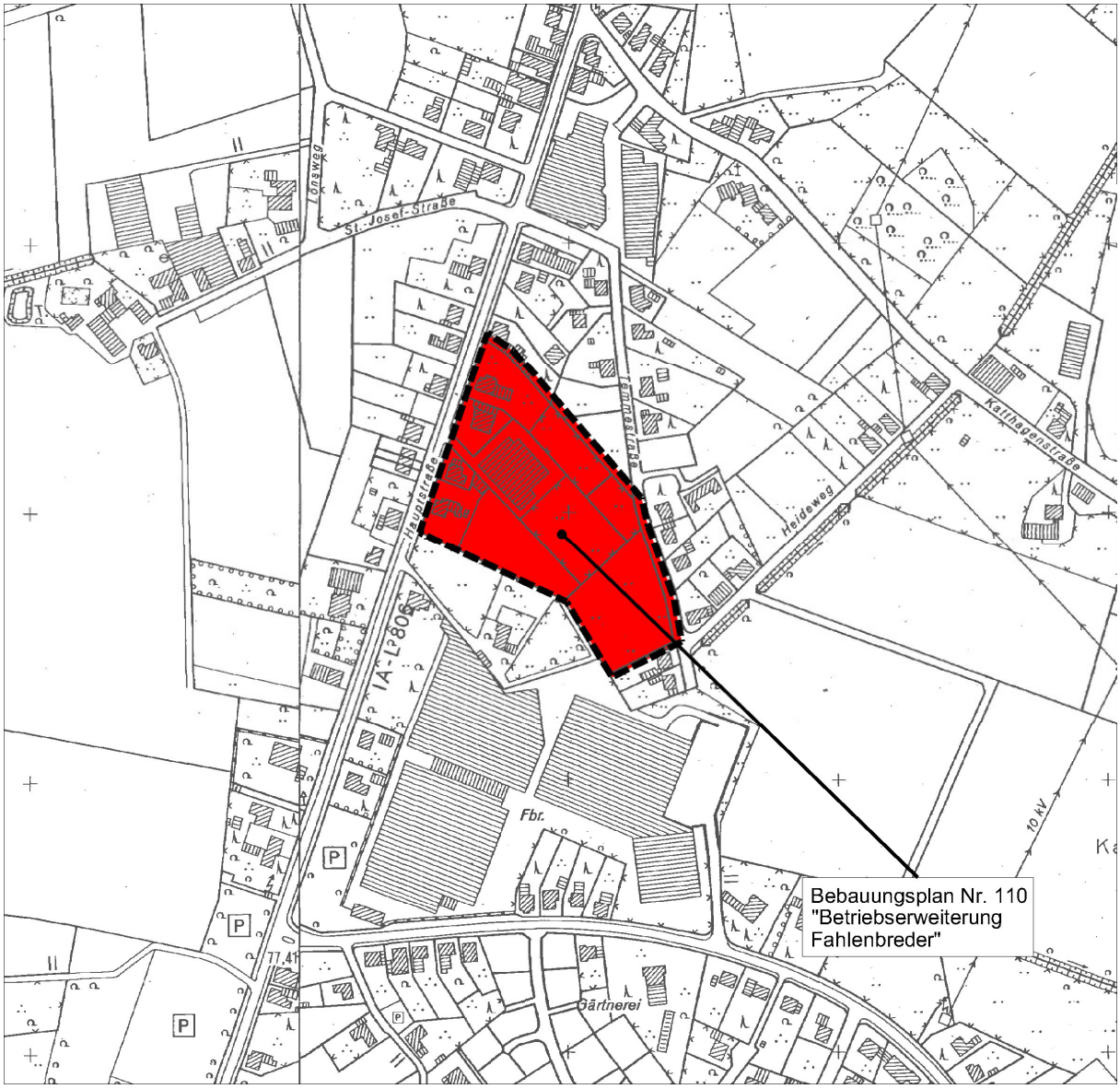
**Begründung**
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**
**zur Aufstellung**
**des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“**




Oelde

**STADT OELDE**
Der Bürgermeister
**Planung und Stadtentwicklung**
Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG

## Inhaltsverzeichnis

*Räumliche Lage des Plangebietes ..... 4*

*Gegenwärtige Situation im Plangebiet ..... 4*

*Anlass, Ziel und Zweck der Planung ..... 5*

*Übergeordnete Planungsvorgaben / Planungsrechtliche Situation ..... 6*

*Planinhalt und Festsetzungen ..... 7*

**Planinhalt ..... 7**

**Art und Maß der baulichen Nutzung ..... 8**

**Gestalterische Festsetzungen ..... 10**

**Erschließung / Stellplätze ..... 11**

**Grünflächen ..... 11**

**Lärm-Immissionsschutz ..... 11**

*Kennzeichnung von Flächen ..... 13*

**Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen ..... 13**

*Hinweise ..... 13*

**Denkmalschutz und Denkmalpflege ..... 13**

*Maßnahmen zur Verwirklichung ..... 14*

**Bodenordnung ..... 14**

**Ver- und Entsorgung ..... 14**

*Flächenbilanz ..... 14*

*Verfahren ..... 15*

*Umweltprüfung / Umweltbericht ..... 16*

**Einleitung ..... 16**

**Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes ..... 16**

**Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen ..... 17**

**Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....21**

**Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....21**

**Zusätzliche Angaben.....22**

**Allgemein verständliche Zusammenfassung.....23**

***Anhang .....25***

***Anlage.....29***

## *Räumliche Lage des Plangebietes*

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lette östlich der Hauptstraße (L 806) / westlich der Temmestraße.
An das Plangebiet grenzt im Norden direkt und im Osten an der Temmestraße Wohnbebauung an. Südlich des Plangebietes befinden sich neben einem Wohnbaugrundstück Freiflächen, die überwiegend als landwirtschaftliche Fläche im Sinne von Viehkoppeln genutzt werden. Daran schließt sich weiter südlich das Gelände eines Produktionsbetriebes für Haushaltsgeräte an, der bis zur Wilhelm-Cordes-Straße reicht.
Westlich des Plangebietes, an der Hauptstraße, reiht sich straßenbegleitend meist zweigeschossige überwiegend wohngenutzte Bebauung auf, deren Grundstücke überwiegend durch große Tiefen mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen gekennzeichnet sind.
Der Ortsteil Lette ist insgesamt durch eine Mischnutzung geprägt. So finden sich neben der Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen in hohem Maß innerhalb des Ortes Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 99, 103, 104, 106, 107, 261, 262, Flur 27, Gemarkung Oelde.

Plangebietsabgrenzung:

Im Westen:
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 103, 104, 262, 261 und 106;
Im Nordosten:
durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 106 und 107;
Im Osten:
durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 107 und 99;
Im Süden:
durch die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 99 und die südliche Grenze des Flurstückes103.

## *Gegenwärtige Situation im Plangebiet*

Im Westen des Plangebietes befinden sich an der Hauptstraße Gebäude mit rückwärtigen Gartengrundstücken. Die Gebäude werden hauptsächlich zu Wohnzwecken bzw. in Teilen gewerblich genutzt.
Auf dem Flurstück 262 befindet sich eine Fertigungshalle in der Größe von etwa 1.700 m², die funktional mit dem südlich des Plangebietes gelegenen Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte zusammenhängt. Die Halle ist seit 2006 für diese Zwecke belegt, nachdem die ehemals dort ansässige Innenausbaufirma verlagert worden war. Mit der vorhandenen Nutzung der Halle ergibt sich für den Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte die Möglichkeit, einen Lieferanten in unmittelbarer Nähe der Endmontage anzusiedeln. Das Grundstück des südlich gelegenen Produktionsbetriebes für Haushaltsgeräte und das Plangebiet grenzen direkt aneinander. Dadurch sind heute bereits die Fertigungsstätten des Lieferanten und der Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte über einen vorhandenen asphaltierten Weg miteinander verbunden, ohne öffentliche Straßen nutzen zu müssen. Der Transport zwischen den Ferti-

gungsstätten findet fast ausschließlich mit Hilfe elektrisch betriebener sog. „Flurförderzeuge“ statt.
Östlich und südlich der Fertigungshalle bzw. im rückwärtigen Bereich der Gebäude an der Hauptstraße befinden sich Freiflächen, die bis zur Temmestraße reichen. Zurzeit dienen alle Freiflächen als Pferdeweide.

## *Anlass, Ziel und Zweck der Planung*

Der Eigentümer der Fertigungshalle auf dem Flurgrundstück 262 in Oelde-Lette, Hauptstraße 71 plant eine Erweiterung in südöstlicher Richtung und hat einen entsprechenden Antrag bei der Stadt Oelde eingereicht (Betriebserweiterung Fahlenbreder).
Diese Hallen werden wie o.g. derzeit von einer Zulieferfirma des südlich des Plangebietes ansässigen Betriebes genutzt. Für die Zukunft ist eine Ausweitung der Produktionskapazitäten geplant. Hierzu sind die Erweiterung der vorhandenen Hallenkapazitäten mit den notwendigen Verladeeinrichtungen und die Ausweisung eines neuen Teilbereiches für Mitarbeiterstellplätze beabsichtigt. Dabei ist zunächst die Errichtung einer Montagehalle vorgesehen. Die Grundstücke grenzen direkt aneinander, ein Austausch zwischen den beiden Produktionsstätten ist somit ohne Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen möglich. Der Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte benötigt die Aktivitäten von Lieferanten zur Herstellung großvolumiger Baugruppen bis Ende 2010 werksnah konzentriert.
Die Grundstücke liegen innerhalb der Ortslage Lette und sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche bereits dargestellt. Dem Antrag ist der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 24.06.2009 gefolgt und hat die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragten Inhalte. Mit der Bauleitplanung soll zum einen die Entwicklung des vorhandenen Gewerbes an dem Standort sichergestellt werden. Dabei wird den Schutzansprüchen der umgebenden wohngenutzten Bebauung ausreichend Rechnung getragen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Erweiterung zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des o.g. bestehenden bzw. entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

# *Übergeordnete Planungsvorgaben / Planungsrechtliche Situation*

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster stellt im Teilabschnitt Münsterland für das Plangebiet „Wohnsiedlungsbereich“ (WSB) dar. Dieses gilt auch für die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Südlich des Plangebietes ist „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) dargestellt.
Die Hauptstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde ist das Plangebiet im Westen an der Hauptstraße als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für den besiedelten Bereich nördlich und östlich des Plangebietes. Der Bereich der heute bereits gewerblich genutzten Halle sowie der anschließenden Flächen in Richtung Temmestraße sind als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die südlich des Plangebietes angrenzenden Freiflächen sowie für den Standort des Produktionsbetriebes für Haushaltsgeräte bis zur Wilhelm-Cordes-Straße im Süden. Nach Osten erfolgt die weitere Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ über die Temmestraße.
Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.
Mit der Flächennutzungsplanung kommt die siedlungsräumliche Zielvorstellung für den Bereich innerhalb des Ortsteiles Lette zum Ausdruck. Aufgrund der gewachsenen gewerblichen Struktur soll hier der Ansatz eines Gewerbegebietes gesichert und erweitert werden. Dabei kommt deutlich eine Gliederung der Ortslage mit dem Schwerpunkt der Wohnbebauung im Norden und dem gewerblichen Ansatz im Süden zum Ausdruck. Mit der Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes im Sinne eines Gewerbegebietes ist ein Rücksichtnahmegebot auf die im Nahbereich des Plangebietes / der gewerblichen Nutzung vorhandene Wohnbebauung vorgegeben.

Das Plangebiet zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 60 „Lette – Temmestraße“ (Aufstellungsbeschluss vom 14.03.1994, Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung April / Mai 1996).
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Lette – Temmestraße“ wird bei seinen weiteren Verfahrensschritten um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ entsprechend verkleinert werden.

# *Planinhalt und Festsetzungen*

## Planinhalt

Im Anschluss an die vorhandene Bebauung soll eine weitere Montagehalle auf einer Grundfläche von etwa 3.750 m² mit anschließender Lagerfläche entstehen. Angrenzend zur geplanten Bebauung soll im Süden des Plangebietes eine Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze errichtet werden. Die geplante Montagehalle nutzt das vorhandene Grundstück nahezu optimal aus. Die Abstandsflächen werden zukünftig teilweise als Fahrweg für die o.g. Elektroflurförderzeuge dienen. Mit der Be- und Entladung in der Montagehalle entfällt auch die heute praktizierte Tätigkeit unter freiem Himmel, was sich positiv auf den Schallschutz der Nachbarschaft auswirkt.
Der Baukörper selbst ist mit einer maximalen Höhe von 6,50 m (zuzüglich betriebstechnischer Aufbauten) projektiert und damit kaum höher als die vorhandenen Hallen. Die Halle wird aber aufgrund ihrer Funktion als Montagehalle in der Bauform deutlich von den in knapp 50 Jahren entstandenen Gebäuden an der Hauptstraße abweichen.
Daher ist beabsichtigt, das Plangebiet bzw. die gewerblich genutzten Bereiche gegenüber der Nachbarschaft, insbesondere zur Temmestraße und Hauptstraße, mit einer Kombination aus Hecke und ggf. mittelgroßen Bäumen zu umgeben. Das gleiche gilt für die zu schaffenden Mitarbeiterparkplätze.
Weiterhin ist geplant, die Halle mit 8 Tief-Rampen zu versehen. Die Funktion dieser Rampen ist nicht vergleichbar mit den Rampenanlagen von Logistikern oder Lagerbetrieben. Erfahrungsgemäß werden bei voller Belegung der Halle etwa 5 bis 6 Rampen als Andockstation für Wechselbrücken dienen. Diese Wechselbrücken dienen der Aufbewahrung von ein oder zwei Tagesmengen von großvolumigem Material, z.B. Styropor, Holz, Pappe für Verpackung oder für Sonderbehälter der herzustellenden Baugruppen. Die zwei bis drei restlichen Rampen können als Wareneingang oder –ausgang dienen. Die Anzahl der Bewegungen ist limitiert.

Mit der Planung ergibt sich die Möglichkeit, langfristig zahlreiche Arbeitsplätze in Oelde-Lette zu sichern bzw. neu zu schaffen. Der Produktionsbetrieb für Haushaltsgeräte beschäftigt in Oelde-Lette etwa 600 Mitarbeiter und 35 Auszubildende. Der o.g. Lieferant beschäftigt zurzeit etwa 50 sozialversicherungspflichtige Mitarbeiter, die fast ausschließlich aus Lette und den umliegenden Orten kommen.

Für das Plangebiet ergibt sich vor dem Hintergrund der Planungsinhalte eine Gliederung in eine Mischnutzung für den Bestand entlang der Hauptstraße und eine gewerbliche Nutzung im anschließenden Teilbereich bis zur Temmestraße.

## Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird entsprechend der beabsichtigten Gliederung des Plangebietes

- Mischgebiet – MI § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet – GE § 8 BauNVO

festgesetzt.

Mischgebiet
Zulässig sind:
- Wohngebäude gemäß 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß 6 (2) Ziffer 5 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO

Mit der Zulässigkeit der Nutzungen soll der vorhandenen und planerisch weiterhin gewünschten gemischten Gebietstypik entlang der Hauptstraße entsprochen werden.

Gewerbegebiet
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Zulässig sind als Ausnahme:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden.

Zulässig sind als Ausnahme gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
- Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
  wenn das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder
  wenn es im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksdienstleistungen steht und

wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist sowie
die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.
- Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß 8 (3) Ziffer 4 BauNVO.

Einzelhandel wird in dem gesamten Plangebiet vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes außerhalb der Versorgungsbereiche ausgeschlossen, mit dem Ziel, die Entwicklung des Plangebietes im Sinne eines Gewerbegebietes mit Einzelhandel bzw. der Abgabe von Gütern an den Endverbraucher zu verhindern. Mit der Planung soll eine Stärkung der vorhandenen und potentiellen gewerblichen Nutzung in dem Gebiet erreicht werden. Dieses steht im Einklang mit dem Zentrenkonzept der Stadt Oelde vom 26.01.2009, welches einen Ausschluss von Einzelhandel vorsieht, den untergeordneten Verkauf von selbst produzierten Waren aber ermöglicht.
Daher wird die Zulässigkeit von Einzelhandel beschränkt auf Artikel, die üblicherweise mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen (Handel mit Werkstatt, Handwerksbedarf, -handel) sowie auf Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.
Somit wird kein „Negativkatalog“ bestimmt, der regelt, was nicht ausnahmsweise zulässig ist, sondern mit einem „Positivkatalog“ geregelt, was ausnahmsweise im Sinne des Einzelhandels zulässig ist.
Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich innerhalb der Ortslagen ausgeschlossen werden.

In dem Plangebiet soll im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße bis zur Temmestraße ausschließlich gewerblich geprägte Nutzung zulässig sein. In dem Innenbereich werden besucher- und verkehrsintensive Nutzungen auch hinsichtlich des Nachbarschutzes ausgeschlossen. Dieses gilt für jede Art von kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienenden Nutzungen sowie für Vergnügungsstätten gleichermaßen. Tankstellen sind in dem rückwärtigen Bereich der Hauptstraße ebenfalls nicht planerische Zielvorstellung.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird in dem Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Mit der Festsetzung des gemäß § 17 BauNVO höchstzulässigen Maßes der baulichen Nutzung

wird dem auch bei einer Beurteilung im Rahmen des § 34 BauGB entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung anzuwendenden Beurteilungsmaßstab entsprochen.
Die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend des überwiegenden Bestandes im Rahmen der straßenbegleitenden Bebauung mit maximal 10,5 m festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise bestimmt, die ebenfalls den Charakter der heute vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße aufnimmt.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird ebenfalls dem höchstzulässigen Maß gemäß § 17 BauNVO entsprochen. Es soll eine möglichst hohe Ausnutzung mit gewerblicher Bebauung bzw. gewerblichen Anlagen gewährleistet werden. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 7,0 im Bereich der geplanten Hallenerweiterung festgesetzt. Für den Bereich der anschließenden Lagerfläche wird eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt.
Zur Gliederung der Höhen der baulichen Anlagen werden Satteldächer zugelassen, wobei der First im Bereich des Hallenbaus 8,50 m und im Bereich der angrenzenden Lagerfläche 6,50 m hoch sein darf. Die zulässige Traufhöhe wird mit maximal 7,00 m bzw. 4,50 m bestimmt. Daneben sind Gebäude auch mit Flachdächern zulässig, wobei die Höhe 7,00 m bzw. 4,50 m nicht überschreiten darf.
Damit kann die Nutzungsintensität in Richtung Temmestraße gestaffelt werden. Zudem erlaubt sich hierdurch in Gegenlage zu den wohngenutzten Nachbargrundstücken u.a. die Einhausung / Abschirmung von Betriebsteilen und somit ein effizienter aktiver Immissionsschutz, sofern dieser betriebsbedingt einmal notwendig wird (lt. vorhandenem projektbezogener schalltechnischer Untersuchung ist das bei der beabsichtigten Erweiterung aber nicht der Fall).

Als Bauweise werden für das Mischgebiet eine offene Bauweise und für das Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Bestimmung, dass bauliche Anlagen in Abweichung von der offenen Bauweise mit größeren Abmessungen als 50,0 m zulässig sind.
Die überbaubare Grundstücksfläche werden im Bereich des Gewerbegebietes bewusst großzügig gefasst, um die Errichtung von bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen möglichst offen zu halten. Zu diesen Anlagen gehören auch z.B. nicht überdachte dauerhafte Lagerplätze.

## Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sind im weiteren Verfahren noch zu bestimmen.
Die baugestalterischen Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauONRW (Landesbauordnung) werden zunächst auf die Bestimmungen zu den Werbeanlagen beschränkt. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig und im Plangebiet genehmigungspflichtig.
Die Werbeanlagen sollen folgenden gestalterischen Einschränkungen unterliegen:
Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).
Werbeanlagen an Fassaden sollen eine maximale Größe von 30 m² nicht überschreiten. Selbständige Werbeanlagen dürfen nicht größer sein als eine Grundfläche von 4 m² bei einer maximalen Höhe von 3,0 m.

## Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt für die Pkw ausschließlich über einen Anschluss an die Hauptstraße. Diese Zu- und Abfahrt besteht bereits heute für den jetzigen betriebsbezogenen Verkehr aus dem Plangebiet und für die im Plangebiet vorhandenen Mitarbeiterstellplätze.
Aufgrund der mit der Bauleitplanung ermöglichten Intensivierung der gewerblichen Nutzung kann sich der Berufsverkehr erhöhen. Dabei ist auch vor dem Hintergrund einer Abschätzung der Schallauswirkungen von einer Frequentierung der zukünftig rd. 70 Stellplätze von bis zu 200 Pkw-Bewegungen in 16 Stunden ausgegangen worden (DEKRA Prof.-Dr. Beckenbauer, Prognose der Schallimmissionen, Bielefeld, April 2009). Dieses Verkehrsaufkommen lässt sich nach heutigem Kenntnisstand über die Grundstücks-Anbindung an die Hauptstraße als übergeordnetem Verkehrsweg abwickeln.
Der zukünftige LKW- Zu- und Abgangsverkehr wird über das südlich des Plangebietes gelegene Betriebsgelände mit dem Anschluss an die Wilhelm-Cordes-Straße (K 9).
Zur Temmmestraße wird ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine Erschließung / Anbindung an diese Straße auszuschließen.
Die Stellplätze, Garagen und Carports sind in dem Mischgebiet allgemein zulässig. Stellplätze sind in dem Gewerbegebiet nur innerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Fläche im Süden des Plangebietes zulässig.

## Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden keine Grünflächen festgesetzt. An der Nordostseite und zu den Nachbargrundstücken im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage wird eine Anpflanzungsfläche festgesetzt, die durch den angestrebten blickdichten Bewuchs eine Trennung zu den benachbarten Wohngrundstücken ermöglichen soll. In die Begrünung kann die notwendige Betriebseinfriedung integriert werden.
Die Ausgestaltung dieser Fläche ist im weiteren Verfahren noch zu präzisieren.

## Lärm-Immissionsschutz

<u>Gewerbelärm</u>
Zur Ermittlung der mit der örtlichen Situation aus lärmtechnischer Sicht sowie der Feststellung der mit dem Plangebiet verbundenen Immissionsanteile ist eine schalltechnische Untersuchung erstellt worden (DEKRA Prof.-Dr. Beckenbauer, Prognose der Schallimmissionen, Bielefeld, April 2009).
In der schalltechnischen Untersuchung sind die bei dem geplanten Bauvorhaben anlagenverursachten Schallimmissionen rechnerisch ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten (Mischgebietsschutzanspruch mit 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) an der nächstgelegenen Wohnbebauung verglichen worden.
Eine Vorbelastung an den untersuchten Immissionspunkten ist durch die in dem Plangebiet bereits vorhandene Montagehalle sowie durch die südlich des Plangebietes vorhandenen Aktivitäten des Produktionsbetriebes für Haushaltsgeräte vorhanden.
Im Ergebnis zeigt sich, dass die Richtwerte an allen Immissionsorten eingehalten werden, wenn die im Rahmen der rechtsgültigen Baugenehmigung bereits erlassenen Auflagen eingehalten werden bzw. bei weiteren Baugenehmigungen entsprechend der Feststellungen der Schallprognose berücksichtigt werden (z.B. Öffnung

von Lichtkuppeln, Anzahl der An- und Ablieferungen, Schließung der Hallentore nachts).
Die Betriebsgenehmigung für die heutige Fertigungshalle in dem Plangebiet erstreckt sich auf einen dreischichtigen 24-Std.-Betrieb. Allerdings wurde und wird die Nachtschicht nur im Fall von unplanmäßigen Abläufen wie technischen Störungen in Anspruch genommen. Auf die Einhaltung der Nachtruhe wird durch entsprechende zeitliche Gestaltung von Arbeitsbeginn und –ende seitens des Betriebes geachtet.

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz oder von Flächen für den Schallschutz gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB ist daher nicht notwendig.
Der Vergleich der ermittelten Spitzenpegel mit den zulässigen Maximalpegeln zeigt, dass diese ebenfalls unterschritten werden.
Durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr werden die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung deutlich unterschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr zu einer unwesentlichen Erhöhung des Anlagenzielverkehres kommt, der jedoch als irrelevant angesehen werden kann.

Verkehrslärm
Zu berücksichtigen ist die Belastung durch Verkehrslärm, die für die derzeitige Bestandssituation ebenso gilt, wie für den Planungsfall.
Unter Abschätzung der heutigen anzunehmenden Belastung der Landesstraße ist eine Abschätzung der zu erwartenden Immissionen durch den Verkehrslärm vorgenommen worden.
Danach sind bei einem durchschnittlichen Tagesverkehr von rd. 5.500 Kfz (DTV) die überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 30 m Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte für Mischgebiete (tags 60 dB(A)) gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gem. Ziffer 2.1 Straßenverkehrsimmissionen nach Anhang 7.1 mit bis zu 66 dB (A) gegeben. In 5 m Entfernung zu der Fahrbahn sind Werte oberhalb 70 dB(A) gegeben.
Für die Neubebauung sowie für wesentliche Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des Plangebietes (hier: des Mischgebietes) sind Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen - z. B. durch die Anordnung von Lärmschutzwänden, -wällen oder baulichen Einrichtungen wie eine durchgängige Garagenzeile entlang der Hauptstraße -sind ortsuntypisch. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der kritischen Verkehrslärmbelastung sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes zu schaffen.
Das gesamte Umfeld ist geprägt durch eine überwiegende Wohnhausbebauung, die sich beiderseits entlang der Hauptstraße als straßenbegleitende Bebauung in Form einer freistehenden Einzelhausbebauung darstellt.
Charakteristisch sind hier Vorgärten mit geringen Tiefen, die größtenteils gärtnerisch angelegt sind und Blickbeziehungen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche gewährleisten. In den seitlichen Abstandflächen der Wohnhäuser befinden sich Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen bzw. Carports.
Da die charakteristische Bauweise als straßenbegleitende Bebauung beibehalten werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zur Straße / Lärmquelle nicht sinnvoll. Zudem würden hierdurch

Nutzungsmöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschränkt.

Es werden daher folgende passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt:

Bei Neubebauung und wesentlichen Umbauten und / oder Nutzungsänderungen im Bestand innerhalb des gekennzeichneten Bereiches in einer Tiefe von 30 m ab der Fahrbahnmitte der Hauptstraße werden Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Hiernach sind die Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer, Fenster sowie schallgedämmte integrierte Lüftungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 35 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.
Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.
Die Anordnung verglaster Wintergärten vor süd- / südwestorientierten Wohn- und Schlafräumen zur Einhaltung der erforderlichen Innenschallpegel gemäß VDI 2719 innerhalb der vorgenannten schutzwürdigen Raumnutzungen bzw. die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung für zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Wohn- und Schlafräume sowie Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) wird empfohlen.

Der planbedingte Verkehr wird, wie oben ausgeführt, keinen wesentlichen Mehrlärm auslösen.

# *Kennzeichnung von Flächen*

### Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befinden nach heutigem Kenntnisstand keine Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen bzw. es sind keine Eintragungen in dem Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf bekannt.

# *Hinweise*

### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.
Zudem befinden sich auch im näheren Umfeld des Plangebietes keine denkmalgeschützten Gebäude oder Naturdenkmale bzw. es sind in der Liste der unteren Denkmalbehörde keine Eintragungen vorhanden. Geschütze Gebäude und Anlagen befinden sich in Lette an der Katthagenstraße, rd. 200m Luftlinie vom Plangebiet entfernt.
Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.
Im Bebauungsplan wird ein Hinweis für das Verhalten im Fall von Bodenfunden aufgenommen.

# *Maßnahmen zur Verwirklichung*

## Bodenordnung

Alle im Plangebiet liegenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum bzw. gehen in privates Eigentum über. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Übernahme- oder Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt Oelde entstehen durch die Planung nicht.

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das Plangebiet kann mit Elektrizität versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.
Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von 96 cbm/h für mindestens 2 Stunden nach heutigem Kenntnisstand (DVWG-Arbeitsblatt W 405) für ausreichend gehalten. Die Leitungen sind durch das örtliche Wasserversorgungsunternehmen entsprechend zu dimensionieren bzw. es können Hydranten in dem Plangebiet durch den Versorgungsträger vorgesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer genehmigten Kanalnetzplanung. Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 überwiegend bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.
Die aus dem Plangebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie I (unbelastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser).

# *Flächenbilanz*

| Nutzung | Fläche in ca. m² | Anteil in % |
|---|---:|---:|
| Mischgebiet | 5.927 | 26,4 |
| Gewerbegebiet | 15.804 | 70,5 |
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern im Gewerbegebiet | 696 | 3,1 |
| Plangebietsgröße | 22.427 | 100 |

# *Verfahren*

Der Rat der Stadt Oelde hat am 24.06.2009 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ durchzuführen.
Die nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch eine Bürgerinformation am 11.11.2009 durchgeführt. Die Unterlagen waren danach für den Zeitraum von zwei Wochen einzusehen. Darüber hinaus erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in dem Zeitraum vom 29.10.2009 bis 3.12.2009.
Der Entwurfsbeschluss zum Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ wurde durch den Rat der Stadt Oelde am 07.12.2009 gefasst.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der parallelen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.12.2009 bis 27.01.2010 (einschließlich).
Der Satzungsbeschluss zum Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ wurde durch den Rat der Stadt Oelde am 08.02.2010 gefasst.

# *Umweltprüfung / Umweltbericht*

## Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.
Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.
Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von z.B.

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie
- aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB)

verwiesen.

## Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Im Anschluss an die im Plangebiet an der Hauptstraße vorhandene Bebauung soll eine weitere Montagehalle auf einer Grundfläche von etwa 3.750 m² mit anschließender Lagerfläche entstehen. Angrenzend zur geplanten Bebauung soll im Süden des Plangebietes eine Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze errichtet werden.
Für das Plangebiet ergibt sich vor dem Hintergrund der Planungsinhalte eine Gliederung in eine Mischnutzung für den Bestand entlang der Hauptstraße und eine gewerbliche Nutzung im anschließenden Teilbereich bis zur Temmestraße.
Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird in dem Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit wird ebenfalls dem höchstzulässigen Maß gemäß § 17 BauNVO entsprochen. Zudem wird eine maximal zulässige Baumassenzahl von 8,0 im Bereich der geplanten Hallenerweiterung festgesetzt. Für den Bereich der anschließenden Lagerfläche wird eine Baumassenzahl von 4,0 festgesetzt.

## Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Schutzgut Mensch (Umweltmedien Lärm, Luft, Licht)
Das Plangebiet ist an drei Seiten mit wohngenutzten Gebäuden umgeben bzw. grenzen unmittelbar an das Plangebiet Wohnbaugrundstücke und sind in diesem enthalten.
Die Belange des Schutzgutes Mensch sind vor dem Hintergrund der Lärmimmissionsschutzansprüche zu beachten. Den Schutzansprüchen (Einhaltung der relevanten Orientierungswerte der TA Lärm bzw. der Richtwerte der TA Lärm) kann auf der Grundlage der Ausführungen der Prognose der Schallimmissionen (DEKRA Prof.-Dr. Beckenbauer, Bielefeld, April 2009) entsprochen werden.
Der Verkehrslärmschutz ist im Zusammenhang mit der Nähe zur Hauptstraße als übergeordnetem Verkehrsweg zu beachten, da hier eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV nicht ausgeschlossen werden kann.

Die bestehende Luftschadstoffbelastung des Plangebietes wurde nicht betrachtet. Es kann aufgrund der Standortbedingungen mit einer durchgehenden Belüftungssituation davon ausgegangen werden, dass die Stickoxid- und die Feinstaubbelastung im Plangebiet im Jahresmittel nach derzeitigem Kenntnisstand ebenso wie die zulässige Überschreitungshäufigkeit des auf 24 Stunden bezogenen jeweiligen Immissionsgrenzwertes eingehalten wird. Auch für eine Benzol-Immissionsbelastung im Plangebiet, die durch den KFZ-Verkehr verursacht wird, ist bei dem vorhandenen Verkehrsaufkommen, dem im Plangebiet generierten Verkehrsaufkommen und den vorhandenen Standortbedingungen von einer Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 22. BImSchV auszugehen.

Bezüglich der Lichtimmissionen ist innerhalb des Gewerbegebietes eine Beleuchtung soweit zulässig, dass sie dem Werksschutz und den Anforderungen an Ausleuchtung für Feuerwehr und Rettungsdienst ausreichend genügen bzw. über Bewegungsmelder zum Einsatz kommen. Dabei sind Beleuchtungen zu wählen, deren Leuchtdichte die Werte von Straßenraumbeleuchtung nicht überschreitet. Es ist darauf hinzuwirken, dass es zu keinen Lichtimmissionen bei angrenzenden Wohngebäuden und Gartengrundstücken kommt. Hier ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme anzuwenden. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen können hierzu nicht getroffen werden.

Das Plangebiet stellt keinen Erholungsraum dar und steht auch nicht als öffentlich zugängliche Fläche zur Verfügung.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Mensch, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen und Tiere
Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen.
Biotoptypen mit höchster bzw. mittlerer Konfliktdichte sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.
Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird bilanziert und im weiteren Verfahren in ein Programm zur Bewältigung der Eingriffsfolgen eingestellt (siehe Anhang).

Im Plangebiet ist das Vorkommen der biotoptypen- und naturraumspezifischen Tierarten zu erwarten. Dabei sind hier im wesentlichen die vorhandene Freifläche als Nahrungshabitat sowie die vorhandenen Gebäude ggf. als Bruthabitat für die Avifauna relevant.
Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung des Gebietes ist aber eine nachhaltige Beeinflussung von Habitaten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
Der Fauna verbleibt die im Umfeld des Plangebietes / der Ortslage Lette verbleibende offene Landschaft weiträumig erhalten.
Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).
Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Im Rahmen der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange wurde für das Untersuchungsgebiet keine systematische Vor-Ort-Geländeerfassung faunistischer Daten vorgenommen.
Die Ermittlung der planungsrelevanten Arten könnte auf einer Auswertung der Rasterkarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) beruhen mit einer Abschichtung auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und den daraus abgeleiteten faunistischen Potentialen für das in den Rasterkarten erfasste Arteninventar. Die Rasterkarten / Messtischblätter sind sehr großräumig und zeigen alle in diesem Großraum potentiell vorhandenen Arten auf. Das ist die gängige Vorgehensweise, die aber bei einer Bebauungsplanung in einer Größe von rd. 2,24 ha bereits zu weitreichend und wenig zielführend ist.
Innerhalb des Plangebietes sind nach dem vorliegenden Kenntnisstand keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, auf die die Anwendung der o.g. Aussagen zutreffen würde.
Unfraglich ist, dass innerhalb der Fläche des Änderungsbereiches real keine Vorkommen der Anhang-IV-Arten und der europäischen Vogelarten zu verzeichnen sind

bzw. die 2,24 ha große Fläche nicht unabdingbar als Nahrungs- und Brutstätte dauerhaft zur Verfügung stehen muss.
Auch dürften die innerhalb des Gebietes anzutreffenden Arten, ihre Bestandsgröße und der Gefährdungsgrad dieses Bestandes aufgrund der Größe der insgesamt in dem Raum anzutreffenden Populationen von geringer Bedeutung sein.
Es ist ferner anzunehmen, dass der Erfüllungsgrad der ökologischen Funktion des Gesamtraumes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Fauna auch bei einem realen Verlust der rd. 1,65 ha großen für eine weitere bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung stehenden Fläche für eine Umnutzung der heutigen Freifläche weiterhin erhalten bleibt.

Zudem sind über die Bauleitplanung hinaus, unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der potentieller Tiere und der möglichen Auswirkungen der Planung auf lokale Populationen artspezifische Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen, die mit den Baumaßnahmen bzw. der Bauvorbereitung einhergehen können.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung der sog. "planungsrelevanten Arten" werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

Schutzgut Landschaft
Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Bebauung des Siedlungsgebietes Lette. Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Parameter des Schutzgutes Landschaft ergeben sich damit nicht. Das überwiegende Siedlungsbild Lettes ist an dieser Stelle weitgehend gewerblich geprägt.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Landschaft, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes werden nicht berührt und beeinträchtigt. In Verbindung mit der Planung sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Allenfalls kann die Zunahme versiegelter bzw. überbauter Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Wasser, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden
Innerhalb des Plangebietes sind Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden. Dabei werden Böden in Anspruch genommen, die bereits der landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung entzogen worden sind und heute als Viehkoppel genutzt werden. Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Mit der Verwirklichung der Planung und dem für

Gewerbegebiete typischen Versiegelungspotenzial verändert sich die Bodenfunktion in dem Gebiet.
Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Gebietes nicht zu erwarten.
Altlasten bzw. Altstandorte / Altablagerungen sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Boden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima
Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Die mikroklimatische Situation im Plangebiet wird sich aber gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. Es wird faktisch zu einer Wandlung eines Stadtrandklimatops zu einem Stadtklimatop kommen. Auf die Bereiche außerhalb des Plangebietes bezogen ergeben sich aber aufgrund der offenen Bebauung und dem unmittelbaren Übergang zum Offenland keine Auswirkungen.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Klima, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Zudem befinden sich auch im näheren Umfeld des Plangebietes keine denkmalgeschützten Gebäude oder Naturdenkmale bzw. es sind in der Liste der unteren Denkmalbehörde keine Eintragungen vorhanden. Geschütze Gebäude und Anlagen befinden sich in Lette an der Katthagenstraße, rd. 200m Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen
Es bestehen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.
Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand nichts ändern. Gegenüber der Planung würden Eingriffe in den Bodenhaushalt und eine Veränderung der mikroklimatischen Situation vermieden. Mit der Inanspruchnahme der heute noch unbebauten Flächen in dem Gebiet ist der geringe Verlust von nicht bedeutsamen Nahrungshabitaten verbunden.

## Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.
Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der teils wohngenutzten Nachbarschaft berücksichtigt worden.
Die Lärmimmissions-Richtwerte können an allen Immissionsorten eingehalten werden, wenn die im Rahmen der rechtsgültigen Baugenehmigung bereits erlassenen Auflagen eingehalten werden bzw. bei weiteren Baugenehmigungen entsprechend der Feststellungen der Schallprognose berücksichtigt werden (z.B. Öffnung von Lichtkuppeln, Anzahl der An- und Ablieferungen, Schließung der Hallentore nachts).
Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz oder von Flächen für den Schallschutz gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB ist daher nicht notwendig.
Der Verkehrslärmschutz im Zusammenhang mit der Hauptstraße ist durch passive Schallschutzmaßnahmen, die gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt werden, zu berücksichtigen.

Aus der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanz wird ersichtlich, dass der Eingriff in Naturhaushalt hinsichtlich der landschaftsökologischen Belange innerhalb des Gebietes nicht kompensiert wird.
Es verbleibt ein Defizit, das in externen Flächen ausgeglichen werden muss. Die Flächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und deren Umsetzung mittels städtebaulichen Vertrag auf dem Ökokonto der Stadt Oelde geregelt.

## Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (hier Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen Standortes im Innenbereich) stehen außer der Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücksflächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.
In Lette sind andere potentiell freie Gewerbeflächen vorhanden. Diese erlauben aber nicht das Beibehalten der heute bereits bestehenden und wirtschaftlich notwendigen funktionalen Verbindung des Plangebietes zu dem südlich angrenzenden Gewerbebetrieb.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Planungszieles hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zur Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung geleistet.

## Zusätzliche Angaben

**Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.
Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind Fachgutachten nicht erforderlich.
Zur Sicherstellung des anlagenbezogenen Lärm-Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung (DEKRA Prof.-Dr. Beckenbauer, Prognose der Schallimmissionen, Bielefeld, April 2009) erstellt.

**Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen**
Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Das Umwelt-Monitoring führt die Stadt Oelde mit den zuständigen Fachbehörden regelmäßig alle 3 bis 5 Jahre durch.
Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Oelde geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.
Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.
Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Eigentümer der Fertigungshalle auf dem Flurgrundstück 262 in Oelde-Lette, Hauptstraße 71 plant eine Erweiterung dieser Fertigungshalle in südwestlicher Richtung und hat einen entsprechenden Antrag bei der Stadt Oelde eingereicht (Betriebserweiterung Fahlenbreder).
Im Anschluss an die im Plangebiet an der Hauptstraße vorhandene Bebauung soll eine weitere Montagehalle auf einer Grundfläche von etwa 3.750 m² mit anschließender Lagerfläche entstehen. Angrenzend zur geplanten Bebauung soll im Süden des Plangebietes eine Stellplatzanlage für Mitarbeiterstellplätze errichtet werden.
Für das Plangebiet ergibt sich vor dem Hintergrund der Planungsinhalte eine Gliederung in eine Mischnutzung für den Bestand entlang der Hauptstraße und eine gewerbliche Nutzung im anschließenden Teilbereich bis zur Temmestraße.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Planungszieles hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand nichts ändern. Gegenüber der Planung würden Eingriffe in den Bodenhaushalt und eine Veränderung der mikroklimatischen Situation vermieden. Mit der Inanspruchnahme der heute noch unbebauten Flächen in dem Gebiet ist der geringe Verlust von nicht bedeutsamen Nahrungshabitaten verbunden.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Zusammenhang mit der teils wohngenutzten Nachbarschaft berücksichtigt worden.
Die Lärmimmissions-Richtwerte können an allen Immissionsorten eingehalten werden, wenn die im Rahmen der rechtsgültigen Baugenehmigung bereits erlassenen Auflagen eingehalten werden bzw. bei weiteren Baugenehmigungen entsprechend der Feststellungen der Schallprognose berücksichtigt werden (z.B. Öffnung von Lichtkuppeln, Anzahl der An- und Ablieferungen, Schließung der Hallentore nachts).
Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz oder von Flächen für den Schallschutz gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB ist daher nicht notwendig.
Der Verkehrslärmschutz im Zusammenhang mit der Hauptstraße ist durch passive Schallschutzmaßnahmen, die gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB festgesetzt werden, zu berücksichtigen.
Aus der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanz wird ersichtlich, dass der Eingriff in Naturhaushalt hinsichtlich der landschaftsökologischen Belange innerhalb des Gebietes nicht kompensiert wird.
Es verbleibt ein Defizit, das in externen Flächen ausgeglichen werden muss. Die Flächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt und deren Umsetzung mittels städtebaulichen Vertrag auf dem Ökokonto der Stadt Oelde geregelt.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung (hier Sicherung und Entwicklung eines vorhandenen Standortes im Innenbereich) stehen außer der Inanspruchnahme der betroffenen Grundstücksflächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Planungszieles hätten keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Mit der Planung wird zudem ein Beitrag zur Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung geleistet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

# *Anhang*

## Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

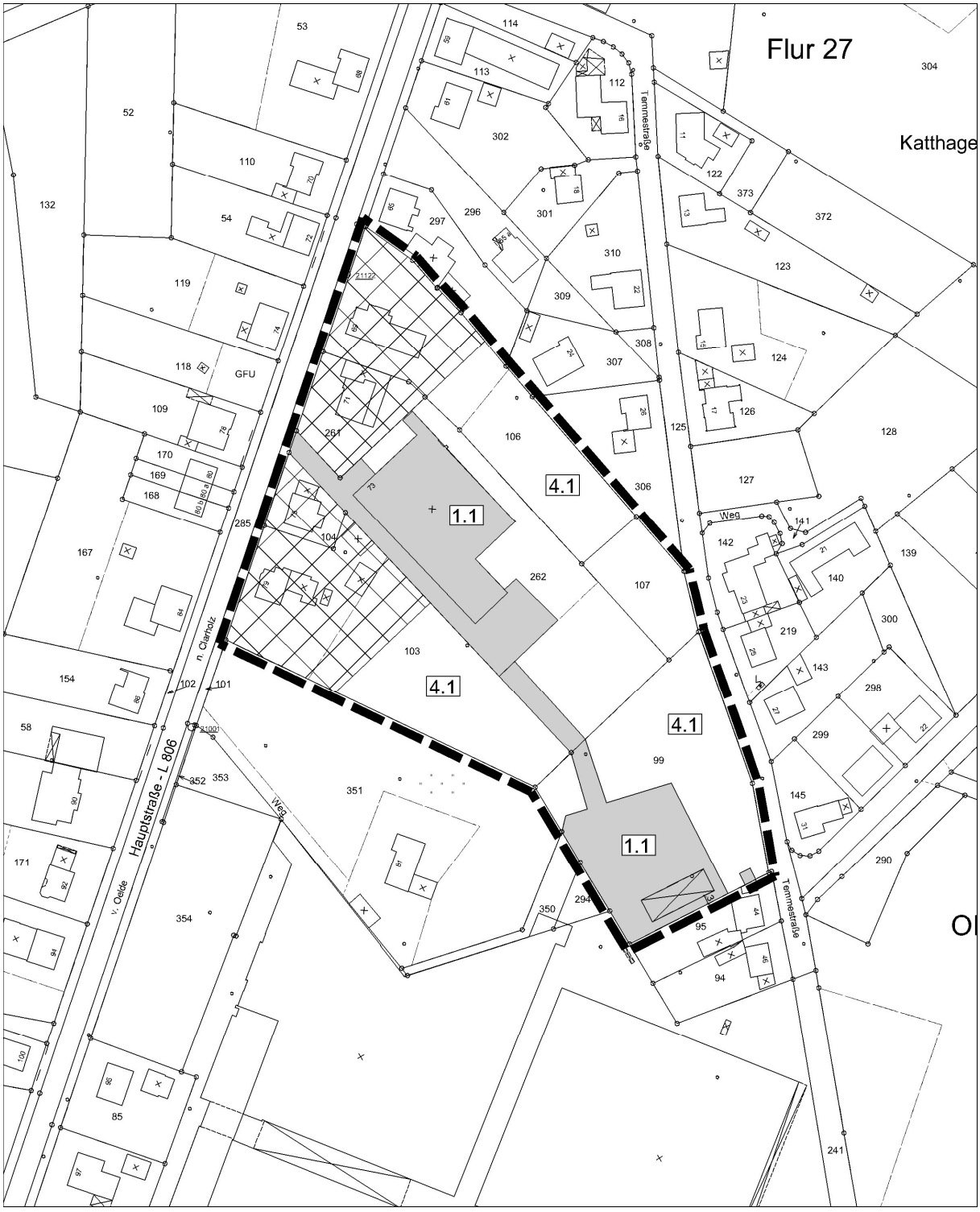
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ der Stadt Oelde werden Freiflächen überplant und in Anspruch genommen. Hierdurch werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet.
Insgesamt umfasst der eingriffsrelevante Bereich des Bebauungsplanes 110 „Betriebserweiterung Fahlenbreder“ ca. 1,65 ha. Ein Teil der Flächen liegt an der Hauptstraße in einem Bereich, der nach § 34 BauGB im Sinne eines zusammenhängenden Ortsteiles zu definieren und bauplanungsrechtlich zu beurteilen wäre. Diese Flächen bleiben bei der Bilanzierung daher unberücksichtigt.

Die Berechnung Kompensationsbedarfes erfolgt nach dem Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf. Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wurde die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

| **A. Eingriffsflächenwert des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **5** | **6** |
| **Ziffer** | **Biotoptyp** | **Fläche in ca. m²** | **Wertfaktor** | **Resultierende Werteinheiten** |
| 1.1 versiegelte Fläche | Gebäude, Zufahrten, Zuwegung | 5.385 | 0 | 0 |
| 4.1 Gartenflächen, private Grünflächen | private Grünflächen | 11.115 | 0,3 | 3.334,5 |
| | Teile des Plangebietes, in denen die vorhandene Struktur nicht verändert wird = ohne Berücksichtigung in der Bilanzierung | 5.927 | | |
| Gesamt | | 22.427 | | 3.334,5 |

# Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

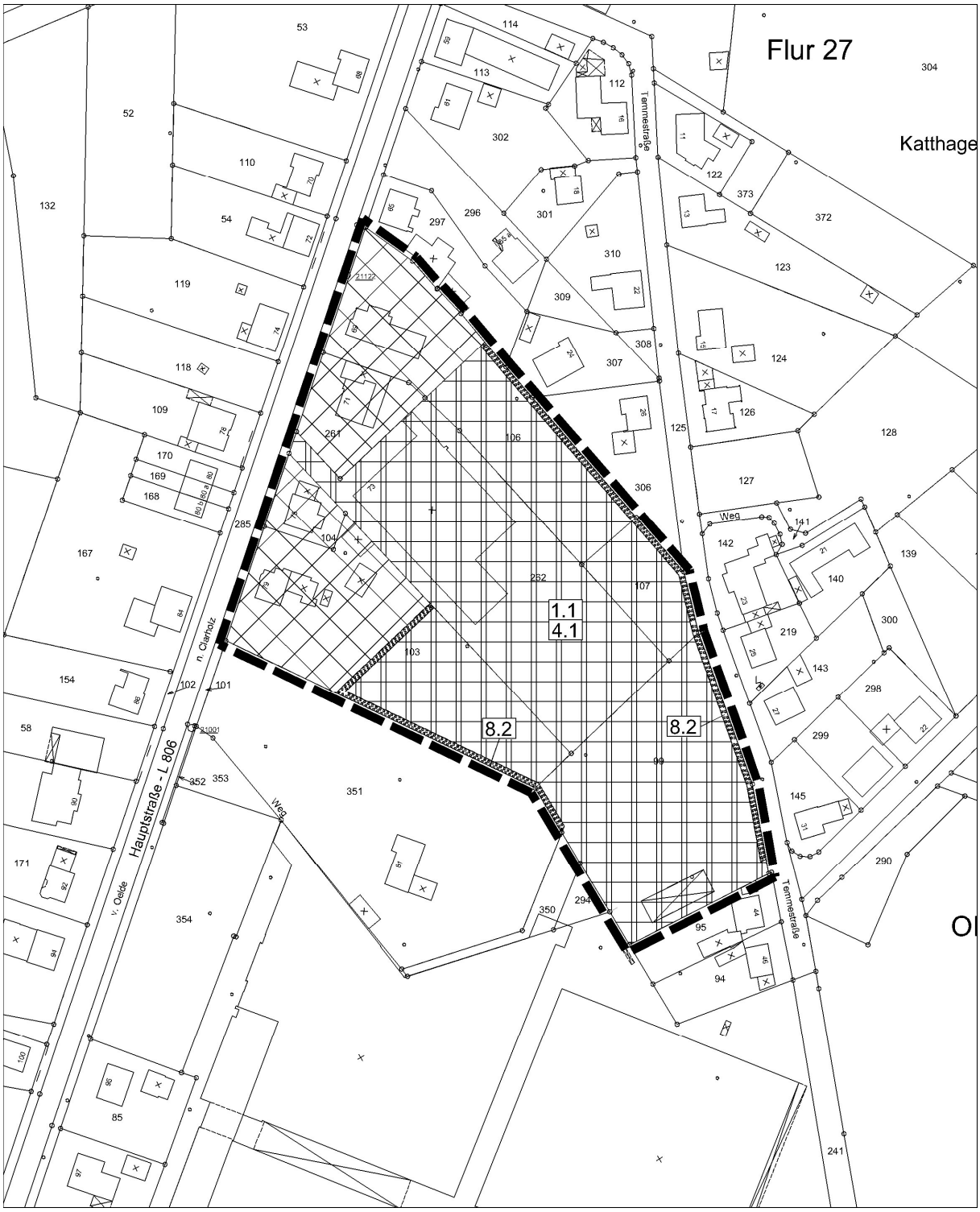
| **B. Kompensationswert des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **2** | **3** | **5** | **6** |
| **Ziffer** | **Biotoptyp** | **Fläche in ca. m²** | **Wertfaktor** | **Resultierende Werteinheiten** |
| 1.1 versiegelte Fläche | Gebäude, Zufahrten, Zuwegung im GE GRZ 0.8 | 15.804<br>80%<br>12.643 | 0 | 0 |
| 4.1 Gartenflächen, private Grünflächen | Nicht überbaubare / unbebaute Fläche im GE GRZ 0,8 | 15.804<br>20%<br>3.161 | 0,3 | 948,3 |
| 4.4 Anpflanzungen, Eingrünungen | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 696 | 0,7 | 487,2 |
| | Teile des Plangebietes, in denen die vorhandene Struktur nicht verändert wird = ohne Berücksichtigung in der Bilanzierung | 5.927 | | |
| Gesamt | | 22.427 | | 1.435,5 |

Dieses bedeutet für die Kompensationsermittlung:

| **Biotoptypen** | **Summe des Kompensationsbedarfs / der Kompensationsfläche** |
|---|---|
| BESTAND | 3.334,5 |
| PLANUNG | 1.435,5 |
| DIFFERENZ | 1.899,0 |

Es verbleibt ein Defizit von 1.899 Punkten, das in externen Flächen ausgeglichen werden muss. Der Ausgleich wird zwischen Grundstückseigentümer und Stadt vertraglich geregelt. In diesem Vertrag ist festgeschrieben, dass der Ausgleich auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgt.

# Planungszustand



# *Anlage*

DEKRA Prof.-Dr. Beckenbauer, Prognose der Schallimmissionen, Bielefeld, April 2009