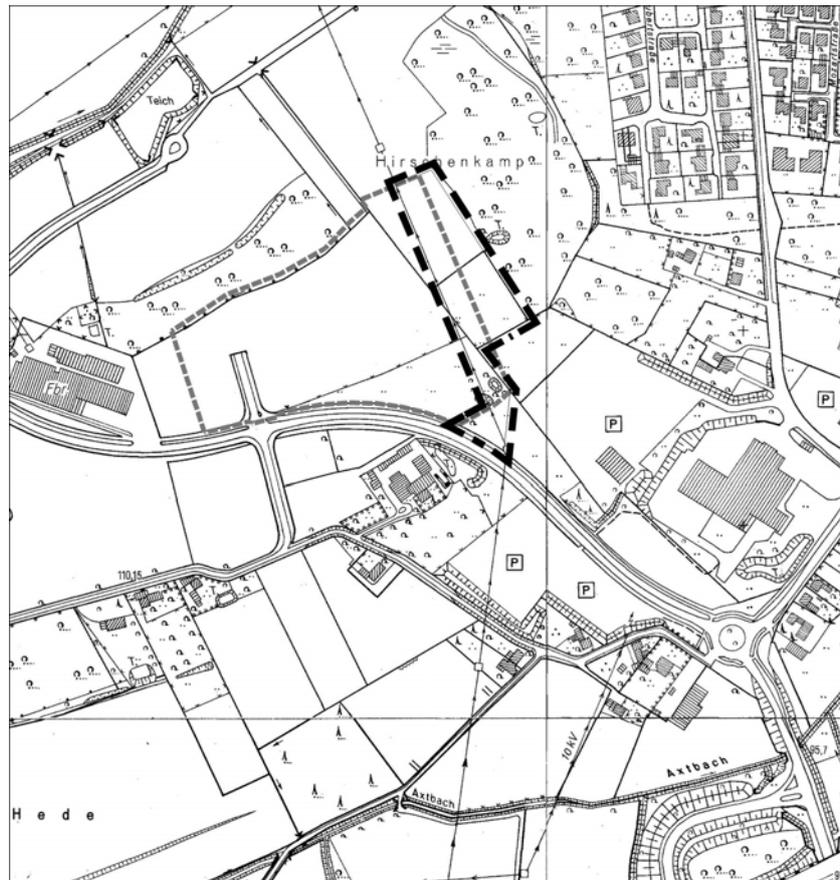


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 1. vereinfachten Änderung und Ergänzung  
des Bebauungsplanes Nr. 97  
„Nachtigällers Kamp“  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf Nr. 6632/2006 - Maßstab im Original 1:5000

----- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde

————— Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Nachtigällers Kamp" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
**PLANUNG UND  
STADTENTWICKLUNG**

<b>1. LAGE DES VORHABENS UND PLANUNGSZIELE DER STADT OELDE .....</b>	<b>3</b>
1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, LAGE UND GRÖßE DES PLANGEBIETES .....	3
1.2 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG.....	3
<b>2. ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
2.1 AKTUELLE NUTZUNG UND STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	4
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE PLANUNGEN .....	4
2.3 LANDSCHAFTS- UND GEWÄSSERSCHUTZ .....	5
2.4 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE.....	5
2.5 ALTLASTEN.....	5
<b>3. FESTSETZUNGEN UND SONSTIGE PLANINHALTE .....</b>	<b>6</b>
3.1 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
3.4 VERKEHRSERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR.....	6
3.5 GRÜNORDNUNG, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	7
3.6 BELANGE DES VORBEUGENDEN IMMISSIONSSCHUTZES .....	8
3.7 VER- UND ENTSORGUNG, NIEDERSCHLAGSWASSER.....	8
3.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	9
<b>4. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN .....</b>	<b>9</b>
<b>5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT .....</b>	<b>10</b>
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>7. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>10</b>
<b>TEIL III ANHANG .....</b>	<b>11</b>
<b>8. EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>11</b>
8.1 SITUATION UND METHODIK .....	11
8.2 ERMITTLUNG DES EINGRIFFSFLÄCHENWERTES .....	12
8.3 ERMITTLUNG DER KOMPENSATIONSWERTE AUF DER EINGRIFFSFLÄCHE.....	12
<b>9. VERZEICHNIS DER ANLAGEN.....</b>	<b>13</b>
ANLAGE 1 .....	14

# **1. Lage des Vorhabens und Planungsziele der Stadt Oelde**

## **1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes**

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt innerhalb des Gewerbegebietes A2 im Südwesten des Oelder Stadtgebietes, nördlich der „Von-Büren-Allee“ (K30). Er schließt sich schlauchförmig an den östlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanbereichs Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ an und betrifft die Flurstücke 463, 464, 465 sowie 398. Der gesamte Bereich umfasst ca. 1,34 ha und wird wie folgt begrenzt

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten durch einen anschließenden Laubmischwald, der den Siedlungsraum mit den großflächigen Wohngebieten Westring/Zur Polterkuhle gegenüber dem Gewerbe abschirmt,
- im Süden durch die Trasse der K 30 („Von-Büren-Allee“) und
- im Westen durch die Trasse der 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie sowie die Erschließungs- und Stellplatzanlagen des Möbelhauses Zurbrüggen.

## **1.2 Anlass, Ziele und Zwecke der 1. vereinfachten Änderung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ (rechtskräftig seit dem 22.07.2005), der nördlich der „Von-Büren-Allee“ im Südosten des Stadtgebietes von Oelde liegt, ist derzeit ein Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsfläche (VK) für diesen Bereich ist auf insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtgröße begrenzt.

Mit dem Schreiben vom 19.12.2006 hat die Firma Zurbrüggen einen Antrag auf Planänderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ gestellt. Ziel ist die Ergänzung des bereits genehmigten Gesamtvorhabens zur Errichtung eines Möbelhauses an der „Von-Büren-Allee“. Der Antrag bezieht sich auf zwei das Vorhaben ergänzende und damit zu ändernde Bereiche.

Zum einen soll eine Abrundung der gärtnerisch angelegten Freiflächen des Möbelhauses durch die Einbeziehung der südlichen Eckfläche als private Grünfläche erfolgen. Zum anderen soll die Fläche des Sondergebietes „Zweckbestimmung - Großflächiger Einzelhandel“ erweitert werden. Die Erweiterung erstreckt sich auf den Bereich unter der Hochspannungsleitung, so dass dieser als nicht überbaubare Fläche fungiert. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, in diesem Bereich Ausweichparkplätze im direkten Anschluss an die bestehenden Parkplatzflächen zu schaffen. Die zusätzliche Stellplatzfläche soll das bereits bestehende Angebot ergänzen und somit einen reibungslosen Ablauf an frequenzreichen Tagen ermöglichen.

Die planungsrechtliche Situation an den betroffenen Flächen steht einer Realisierung der Vorhaben entgegen, so dass eine Änderung des bislang an dieser Stelle geltenden Planungsrechtes erforderlich ist.

Aufgrund dessen wird zur Umsetzung des Gesamtkonzeptes der Freiflächen die im Süden befindliche öffentliche Grünfläche als „Private Grünfläche“ ausgewiesen. Des weiteren wird die unter der Hochspannungsleitung liegende öffentliche Grünfläche als „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen, um die Möglichkeit für ein erweitertes Stellplatzangebot zu schaffen. Die daran angrenzende Freifläche wird in einem Streifen von 10 – 30 m als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche soll ein Fuß- und Radweg als Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes des Gewerbegebietes „Standort Oelde A 2“ angelegt werden. Der Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird im südöstlichen Plangebietsrand über eine explizit als „Verkehrsfläche besonderer

Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg“ an die „Von-Büren-Allee“ angebunden. Insgesamt umfasst der Änderungs- und Ergänzungsbereich ca. 1,34 ha.

In seiner Sitzung vom 26. März 2007 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, für diesen sich östlich an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ angrenzenden Bereich die 1. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ durchzuführen, um die nachhaltige Umsetzung des Gesamtvorhabens zu gewährleisten. Da diese Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung (Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## **2. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das bereits genehmigte Gesamtvorhaben zur Errichtung eines Möbelhauses an der „Von-Büren-Allee“ wird bis zum August 2007 umgesetzt. Der Baukörper des Möbelhauses prägt das Umfeld.

Die Änderungs- und Ergänzungsflächen liegen im östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 unter der Trasse der 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie und wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Nach den Angaben des zuständigen Versorgungsunternehmens (DB Energie) ist auf beiden Seiten der Stromleitung ein Schutzstreifen von je 30,00 m bis zur Mittelachse der 110-kV-Bahnstromleitung einzuhalten (= Schutzstreifen im Sinne des Versorgungsträgers bzgl. Unterhalt etc.), welche idealerweise von Bebauung freizuhalten sind. Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen sind im Regelfall innerhalb des Schutzabstandes ohne Gefährdung möglich.

### **2.2 Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 liegt in Randlage des Siedlungsschwerpunktes Oelde.

Der gesamte Bereich Gewerbegebietes „Standort Oelde A 2“ liegt innerhalb der im GEP, Teilabschnitt Münsterland, dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche des Mittelzentrums Oelde.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ der Stadt Oelde als „Sondergebiet - Zweckbestimmung Einzelhandel“ dargestellt.

Zudem grenzt der Bereich an eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Vorbehaltsfläche für Straßenplanung (Teilbereich der ehemals geplanten „Westumgehung“). Die Realisierung der Straßenplanung wurde im Zuge der 7. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirks Münster – Teilabschnitt Münsterland – in Verbindung mit der 25. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes des Regierungsbezirks Detmold – Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh

– durch die Stadt Oelde aufgegeben. In der Stellungnahme vom 22. Januar 2002 wurde der Bezirksregierung mitgeteilt, dass seitens der Stadt Oelde keine Bedenken gegen die Aufgabe der „Westumgehung“ bestehen.

Aufgrund dessen steht das frühere Ziel der Stadtentwicklung zur Schaffung einer Westumgehung der Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ nicht entgegen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitnah.

### **2.3 Landschafts- und Gewässerschutz**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Das Plangebiet grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet.

Im Gebiet selber befindet sich kein Gewässer. Belange des Gewässerschutzes werden insofern nicht berührt.

### **2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

### **2.5 Altlasten**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Kataster des Kreises eingetragen. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (Untere Abfallbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

### **3. Festsetzungen und sonstige Planinhalte**

#### **3.1 Planinhalt und Festsetzungen**

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt ungefähr zur Hälfte im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ (rechtskräftig seit dem 22.07.2005) und ist dort als „Öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Die restlichen Flächen liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die geplanten Änderungen und Ergänzungen betreffen vorrangig Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen und zu nichtüberbaubaren Sondergebietsflächen sowie zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Zum einen soll eine Abrundung der gärtnerisch angelegten Freiflächen des Möbelhauses durch die Einbeziehung der südlichen Eckfläche als private Grünfläche erfolgen. Zum anderen soll die Fläche des Sondergebietes „Zweckbestimmung - Großflächiger Einzelhandel“ erweitert werden. In diesem Bereich kann das bestehende Stellplatzangebot erweitert werden.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet - großflächiger Möbele Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Verkaufsflächen (VK) werden auf insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtgröße begrenzt. Eine Definition der zulässigen Sortimente und Warengruppen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 97 (siehe dort). Überbaubare Flächen werden nicht ausgewiesen.

Die Erweiterung erstreckt sich auf den Bereich unter der Hochspannungsleitung, so dass dieser als nicht überbaubare Fläche fungiert. Dadurch wird die Möglichkeit gegeben, in diesem Bereich Ausweichparkplätze im direkten Anschluss an die bestehenden Parkplatzflächen zu schaffen. Die zusätzliche Stellplatzfläche soll das bereits bestehende Angebot ergänzen und somit einen reibungslosen Ablauf an frequenzreichen Tagen ermöglichen.

#### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,6 festgesetzt.

#### **3.4 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Das Flurstück 463 dient als nicht überbaubare Sondergebietsfläche für die geplante Erweiterung der Stellplatzfläche, die für den ungestörten Ablauf des Parkverkehrs an frequenzstarken Tagen im Möbelhaus vorgesehen ist. Erschlossen wird die Parkplatzfläche von der „Von-Büren-Allee“ über die angrenzenden Stellplatzflächen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“.

Die Überplanung führt nunmehr zu geringen Gebietserweiterungen für zusätzliche Stellplatzoptionen im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung. Die Auswirkungen sind hier durch die Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster oder anderen geeigneten Oberflächen wie Dränasphalt, Porenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen, die die

Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglichen, zu kompensieren. Eine entsprechende Festsetzung nach § 51a LWG wird aufgenommen. Pkw-Stellplätze, zugehörige Fahrgassen, Abstell-/Lagerflächen etc. sind somit unter Verwendung dieser versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien anzulegen.

Der Fuß- und Radweg, der durch die öffentliche Grünfläche im Osten des Gebietes verläuft, dient der Verbindung zwischen dem nordöstlich gelegenen Siedlungsbereich und dem Gewerbegebiet. Im Bereich der Grünfläche wird der Fuß- und Rad nachrichtlich dargestellt, wohingegen er im nördlichen Bereich zur Von-Büren-Allee auch explizit als solcher ausgewiesen wird.

### **3.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Für die Flurstücke 465 und 398 ist die Änderung der öffentlichen Grünfläche in eine „Private Grünfläche“ vorgesehen. Dadurch wird gewährleistet, dass der Freiraum um das Gebäude des Möbelhauses einheitlich angelegt werden kann und ein „Auftakt“ für den aus Süden über die „Von-Büren-Allee“ kommenden Besucher gestalterisch geschaffen werden kann.

Die „öffentliche Grünfläche“ entfällt dadurch nicht, sondern wird auf das direkt benachbarte Flurstück 464 verlegt. Sie wird weiterhin als „Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung - naturnahe Grünverbindung oder naturnahe Waldrandzone“ festgesetzt. In der naturnahen Waldrandzone wird als Maßnahmen die Anlage und Pflege als Waldrandstreifen mit gelenkter Sukzession festgesetzt.

Der Anteil der Pflanzflächen zwischen der geplanten Wegeverbindung und dem Waldrand sollte ca. 30 % betragen. Die geplante Waldrandentwicklung soll das am Waldrand an der Nachbarparzelle gelegene Kleingewässer berücksichtigen, hier ist eine ausreichende Belichtung ohne Vorpflanzung zu erhalten. Eine Optimierung durch flaches Ausziehen des Gewässerufers in die öffentliche Parzelle hinein ist zu prüfen. In der naturnahen Grünverbindung werden die randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste im Bebauungsplan, einschließlich fachgerechter Pflege und Erhalt als Maßnahme vorgesehen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese oder als gelenkte Sukzessionsfläche zu entwickeln und zu pflegen. Die Mahd der verbleibenden, nicht bepflanzten Flächen ist erst nach der Brutzeit ab dem 15. Juni eines Jahres vorzunehmen.

Der naturnah zu gestaltende Grünzug im Osten wird parallel zur 110 kV-Freileitung verschoben und ist mit Breiten von 10 m bis etwa 30 m als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Er bildet einen „grünen Übergang“ zu dem angrenzenden Laubmischwald. Die Grünfläche wird durch einen Fuß- und Radwegeverbindung mit wassergebundener Decke durchzogen. Diese Wegeverbindung ermöglicht den Anschluss der weiter nördlich liegenden Wohnbebauung an das Gewerbegebiet. Zur Sicherung der zuvor beschriebenen Entwicklungsziele werden die entsprechenden textlichen Festsetzungen im Plan vorgesehen.

Die flächige Neuversiegelung der Parkplatzfläche und die Erschließung dieser stellen einen Eingriff nach § 1a BauGB dar. Um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vor Ort zu minimieren bzw. auszugleichen wird im Änderungs- und Ergänzungsbereich festgesetzt, dass aus gestalterischen, grünordnerischen und kleinklimatischen Gründen bei der Errichtung von Stellplätzen Pflanzinseln zu schaffen sind. Diese sind auf der Stellplatzfläche in regelmäßigen Abständen (mindestens alle 10 Stellplätze) mit bodennahen, heimischen Pflanzen (max. 3 m Endwuchshöhe) zu begrünen. Notwendig ist hier in besonderem Maße ein angemessener Lebensraum für die Pflanzungen, um Kümmerwuchs, spätere Ausfälle etc. zu vermeiden. Eine Pflanzung von hochstämmigen

Bäumen kann auf der Stellplatzfläche entgegen der sonst angewendeten regelmäßigen Vorgaben der Stadt Oelde nicht erfolgen, da diese unter der Starkstromleitung unzulässig sind.

Weitere Festsetzungen zu Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung- und Ergänzung nicht vorgenommen.

### **3.6 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Maßgeblich sind die großflächigen Wohngebiete im Osten mit einem Abstand von minimal etwa 200 - 250 m zum Plangebiet sowie weitere Wohnnutzungen im Süden und Westen im Außenbereich am „Sudbergweg“.

Das Vorhaben „großflächiger Möbeleinzelhandel“ ist nicht mit ggf. emissionsträchtigen Produktionsprozessen, u.U. auch im Nachtbetrieb, verbunden. Wesentliche Aspekte sind dagegen Kundenverkehre, Stellplatzanlagen sowie die Lkw-Anlieferung.

Aus heutiger Sicht werden angesichts der Rahmenbedingungen, der unmittelbaren Anbindung an die „Von-Büren-Allee“ und der Lage der nächstgelegenen Wohnhäuser im Süden am „Sudbergweg“ keine Probleme erwartet.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 97 sind insbesondere auch von den Fachbehörden keine weiteren Bedenken vorgetragen oder Hinweise auf mögliche Probleme gegeben worden, so dass für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 97 von der gleichen Grundlage ausgegangen wird. Danach werden keine zusätzlichen fachgutachterlichen Prüfungen und besondere Regelungen im Bebauungsplan notwendig.

Die Problematik der Abgasemissionen wird nach bisherigen Erfahrungen angesichts der günstigen Lage mit benachbarten Freiflächen und größerem Abstand zu Wohnnutzungen so eingeschätzt, dass die zusätzlichen Belastungen in umfeldverträglichen Dimensionen bleiben. Auch zu dieser Frage sind keine weiteren Anhaltspunkte für besondere Probleme oder Erfordernisse bekannt geworden.

Die überbaubare Fläche des Bebauungsplanes Nr. 97 hält einen Schutzabstand von 30 m bis zur Mittelachse der 110-kV-Bahnstromleitung ein (= Schutzstreifen im Sinne des Versorgungsträgers bzgl. Unterhalt etc.). Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97 kommen keine neuen überbaubaren Flächen hinzu. Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen sind hier im Regelfall innerhalb des Schutzabstandes ohne Gefährdung möglich, so dass Einschränkungen hier nicht gesehen werden.

### **3.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit der 110-Kv-Bahnstromleitung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Anlage im Plan festgesetzt. Ebenfalls wird festgesetzt, dass jegliche bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Zustimmung der DBEnergie errichtet werden dürfen. Bäume, sonstiger Aufwuchs, Masten etc. müssen einen Schutzabstand von mind. 3 m zu den Leiterseilen einhalten. Die maximale Endwuchshöhe von Anpflanzungen beträgt 3 m (auch im Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Oelde ist eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung über Regenrückhaltebecken geplant und gebaut worden (s.d.).

Die Überplanung führt nunmehr zu geringen Gebietserweiterungen für zusätzliche Stellplatzoptionen im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung. Die Auswirkungen der Flächendifferenzen sind hier durch die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien, z.B. bei den Einstellplätzen, zu kompensieren. Eine entsprechende Festsetzung nach § 51a LWG wird aufgenommen. Alternativ ist anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser möglichst flächenhaft auf Seitenstreifen zu versickern. Als Ausnahme können in Abstimmung mit der Stadt ggf. auch andere Entwässerungsmaßnahmen getroffen werden, soweit eine zusätzliche Verschärfung des Wasserabflusses nicht erfolgt. Auf wasserdurchlässigen Flächen dürfen jedoch nur zugelassene Kfz geparkt werden; Kfz-Pflegearbeiten sind i.S. des Grundwasserschutzes unzulässig.

Löschwasser kann über das Leitungssystem des neu erschlossenen Gewerbegebietes mit bis zu 96 m<sup>3</sup>/h bereit gestellt werden. Weitere Löschwassermengen können nicht über Regenrückhaltebecken (Trockenbecken) und über öffentliche Vorfluter gedeckt werden. Zusätzlich benötigte Löschwassermengen sind auf dem Grundstück zu bevorraten.

### **3.8 Örtliche Bauvorschriften**

Einzelne Vorschriften gemäß § 86 BauO NRW werden zur Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9 Abs. 1 BauGB mit Blick auf Gebietsrandlage und exponierte Grundstücksausrichtung. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Maßstäbe für diese Ziele sind baugestalterische Inhalte in Anlehnung an ähnliche Projekte und Bebauungspläne in Gewerbe- und Sondergebieten im Stadtgebiet. Werbeanlagen können negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und Ortsrandlage berücksichtigen und sich einordnen.

Da es auch innerhalb der nichtüberbaubaren Sondergebietsflächen Werbeanlagen errichtet werden können, werden zur Gestaltung dieser Anlagen auf der Grundlage der oben beschriebenen Anforderungen folgende Festsetzungen aufgenommen:

Werbeanlagen unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

- a) Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m und jeweils 25 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen werden analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ getroffen.

## **4. Kennzeichnung von Flächen**

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 97 ergeben sich nicht.

Der Verlauf der 110-kV-Hochspannungsfreileitung wird nachrichtlich dargestellt. Nach den Angaben des zuständigen Versorgungsunternehmens (DB Energie) beträgt der Schutzstreifen auf beiden Seiten der 110-kV-Bahnstromleitung bis zur Mittelachse je 30,00 m.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 97 vorgenommen werden, wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

Im Zuge der Bauleitplanung sind gemäß § 1 und § 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Bei Planänderungen bzw. bei Überplanungen bestehender Bebauungspläne ist im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auch zu untersuchen, ob Eingriffe bisher zulässig waren und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch die Änderung planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Ergebnis ist dann abwägend zu entscheiden, ob ggf. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der gesetzlichen Regelungen geboten sind und/oder erfolgen sollen.

Im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – 8. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung wird festgestellt, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen werden zeitnah mit der Realisierung des Baugebietes durchgeführt.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Nach Rechtskraft der 1. vereinfachten Änderung kann das Grundstück bebaut werden.

## 7. Flächenbilanz

Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel, hier: nur nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,35 ha	26,1 %
Private Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage	0,28 ha	20,9 %
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung naturnahe Waldrandzone und naturnahe Grünverbindung	0,68 ha	50,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg	0,03 ha	2,2 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,34 ha</b>	<b>100,0 %</b>

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde 2007

Nordalm

## Teil III Anhang

### 8. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

#### 8.1 Situation und Methodik

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt innerhalb des Gewerbegebietes A2 im Südwesten des Oelder Stadtgebietes, nördlich der „Von-Büren-Allee“ (K30). Er schließt an den östlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanbereichs Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ an und schließt die bislang noch bestehende Lücke zu dem im Osten bestehenden Laubmischwald, welcher

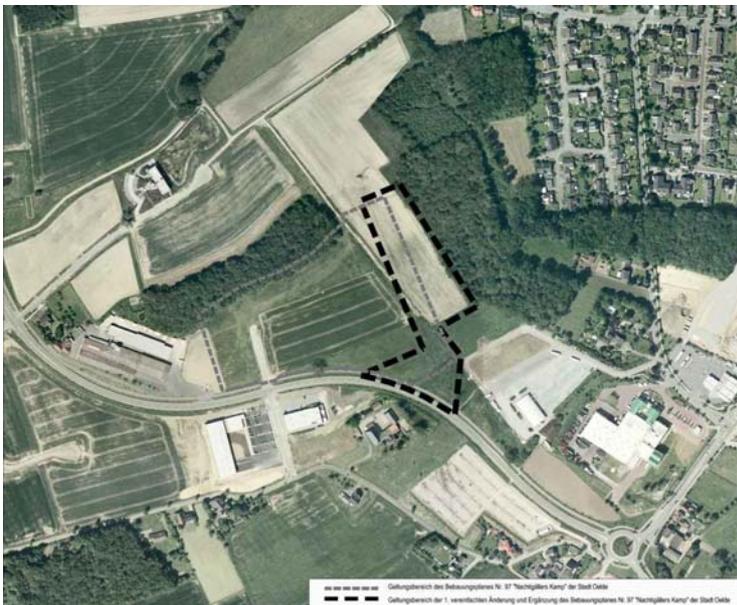


Abb. 1: Luftbildaufnahme Sommer 2005 o. M.

wiederum die Wohngebiete an der Schubertstraße und am Westring gegenüber dem westlich liegenden Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet abschirmt. Nördlich des Änderungs- und Ergänzungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das bereits in Bau befindliche Möbelhaus mit seiner großflächigen Stellplatzanlage an der „Von-Büren-Allee“ wird im Laufe des Jahres 2007 eröffnet und prägt neben der bestehenden 110-kV-Bahnstromleitung das Umfeld.

Derzeit werden die Flächen innerhalb des Änderungs- und Ergänzungsbereichs, soweit diese nicht durch die derzeit

stattfindenden Bauarbeiten in Anspruch genommen worden sind, überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Nennenswerter Bewuchs oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Geländenniveau liegt zwischen 104 m über NN im Norden und 109 m über NN im Süden des Planbereichs.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Entwicklung der Stadt Oelde und der Versorgung der Bevölkerung zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Bauflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Änderungs- und Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben im

März 2006. Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird 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.

## 8.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 1,34 ha folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet Gesamtfläche ca. 5.950 m <sup>2</sup>	5.950	0,3	1.785
Wiesenflächen, intensiv bewirtschaftet, Gesamtfläche ca. 1.350 m <sup>2</sup>	1.350	0,4	540
Geplante Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Naturnahe Grünverbindung, Gesamtfläche ca. 6.120 m <sup>2</sup>	6.120	0,7	4.270
Summen	13.420	--	6.595

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan „Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97“ zu entnehmen.

## 8.3 Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

1.) Für das geplante Sondergebiet inklusive Stellplätze, Nebenanlagen etc. ist gemäß § 19 BauNVO eine GRZ von 0,8 planungsrechtlich möglich; dieser Wert ist Berechnungsgrundlage des Eingriffsumfangs.

2.) Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden. Die Größe dieser Flächen beträgt ca. 0,03 ha.

3.) Die öffentlichen Grünflächen werden in Anlehnung an die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 77 und Nr. 97 mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünverbindung bzw. naturnahe Waldrandzone festgesetzt. Als Maßnahmen sind die Anlage und Pflege eines Waldrandstreifens mit gelenkter Sukzession bzw. die randliche Pflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen sowie die Entwicklung der nicht bepflanzten Flächen als Extensivwiese oder als gelenkte Sukzessionsfläche vorgesehen.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich daraus folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
1	Sondergebiet für großflächigen Möbeleinzelhandel ( 3.530m <sup>2</sup> )			
	Anteil versiegelte Flächen (2.820 m <sup>2</sup> )	2.820	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (710 m <sup>2</sup> )	710	0,3	213
2	Öffentliche Grünflächen (6.790 m <sup>2</sup> )			
	Zweckbestimmung Naturnahe Grünverbindung einschl. Fuß- und Radweg (Anteil 4.090 m <sup>2</sup> )	4.090	0,6	2.454
	Naturnahe Waldrandzone (Anteil 2.700 m <sup>2</sup> )	2.700	1,2	3.240
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
	Wassergebundene Decke (300 m <sup>2</sup> )	300	0,1	30
4	Private Grünflächen (2.800 m <sup>2</sup> )			
	Zweckbestimmung Parkanlage	2.800	0,3	840
Summen		13.420		6.777

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 8.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 8.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber (6.595 WE – 6.777 WE = - 182 WE) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsüberschuss von 182 WE**.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen werden zeitnah mit der Realisierung des Baugebietes durchgeführt.

## 9. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1  
**Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97**

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, Juni 2007

Rauch

## Anlage 1

### Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 97

