durch Abpflanzungen zum freien Landschaftsraum hin eingefasst.

Entlang des Wilhelm-Röthe-Wegs sichert eine 5,00 m. breite, mehrstufige Sichtschutzhecke die Aufenthaltsqualität als naherholungsbezogener Spazierweg. In Berücksichtigung des hier am Wilhelm-Röthe-Wegs bereits vorhandenen Baumbestandes (Pflaumenbäume) wird die Sichtschutzhecke mit 3,00 m. Abstand zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze eingeplant, der Abstandsbereich wird als Saumstreifen angelegt (Pflanzfläche P 3). In dieser Abstandsbereichsfläche wird eine vorhandene Alt Eiche zum Erhalt festgesetzt.

Entsprechend der Standortentwicklung im südlich angrenzenden Bebauungsplan Oelde A2 wird entlang der Von-Büren-Allee eine 5,00 m. breite Pflanzfläche ebenfalls als Saumstreifen festgesetzt. Im Zusammenspiel mit den bestehenden Straßenbäumen an der Von-Büren-Allee wird so die Schauseite des Unternehmens eingefasst (u.a. Kundenbereiche, Verwaltung u.ä.).

Die Pflanzbindungsflächen werden als Private Grünflächen im Bebauungsplan verankert.

Um die Flächennutzungen und Organisation des zukünftigen Betriebsgeländes möglichst flexibel zu halten, wird von weiteren ortsgebundenen Festsetzungen abgesehen - die zentral im Plangebiet befindlichen zwei Alt-Eichen (s.a. Abb. Nr.12-14 im Umweltbericht) sollten aufgrund ihrer Alters- und Vitalitätsstruktur sowie ihrer artenschutz- und landschaftsbildwirksamen Funktion jedoch nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Aufgrund der Versiegelung durch Stellplatzanlagen und private Erschließungsstraßen sind im gesamten Geltungsbereich 60 Bäume der Pflanzliste zu pflanzen. Insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben zur Ausstattung von Sammelstellplätzen mit Photovoltaik gemäß Landesbauordnung wird von einer Verortung dieser Baumpflanzungen abgesehen. Die absolut festgesetzte Anzahl der Bäume ermöglicht die Berücksichtigung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Zur Schaffung von Retentionsräumen und zum Schutz des Mikroklimas werden im Sinne einer wassersensiblen Stadtplanung Dachbegrünungen festgesetzt.

Eine industrielle Leichtbauweise mit großen Dachspannweiten und -flächen stehen dem Ziel einer Dachbegrünung häufig entgegen. Um im Kompromiss zwischen wirtschaftlicher Nutzbarkeit und Klimaschutz Bausteine einer wassersensiblen Stadtentwicklung umzusetzen, wurde für die Dachbegrünung ein prozentualer Ansatz gewählt, der alternativ durch Fassadenbegrünungen zu ersetzen ist.

Ab einer Summe der realisierten Dachflächen von größer 5.000 m<sup>2</sup> sind 10% der realisierten Dachflächen mit Dachflächenbegrünungen auszuführen. Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken reinen Substratschicht auszubilden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sollte aufgrund flächenintensiver technischer Dachaufbauten der 10%-Ansatz der Dachbegrünung nicht umsetzbar sein, ist der nicht realisierte Flächenanteil durch Fassadenbegrünung zu ersetzen.

Dachbegrünungen bieten die Möglichkeit, die erforderlichen Regenwasserkanalsysteme geringer zu dimensionieren. Durch gesonderte Ableitung und Versickerung der unbelasteten Dachwässer sind Reduzierungen der Kanäle und Regenwasserbehandlungsanlagen möglich; der Eingriff in den Wasserhaushalt wird verringert.

Gerade in Gewerbegebieten bietet es sich aufgrund der relativ großen Dachflächen an, das Retentionvolumen zu nutzen. Auch Starkregenfluten können durch Gründächer massiv abgemildert werden.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sind Photovoltaik-Anlagen nicht ausgeschlossen - in der baulichen Praxis existieren Beispiele kombinierter Lösungen. Es sind Synergieeffekte durch eine solche Kombination zu erwarten: unter anderem isoliert eine Dachflächenbegrünung das Gebäude auf natürliche Weise, so dass der produzierte Solarstrom weniger für die Schaffung eines angenehmen Raumklimas verwendet werden muss. Insofern sind auch Regelungen zur Ausstattung der Gebäude mit Solarmodulen in den Bebauungsplan aufgenommen – aufgrund der z.T. umfangreichen gewerblichen Baukubaturen kann dabei auch die Fassade für Photovoltaik genutzt werden.

Auch Fassadenbegrünungen, die sich insbesondere auf großflächigen, fensterlosen Gewerbebauten anbieten, vermindern Aufheizungen und Energieeinsatz.

Ogleich das Klimaschutzpotenzial der Fassadenbegrünung bei etwa der Hälfte der Dachbegrünung liegt, ist hierüber dennoch ein Baustein zum Klimaschutz durch Beschattung, Kühlung sowie zum Artenschutz geleistet, der neben den stadtgestalterischen Aspekten zum Tragen kommt.

Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig.

Zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und nachtaktiver Insekten ist für die Beleuchtung der gewerblich genutzten Bereiche im Sinne des Vermeidungsgebotes nach §§13 und 15 (1) BNatSchG auf emissionsarme und auf das notwendige Maß zu beschränkende Beleuchtung zu achten. Eine dauerhafte Beleuchtung bestimmter Bereiche wird sich aus Sicherheitsgründen (z. B. Sammelstellen/Notausgänge) nicht vermeiden lassen.

Die konkret quantifizierbaren Pflanzmaßnahmen sind auf den zu erbringenden Ausgleich anzurechnen, mit dem Ziel einer möglichst flexiblen und effektiven Nutzung der gewerblichen Flächen wird von weiteren grünordnerischen Regelungen innerhalb des Geltungsbereiches abgesehen.

Für die betroffenen planungsrelevanten Arten Steinkauz und Kiebitz sind bereits CEF-Maßnahmen umgesetzt worden und anteilig als Teil des externen Ausgleichs anzurechnen (18.111 Wertpunkte).

Das in diesem Verfahren ermittelte externe Ausgleichserfordernis beträgt 35.167 Wertpunkte. Abzüglich der anteilig anzurechnenden Punkte der bereits umgesetzten CEF-Maßnahme ergibt sich ein verbleibendes Defizit von 17.056 Wertpunkten ( $35.167 - 18.111 = 17.056$ ), die noch über das Ökokonto der Stadt Oelde auszugleichen sind.

Maßnahmen sind hier bereits umgesetzt auf Flächen der Gemarkungen Beckum und Oelde und für dieses Vorhaben anzurechnen, der extern erforderliche Ausgleich ist damit erfüllt.

### 3.2.7. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB – Örtliche Bauvorschriften

In dem Gewerbegebiet wird von örtlichen Bauvorschriften zur Baugestalt weitgehend abgesehen – es ist geplant, die gesamte Fläche zu umliegenden schutzwürdigen Nutzungen großflächig einzugrünen und Sichtschutzhecken zum freien Landschaftsraum anzulegen. Im Zusammenspiel mit der festgelegten maximalen Gebäudehöhe werden Eingriffe in das Landschaftsbild somit ortsverträglich gemindert und gleichzeitig dem ansiedelnden Betrieb vielfältige Möglichkeiten zur Flächennutzung eröffnet.

Im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung sind die Gebäudekörper mit hellen und nicht reflektierenden Farben und Materialien auszugestalten und hierüber extreme Aufheizungen zu vermeiden. Um die helle Ausgestaltung zu sichern, sind Fassade und Dach mit einem Albedowert von mindestens 0,7 auszuführen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Photovoltaik sind von der Berechnung der Albedo ausgenommen. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe und bis zur maximal zulässigen Traufhöhe oder bis zur ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe zulässig. Als selbständige Anlagen dürfen sie 25 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.

Entlang der "Von-Büren-Allee" (K 30) dürfen Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Der öffentliche Straßenraum entlang der Von-Büren-Allee bzw. des Wilhelm-Röthe-Wegs soll durch die hier festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung geprägt sein – Einfriedungen sind daher betriebszugewandt hinter diesen straßenbegleitenden Pflanzgebieten vorzusehen.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

### 3.2.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Niederschlagsentwässerung des Gebiets soll über das nördlich des Wilhelm-Röthe-Wegs geplante Regenrückhaltebecken erfolgen. Dieses ist Bestandteil des östlich angrenzenden und zeitlich vorgelagerten Bebauungsplanverfahrens Nr. 130 der Stadt Oelde. Die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplans ist entsprechend gesichert.

Die zulässige Einleitmenge in dieses System ist auf einen Versiegelungsgrad von 0,6 (Fläche multipliziert mit jeweiligem Abflußbeiwert) begrenzt, bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße.

Der Abflussbeiwert 0,6 entspricht  $1,03l / (s * 100m^2)$ . Die Rückhaltung des verbleibenden Regenwassers ist durch die künftigen Grundstückseigentümer mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen oder der Abflussbeiwert durch Wahl von durchlässigeren Materialien (z.B. Rasengittersteinen) zu reduzieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantrags und Entwässerungsgesuchs zu berechnen und zu belegen.

Hinweislich ist in den Bebauungsplan aufgenommen, das durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben ist.

Im gesamten Geltungsbereich dieses B-Plans wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrasse u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je  $100 m^2$  der zulässigen Grundfläche (§19 NauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasservolumen von  $1,50 m^3$  auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden.

Die innere Erschließung des Gebietes wird gänzlich auf Privatgrund erfolgen und liegt zukünftig in der Hand eines Grundstückseigentümers. Gegebenenfalls kreuzende öffentliche Leitungen, u.a. zur Niederschlagsentwässerung, sind dann über Erschließungsverträge abzusichern.

Innerhalb des Plangebiets befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Juni/Juli und November 2021 drei kleinere Wasserflächen, die im Umfeld der Hofstellen mit unterschiedlichen Funktionen belegt waren. Zwei dienten als Nachklärbecken, das zentral in der Fläche gelegene Gewässer als Feuerlöschteich.

In 2016 und 2019 wurden die Wasserflächen artenschutzfachlich untersucht<sup>3</sup>. In den ehemals vorhandenen Teichen konnten Teichmolche, jedoch keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden.

<sup>3</sup> Artenschutzrechtliche Prüfungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet „Oelde A2“ der Stadt Oelde vom 25.07.2016, 08.10.2019 (Aktualisierung 21.11.2022) und 11.05.2020 (erstellt durch Ing.-Büro „Landschaftsökologie & Umweltplanung“)

Da ein Erhalt der Teiche bzw. des Sumpfes nicht realisiert werden konnte, bietet es sich gemäß Artenschutzgutachten an, im Zuge von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen die Ansprüche dieser Tiergruppe durch die Anlage von neuen Kleingewässern zu berücksichtigen.

Südlich des Wilhelm-Röthe-Weges kreuzt das namenlose Gewässer 3-3455 den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Durch die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen wird das natürliche Einzugsgebiet des Gewässers Nr. 3-3455 vollständig überbaut und steht somit nicht mehr als natürliches Einzugsgebiet zur Verfügung.

Nach Absprache mit dem Kreis Warendorf wird das Gewässer daher mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans vollständig bis zur Einleitstelle Mühlenbach/Westbach aufgehoben.

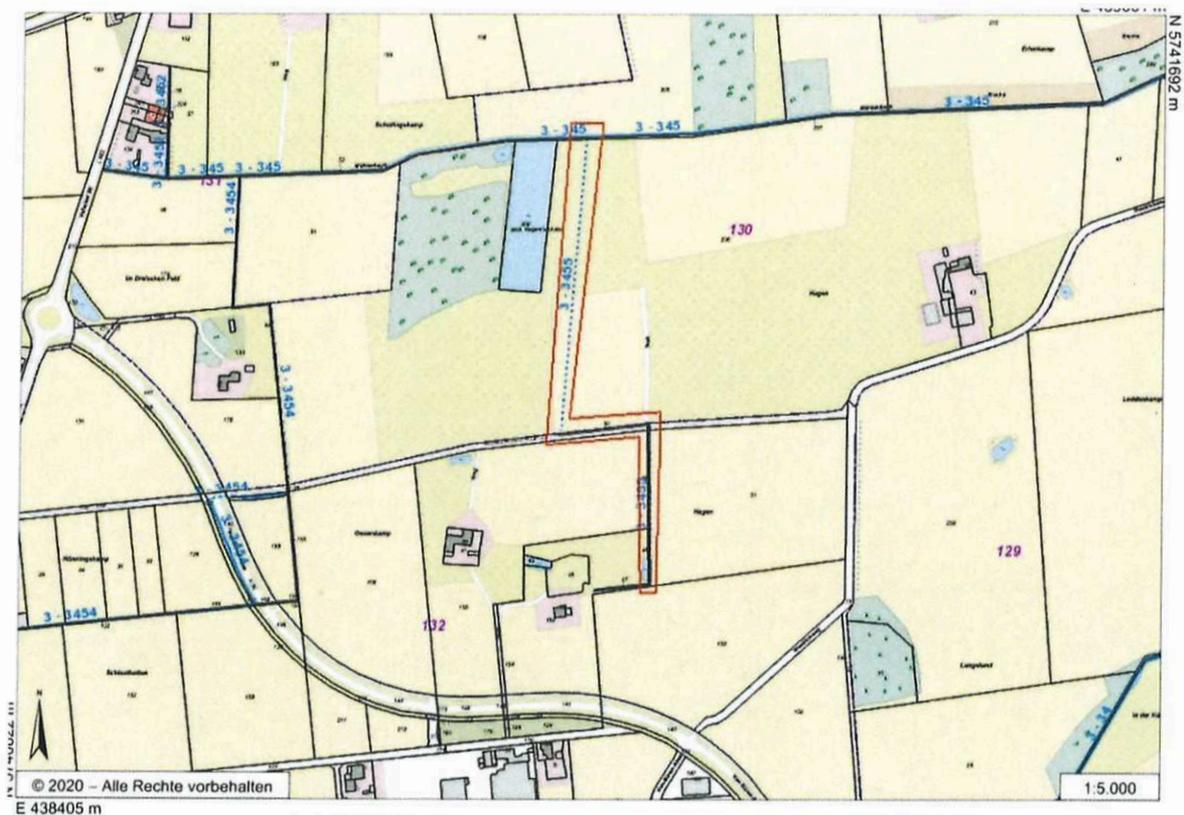


Abb. 5: Gewässer Nr 3 -3455 - Auszug geoportal+ Kreis Warendorf

Für das namenlose Gewässer angrenzend an den nord-westlichen Geltungsbereich am Wilhelm-Röthe-Weg (ELWAS: GSK3E) ist der §31 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i. V. m. §38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten (Gewässerrandstreifen).

Das Gewässer liegt ausserhalb des Geltungsbereiches, die nördlich festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sind hier um 5,00 m von der Geltungsbereichsgrenze abgerückt und dieser Streifen als Gewässerrandstreifen vermerkt.

### 3.3. Auswirkungen auf natürliche und anthropogene Schutzgüter

#### 3.3.1. Schutzgutbetrachtung

Die Auswirkungen der Baumaßnahme auf natürliche und anthropogene Schutzgüter werden in der begleitenden Umweltprüfung<sup>4</sup> und des Artenschutzfachbeitrages<sup>5</sup> geprüft.

Nachhaltige Auswirkungen auf die anthropogenen Schutzgüter Mensch und Kultur- und Sachgüter konnten nicht festgestellt werden.

Bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut `Mensch` ist im Rahmen der Vorhabenentwicklung eine Gliederung der Fläche nach Abstandserlass NRW erstellt worden. Zu betrachten sind dabei die Auswirkungen der Planung auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen, hier die umliegenden Hofstellen mit Wohnnutzung.

Die Gliederung nach Abstandserlass stellt dabei sicher, dass die erforderlichen Schutzabstände zu Wohnnutzungen gewahrt bleiben und Auswirkungen durch Lärm, Staub und Gerüche insofern unbeachtlich sind.

Die hier ermittelten Maßnahmen sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

In Bezug auf `Kultur- und Sachgüter` gibt es im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Kultur- oder Sachgüter.

Der Umgang mit während der Bautätigkeit eventuell aufzufindenden Boden- und Baudenkmalern ist über das entsprechende Denkmalschutzgesetz geregelt und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet und weitere Umfeld ist derzeit geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit den typisch münsterländischen Landschaftsbestandteilen wie Hecken, Grünland und Einzelbäumen als auch durch die südlich bestehenden Gewerbeflächen mit angrenzender Kreisstraße.

Das Gebiet hat damit einen Erholungswert für die unmittelbar angrenzenden Wohnstandorte im Südwesten der Stadt.

Durch mehrstufige Sichtschutzhecken wird planerisch der Übergang in den freien Landschaftsraum gestaltet und damit die Erholungsfunktionen und Spazierwege im nördlichen Bereich erhalten, südlich wird an die bestehenden Gewerbeflächen im Sinne einer nachhaltigen Flächennutzung und Vermeidung von Neustandorten angeschlossen.

Nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Landschaft sind durch diese Maßnahmen erheblich gemindert, sodass für die Anwohner und Erholungsnutzenden keine erhebliche landschaftliche Veränderung eintritt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet, Niederschlagswässer werden soweit möglich zur Versickerung gebracht, besondere Schutzausweisungen oder Empfindlichkeiten des Grundwassers bestehen nicht.

---

<sup>4</sup> Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ der Stadt Oelde; NTS Ingenieurgesellschaft mbH, 23.05.2023

<sup>5</sup> Artenschutzrechtliche Prüfungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet „Oelde A2“ der Stadt Oelde vom 25.07.2016, 08.10.2019 (Aktualisierung 21.11.2022) und 11.05.2020 (erstellt durch Ing.-Büro „Landschaftsökologie & Umweltplanung“)

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um eine bislang nicht bebaute Fläche des Außenbereichs mit hoher lokaler Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft in Bezug auf die Frischluftbildung.

In den zukünftig bebauten Bereichen wird es im Sommer aufgrund der Flächenversiegelung und des Verlustes an sauerstoffproduzierenden Biotopstrukturen zu stärkeren Erwärmungen kommen, die sich negativ auf das Mikroklima auswirken. Durch klimawirksame Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen und helle Fassadenfarben können diese abgemildert werden.

Die anlagebedingten Versiegelungen durch Straßen, Stellplätze und Gebäude verursachen einen langfristigen Verlust der Bodenfunktionen im Plangebiet, die eine wesentliche Wirkung für das Schutzgut Boden darstellen. In diesen Bereich ist zudem keine Versickerung von Niederschlagswasser mehr möglich.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden lassen sich nicht vermeiden, ohne das Planungsziel in Frage zu stellen. Die entstehenden Neuversiegelungen werden bilanziert und durch entsprechend zu ermittelnde Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf regionalplanerischer Ebene bereits als gewerblich industrielle Baufläche dargestellt. Durch den unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Oelde A2 mit bereits vorhandener Erschließung durch die Von-Büren-Allee ist die Standortwahl im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung getroffen worden.

Bezüglich der regionalplanerischen Bilanz wird durch Umsetzung des Vorhabens in das Schutzgut Fläche nicht eingegriffen.

Die Nutzungsänderung im Plangebiet bedingt einen Verlust der bestehenden Biotoptypen (Acker, Grünland, Stillgewässer sowie Gebäude- und Gehölzstrukturen) und deren Lebensraumstrukturen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Ökologisch wertvolle Vegetationsbestände wie `Schutzwürdige Biotope` nach Biotopkataster oder `Geschützte Biotope` nach § 62 LG NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Die Eingriffe in Pflanzen und Biotoptypen werden durch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach Warendorfer Modell ausgeglichen.

Bezüglich der vorkommenden Tierarten sind CEF-Maßnahmen für die planungsrelevanten Arten Kiebitz und Steinkauz bereits umgesetzt.

Die bereits abgerissene Hofstelle und Wohnbebauung im zentralen Plangebiet stellen geeignete Quartiermöglichkeiten für Hausfledermausarten bereit. Ein Quartiersnachweis konnte zwar nicht erbracht werden, da Fledermäuse ihre Quartiere jedoch regelmäßig wechseln und eine Annahme der im Änderungsgebiet vorhandenen Quartiere nicht ausgeschlossen werden kann, sollten Maßnahmen (Abriss im Winter, Aufhängen von Ersatzquartiere vor Baubeginn, Besatzkontrolle bei Abriss außerhalb der Wintermonate, Begleitung durch eine ökologische Baubegleitung) gemäß Artenschutzgutachten eingehalten werden.

Im Zuge der ergänzenden Artenschutzbegehung im Herbst 2022 nach Baufeldvorbereitung (Abbruch der Gebäude und Verfüllung der Teiche (Wittenborg)) kann folgendes festgehalten werden: Der Abbruch der Gebäude, die Rodung der Gehölze sowie die Verfüllung der Gewässer erfolgte im Winterhalbjahr. Die Fledermauskästen und alle weiteren unbesetzten Bruthilfen (z.B. Haussperling) wurden am Hallenbad in Oelde angebracht. Dies wurde in der Artenschutzprüfung dokumentiert. Die CEF-Maßnahmen für den Kiebitz und Steinkauz sind umgesetzt. Die Einhaltung der Vorgaben für den Kiebitz werden durch eine beauftragte ökologische Baubegleitung sichergestellt.

Planungsrelevante Arten aus der Gruppe der Amphibien konnten nicht festgestellt werden. Ein Teichmolch wurde nachgewiesen – die Teichflächen konnten nicht erhalten werden, die Schaffung vergleichbarer Lebensräume sollte daher im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Ergänzend zum Artenschutzgutachten ist noch zu erwähnen, dass im Rahmen der Ortsbegehungen für den Umweltbericht am 05.07.2021 am Röhrichtsumpf im östlichen Plangebiet ein Rebhuhn nachgewiesen wurde. Nach Messtischblatt-Abfrage ist diese Art im Quadrant 4 des Messtischblatts 4114 aufgeführt und ihr Erhaltungszustand als „schlecht“ eingestuft. Da der Röhrichtsumpf bereits entfernt wurde, sollte aus Artenschutzsicht in der Umgebung zum Plangebiet diese Biotopstruktur neu angelegt werden (s. oben).

Artenschutzrechtliche Konflikte können unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden (siehe Kapitel 3.3.2). Bei Einhaltung der Maßnahmen wird kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorbereitet. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere sind daher nicht zu erwarten.

### 3.3.2. Artenschutzuntersuchung

Von den potentiell 32 vorkommenden planungsrelevanten Tierarten des Fachinformationssystems LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz), Messtischblatt 4114 (Quadrant 4), konnte für 28 Arten aufgrund der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und Habitatausstattung eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Eine vertiefende Prüfung wurde erforderlich für die Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sowie für den Steinkauz und den Kiebitz.

Um die Verbotstatbestände "Tötung" (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG), "Störung" (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und "Fortpflanzungs- und Ruhestätten" (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Hinweise zu beachten:

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten, die Baufeldfreimachung sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

Kiebitz: Eingriffe dürfen nicht während der Balz- und Brutzeit erfolgen (witterungsbedingt etwa Februar- Juni/Juli). Dies gilt auch für bauvorbereitende Maßnahmen. Sinnvoll wäre ein Bau/Entwicklungsbeginn im (Spät-) Sommer, so dass die Fläche im Planbereich zum Beginn der nächsten Brutsaison keine Attraktivität mehr als Bruthabitat aufweist (Michael Wittenborg, 2016), (Michael Wittenborg, 2019).

Steinkauz: Eingriffe dürfen weiterhin nicht während der Balz- und Brutzeit erfolgen (witterungsbedingt etwa Februar bis Anfang Juli). Für Fällungen (insbesondere des Höhlenbaums) sind die im BNatSchG vorgegebenen Zeiträume vom 1. Oktober bis 1. März zu berücksichtigen (Michael Wittenborg, 2016), (Michael Wittenborg, 2019).

Fledermäuse: Die Abrissarbeiten sind im Winterhalbjahr durchzuführen, um im Sinne einer „worst-case-Annahme“ sicherzustellen, dass die potentiellen Quartiere an der Hofstelle (Spalten etc.) sowie die künstlichen Nisthilfen nicht besetzt sind. Die künstlichen Nisthilfen sind vor dem Abhängen zwingend auf Besatz zu kontrollieren und 1 Jahr vor Baubeginn an anderer geeigneter Stelle anzubringen.

Sollten die Abrissmaßnahmen nicht innerhalb der Wintermonate durchführbar sein, ist eine Kontrolle auf mögliche Quartiere auch an der Hofstelle erforderlich. Ggf. sind weitere gezielte Ausflugsbeobachtungen durchzuführen. Die genannten Maßnahmen sollten durch eine ökologische Baubegleitung begleitet werden (Michael Wittenborg, 2019).

Weitere zu den Artenschutzprüfungen ergänzende Artenschutzmaßnahme:

Sollten die zwei alten Eichen nicht erhalten bleiben können, sind die Baumhöhlen vor Rodung nochmal von einem Artenschutzexperten auf einen möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Die Vogelkästen sind ebenfalls vor Rodung abzunehmen und an einer anderen geeigneten Stelle im Plangebiet oder in der direkten Umgebung unter Begleitung des Artenschutzexperten aufzuhängen.

Amphibien: Sofern sich der Erhalt der Gewässer im Zuge der Planungen nicht realisieren lässt, sind diese im Winterhalbjahr (September bis Januar), außerhalb der Laichzeit zu verfüllen. Im Rahmen von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen würde es sich anbieten die Ansprüche dieser Tiergruppe durch die Anlage von Kleingewässern zu berücksichtigen (Michael Wittenborg, 2019).

Weitere zu den Artenschutzprüfungen ergänzende Artenschutzmaßnahme: Aufgrund der zum Plangebiet randlich verbleibenden Gehölze sind Eingriffe im Zeitraum von Juli bis Ende September nur nach Kontrolle auf besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten durch einen Artenschutzexperten (maximal 1-2 Tage vor Eingriffsbeginn) zulässig. Sollte bei der Kontrolle ein Brutgeschäft festgestellt werden, dürfen die Arbeiten erst begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Artenschutzexperten und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt worden ist. Das Begehungsergebnis ist dazu unverzüglich der UNB vorzulegen.

Für Zugvogelarten nach Artikel 4 Absatz 2 VSchRL ergeben sich außerhalb von FFH-Gebieten im Plangebiet durch die Kleingewässer einige potentielle Rastplätze. Deshalb sollten diese erhalten werden oder an anderer Stelle ersetzt und neu angelegt werden.

CEF Maßnahmen für den Kiebitz und den Steinkauz sind auf Flächen des Ökopools Oelde bereits umgesetzt – die regelgerechte Pflege der Maßnahmen ist zu kontrollieren, um die Maßnahmen langfristig zu sichern.

#### **Fazit**

Es kann unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Satz 1- 3 BNatSchG hinsichtlich europäischer Vogelarten und Fledermäuse ausgeschlossen werden.

### **3.3.3. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Der geplante Eingriff in Natur und Landschaft ist nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff BNatSchG) auszugleichen. Die Bewertung der Bestandssituation ist dem Umweltbericht zu entnehmen (S.44, Tab.10).

Im Ergebnis sind nachfolgende Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs umzusetzen:

Intern:

- Umsetzung von Flächen mit Pflanzbindung

- 60 Baumpflanzungen
- Erhalt Baum

Nachfolgende Maßnahmen finden aufgrund des nicht quantifizierbaren Umfangs keine Berücksichtigung in der Bilanzierung

- Umsetzung von extensiver Dachbegrünung
- alternativ: Fassadenbegrünungen

Extern sind nachfolgende, bereits umgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich auf diesen Bebauungsplan anzurechnen:

- Schaffen von Maßnahmenflächen für Kiebitz und Steinkauz  
*Vergl. Externe Kompensation – textl. Festsetzung Nr. 1.1*
- Anlegen Wallhecken, Feldgehölze, Sukzessionsflächen und Kleingewässer  
*Vergl. Externe Kompensation – textl. Festsetzung Nr. 1.2.1*
- Anlegen von Gewässerbiotopstrukturen  
*Vergl. Externe Kompensation – textl. Festsetzung Nr. 1.2.2 und 1.2.3*

Unter Berücksichtigung der beschriebenen externen Maßnahmen ist das ermittelte Kompensationsdefizit von 35.167 Wertpunkten ausgeglichen, die Ermittlung erfolgt auf Grundlage des „Warendorfer Modells“ (Kreis Warendorf Amt für Planung und Naturschutz, 2018).

### 3.3.4. Emissions- und Immissionsschutz

#### Emissionen

Hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld wird die Fläche nach Abstandserlass NRW gegliedert, um unzulässige Einwirkungen durch Lärm, Staub und Gerüche auf Wohn- und auch Arbeitsstandorte der Umgebung zu vermeiden.

Ausschlaggebend für die Gliederung nach Abstandserlass NRW sind die nächstanliegenden Hofstellen Dreische Feld 1, Von-Büren-Allee Nr. 70 und Westrickweg Nr. 22.

Regulär nach Abstandserlass zulässig und gegliedert in Bezug auf die genannten Hofstellen (→ s. 'Knödellinie') sind danach Betriebe der Abstandsklassen V – VII (in Teilbereichen).

In Bezug auf den Schutzstatus werden landwirtschaftliche Hofstellen im Allgemeinen als Mischgebiet eingestuft. Nach Pkt. 2.2.2.5 des Abstandserlasses können in Bezug auf umliegende Mischgebiete Betriebe der übernächsten Abstandsklasse zugelassen werden, wenn sie mit (\*) gekennzeichnet sind, d. h. ihre Emissionen ausschließlich oder weit überwiegend auf Lärmaustrag basieren. Bei Anwendung des Punktes 2.2.2.5 im vorliegenden Verfahren sind entsprechend auch die mit (\*) gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklassen III und IV (in den jeweiligen Teilbereichen) zulässig.

Diese (\*) Betriebe umfassen 10 der insgesamt 58 in den Klassen III und IV genannten Betriebe.

Von den verbleibenden 48 Betrieben sind 15 als Störfallbetriebe eingestuft (#) und daher in vorliegendem Baugebiet generell als unzulässig festgesetzt (s.u.). Für die noch verbleibenden 33 Betriebe sind immissionsschützende Maßnahmen im Zuge der konkreten Betriebsansiedlung zu prüfen.

Das konkret ansiedelnde Unternehmen Rottendorf ist der laufenden Nr. 108 und damit der Abstandsklasse V des Abstandserlasses zuzuordnen, es handelt sich nicht um einen Störfallbetrieb.

Das Betriebsprofil liegt in der `Formulierung` von Medikamenten, d.h. es werden keine Inhaltsstoffe entwickelt sondern die Produktion in Tablettenform durchgeführt. Laut Betriebsauskunft liegt das Unternehmen bei der Nutzung organischer Lösungsmittel im Bereich < 150 kg/h und < 200 to/a; vergl. laufende Nr 108.

Die Ansiedlung ist daher auf dem Gelände grundsätzlich möglich. Die entsprechenden Betriebsteile können im GE 3 angesiedelt werden, im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 130 und in weitestmöglichem Abstand zu den schützenswerten Hofstellen.

Der Bereich des GE 2 ist über die Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB, vergl. textliche Festsetzung Nr. 1.3 und Installation der entsprechenden Emissionsminderungsmaßnahmen zur Ansiedlung zu prüfen.

Eventuell unzulässige Einwirkungen auf Misch- und Wohngebiete sind im Rahmen eines betriebsbezogenen Immissionsschutzgutachtens geprüft worden<sup>6</sup>.

Im Ergebnis dieses Gutachtens ist festzuhalten, dass der nach TA-Lärm zu beurteilende prognostizierte Gewerbelärm zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen führt. Von Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz kann daher abgesehen werden.

Für die gewerblich zu entwickelnden Flächen sollte grundsätzlich eine nachhaltige Flächenausnutzung ermöglicht sein und daher im Zuge des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 130 – wie im vorliegenden Verfahren - auf die Zulässigkeit von Betriebsinhaberwohnungen verzichtet werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte und Einschränkungen können so vermieden werden.

Für den südlich angrenzenden, bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 77 sind Betriebsinhaberwohnungen grundsätzlich zulässig. Im Rahmen der weiteren Grundstücksentwicklung sollten hier durch entsprechende Anordnungen eventuell schutzwürdiger Nutzungen Immissionskonflikte vermieden werden.

Der Umgang mit toxischen Stoffen nach KAS 18 Leitlinie ist nicht Betriebsbestandteil des ansiedelnden Unternehmens und auch auf der Betrachtungsebene des Angebotsbepauungsplans kein Planungsziel. Störfallbetriebe sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans generell ausgeschlossen. Die Prüfung von Achtungsabständen ist daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich der durch den Betrieb verursachten zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen im öffentlichen Raum erfolgt die Prüfung auf Grundlage der TA – Lärm in einem Abstand von bis zu 500 m. ab Betriebsgelände.

Es ist zu prüfen, ob Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich zu vermindern sind, weil

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag und die Nacht rechnerisch um mehr als 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden (für MI 64 / 54 dB(A))

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ in Oelde Normec Uppenkamp GmbH, Stand 16.05.2023

Maßnahmen sind zu ergreifen, wenn alle drei genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Dies ist vorliegend nicht der Fall. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen, das von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auf der Von-Büren-Allee auszugehen ist und zum anderen keine Erhöhung von 3 dB (A) zu erwarten ist.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Von-Büren-Allee im Bestand ist zudem laut Gutachten davon auszugehen, das durch die zusätzlichen anlagenbezogenen Verkehre die Zumutbarkeitschwelle unterschritten bleibt.

#### Immissionen

Der auf das Gebiet einwirkende Verkehrslärm durch die Von-Büren-Allee als auch durch die Bahnstrecke Hamm–Bielefeld unterschreitet die einzuhaltenden Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete. Lediglich im Nahbereich der Von-Büren-Allee (25 m.) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für den Nachtzeitraum zu prognostizieren. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine schutzwürdigen Nutzungen zur Nachtzeit entstehen, sind Festsetzungen zum Immissionsschutz bezüglich des Verkehrslärms daher nicht erforderlich.

Südlich angrenzend handelt es sich um die bestehenden gewerblich genutzten Flächen des Standorts Oelde A2, welcher mit einer Zulässigkeit der Abstandsklassen VI bis VII nördlich des Grabens eher restriktiv gegliedert ist. Wechselseitige Unverträglichkeiten sind daher nicht zu erwarten.

Anlagen, welche den Regelungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen, sind in einer relevanten Entfernung zum Plangebiet nicht bekannt.

## 3.4. Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittelbelastung

### 3.4.1. Altstandorte, Altlasten, Altablagerungen

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb der Änderungsbereiche keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert. 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.

### 3.4.2. 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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

1.1 Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

1.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 3.4.3. Kampfmittelrückstände

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel oder Bombenblindgänger. 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.

## 3.5. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich liegt die Erschließung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Von-Büren-Allee und des Westrickwegs an. Eventuell erforderliche Anlagenerweiterungen sind im Zuge der anstehenden Beteiligungen zu klären. Die Nutzung der voraussichtlich gesamten Fläche ist durch ein einzelnes Unternehmen, der Rottendorf Immobilien GmbH, beabsichtigt – erforderliche Leitungstrassen, Zufahrten und sonstige innere Erschließungen sind daher im Rahmen der Bauanträge zu klären und über Erschließungsverträge zu sichern.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Anschluss an das öffentliche Netz der Stadt Oelde eingeplant.

Für die Löschwasserversorgung ist im Ergebnis der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB der Grundschutz von 96 cbm/h über die bestehenden Leitungen in der Von-Büren-Allee gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung ist über die Leitung in der Von-Büren-Allee und die hiervon abzweigende Stichleitung über den BPlan Nr. 130 gewährleistet.

Leitungen der Deutschen Telekom sind vorhanden im Bereich der früheren, zentral im Gebiet gelegenen Hofstellen. Anlagenerweiterungen und -änderungen sind im Zuge der Baumaßnahmen frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen und die entsprechenden Vorgaben (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

## 3.6. Bergbau, Geologie und Rohstoffe

### Baugrundgutachten

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans sowie des östlich angrenzenden BPlans Nr. 130 ist ein Baugrundgutachten erstellt worden<sup>7</sup>.

Im Rahmen dieser ersten Begutachtung sollten die vorherrschenden Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die vorliegenden chemischen Belastungen ermittelt werden.

Zu Ermittlung von Boden- und Grundwasserverhältnissen wurden 21 über das gesamte Gelände verteilte Untersuchungspunkte genommen, zur Ermittlung eventueller chemischer Belastungen zwölf Mischproben erstellt.

Hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse und Sedimentdurchlässigkeiten sind in den offenen Bohrlöchern Wasserstände von gemittelt 100,56 m. NHN festgestellt worden.

Dabei handelt es sich nach Verfassereinschätzung nicht um den frei entwickelten, offenen Grundwasserleiter sondern um Schichtenwasser.

Unter ungünstigen Niederschlagsbedingungen ist es möglich, dass sich das Grundwasser temporär bis GOK aufstaut. Vor Baubeginn sollten daher Baggerschürfe durchgeführt werden, um den Bemessungswasserstand endgültig festzulegen.

Die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden sind als schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig zu bezeichnen.

Das Aushubmaterial ist hinsichtlich der Verdichtbarkeit und Frostempfindlichkeit nur bedingt wiederverwendbar.

Die chemischen Laboruntersuchungen ergaben für einzelne Mischproben Belastungen, welche die Vorsorgewerte gemäß BBodenSchV überschreiten. Die Weiterverwendung oder sachgerechte Entsorgung ist daher durch weitere chemische Untersuchungen zu ermitteln.

Neben den Ergebnissen der labortechnischen Untersuchungen sind weiter nachfolgende Hinweise zu beachten:

„Das untersuchte Grundstück befindet gemäß DIN EN 1998 und DIN 4149 außerhalb der für die Bundesrepublik Deutschland gültigen und ausgewiesenen Erdbebenzonen.

Bergbauliche Einflüsse sind für das untersuchte Grundstück ebenfalls **nicht** bekannt, sollten aber dennoch vor Baubeginn durch das beauftragte Planungsbüro angefragt und beachtet werden.

Aussagen zur Kampfmittelsituation müssten/ sollten der Stadt Oelde vorliegen und müssen im Zuge der Baumaßnahme **zwingend** beachtet werden.“

Die Abfrage im Geoportal NRW für die Nutzung von Erdwärme ergab für Erdwärmekollektoren eine mittlere Ergiebigkeit, für Erdwärmesonden eine mittlere bis kritische Ergiebigkeit. Hydrogeologisch kritische Verhältnisse stehen der Erdwärmennutzung nicht entgegen.

<sup>7</sup> Geotechnischer Bericht Nr. 030161-21 – Erschließung des Bebauungsplans Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ in Oelde; Roxeler Ingenieurgesellschaft mbH Baustoffprüfstelle

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird hingewiesen (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)).

Der Betrieb einer Geothermie-/ Erdwärmeanlage stellt nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz eine Benutzung des Grundwassers dar, die erlaubnispflichtig ist. Sofern eine Erdwärmeanlage errichtet werden soll, ist der entsprechende wasserrechtliche Antrag 6 Wochen vor Bohrbeginn und Errichtung der Erdwärmeanlage beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz und Straßenbau, Waldenburger Straße 2 in 48231 Warendorf einzureichen. Weitere Informationen sowie die entsprechenden Antragsunterlagen können der Homepage des Kreis Warendorf unter dem Suchbegriff „Betrieb von Wärmepumpen“ abgerufen werden.

### 3.7. Bodenordnung, Realisierungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen derzeit in Privatbesitz und öffentlicher Hand, bodenordnende Maßnahmen sind im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren bereits durchgeführt worden.

### 3.8. Städtebauliche Bilanz

Tabelle 1: städtebauliche Bilanz

|   | Geltungsbereich<br>[m <sup>2</sup> ] | Anteil<br>[%]   |
|---|--------------------------------------|-----------------|
| Gewerbegebiet                           | 118.021 m <sup>2</sup>               |                 |
| <i>davon als Private Grünfläche:</i>    |                                      |                 |
| <i>Fläche mit Pflanzbindung P1 Nord</i> | 2.550 m <sup>2</sup>                 | 2,16 %          |
| <i>Fläche mit Pflanzbindung P3 Nord</i> | 855 m <sup>2</sup>                   | 0,72%           |
| <i>Fläche mit Pflanzbindung P2 Süd</i>  | 3.006 m <sup>2</sup>                 | 2,55 %          |
| <b>Gesamt</b>                           | <b>118.021 m<sup>2</sup></b>         | <b>100,00 %</b> |

### 3.9. Plan-Änderungen im Ergebnis der Beteiligung nach §§ 3,4 (1/2) BauGB

#### **Beteiligung nach § 3,4 (1) BauGB**

Versetzen der nördlichen Fläche mit Pflanzbindung zum Schutz der nördlich liegenden Pflaumenallee

Festsetzung eines Baums im Norden zum Erhalt

Festsetzung von 60 Bäumen mit Pflanzbindung

Festsetzung Art der Nutzung

Ausschluss Hochregallager im GE1 HQ3a

Ausnahmeregelungen zum Einzelhandel

Änderung max. zulässige Bauhöhe auf 20 m im GE 3 HQ 2

Ergänzende Festsetzungen zum Landschafts-/Naturschutz

Beleuchtung

Photovoltaik

Dachflächenbefestigung → Grundwasserschutz

Anpassung der Hinweise

#### **Beteiligung nach § 3,4 (2) BauGB**

Geringfügige Anpassungen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, s. textliche Festsetzung Nr. 4.3

Konkretisierung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur externen Kompensation, hier

Festsetzung Nr 1.2 / 1.2.1 / 1.2.2 und 1.2.3

Ergänzende verkehrstechnische Stellungnahme zur Ermittlung der vorhabenbedingten Neuverkehre

Münster, 27.09.2023

gez. Norma Niederwemmer /  
Architektin/Stadtplanerin AKNW

---

## 4. Literaturverzeichnis

Regionalplan Münsterland

Kommunalprofil Stadt Oelde, Landesdatenbank NRW

Klimaschutzpotentialanalyse von Dach-, Fassaden- und Straßenbaumbegrünung, HNE Eberswalde

Geoportal nrw

tim online nrw