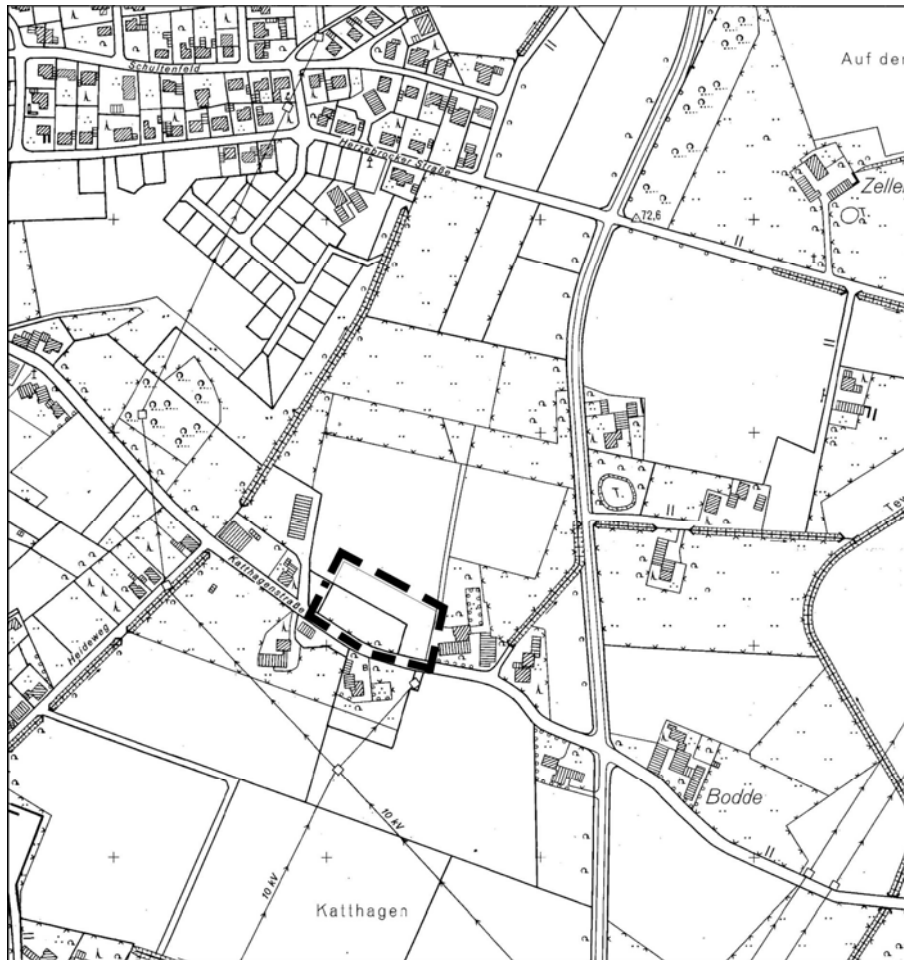


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112  
„Lette - Nördlich der Katthagenstraße“  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 "Lette - Nördlich der Katthagenstraße" der Stadt Oelde



**Oelde**

**STADT OELDE**

Der Bürgermeister

**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....	3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen .....	4
4. Planinhalt und Festsetzungen.....	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt.....	8
6. Kennzeichnung von Flächen .....	9
7. Hinweise .....	9
8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	9
9. Flächenbilanz .....	9
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>10</b>
1. Einleitung .....	10
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ .....	10
1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	11
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	11
2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	13
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	14
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	14
3. Zusätzliche Angaben .....	15
3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben .....	15
3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring.....	15
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
<b>TEIL III ANHANG</b> .....	<b>17</b>
1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.....	17
2. Verzeichnis der Anlagen .....	20

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Mit dem Schreiben vom 01. Juni 2010 hat der Zeltverleihbetrieb Friedhelm Lönne, dessen Betriebsgelände in Lette nördlich der „Katthagenstraße“ liegt, beantragt, Planungsrecht für den Bau einer Halle zu schaffen. Der Bau der Halle ist notwendig, um dem gewachsenen Anforderungsprofil des Betriebes entsprechen zu können. Die Firma betreibt auf dem Grundstück seit ca. 50 Jahren einen Betrieb zum Zeltverleih mit Mobiliar sowie Zubehör und richtet von diesem Standort sowohl örtliche als auch regionale Veranstaltungen aus.

Der Betrieb befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass es keine rechtliche Grundlage für eine Genehmigung zum Bau einer Halle in dem angedachten Ausmaß gibt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es für die Realisierung des Bauvorhabens notwendig, Bauplanungsrecht zu schaffen. Somit wird dem Betrieb an diesem Standort in Lette eine Erweiterung ermöglicht und er ist auch langfristig bei zukünftigen Erweiterungen abgesichert.

Zur Realisierung der Planungsabsichten muss einerseits der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde geändert werden und andererseits ist ein Bebauungsplan für den betroffenen Bereich aufzustellen. Die notwendigen Verfahrensschritte werden in einem Parallelverfahren durchgeführt. Die Geltungsbereiche sind nicht deckungsgleich, da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einen größeren Bereich zur gewerblichen Nutzung vorsieht, um einerseits den in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetrieben Entwicklungsperspektiven zu bieten und andererseits die planungsrechtliche Ordnung dieses Bereiches zu ermöglichen.

Insgesamt wird ein Areal von rund 0,55 ha in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Flächen sollen als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 23.04.2012 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ aufzustellen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Standortes der Firma Lönne in Lette geleistet.

Die notwendigen Regelungen zur Realisierung der angesprochenen Inhalte werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Antragsteller aufgenommen.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

#### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Oelder Ortsteils Lette nördlich der Katthagenstraße und umfasst insgesamt ca. 0,55 ha. Das Grundstück grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen. Im Osten und Süden grenzen Hofanlagen und landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Westen schließt sich das Gewerbegrundstück eines weiteren Zeltverleihbetriebes an.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 umfasst die Grundstücke Flur 23, Flurstücke 468 und 602. Der Planbereich grenzt an:

Im Westen:	Flur 23, Flurstücke 467 und 603
im Norden:	Flur 23, Flurstück 603 (landwirtschaftliche Fläche)
im Osten:	Flur 23, Flurstück 603 (Hofanlage)
im Süden:	Flur 27, Flurstück 272 („Katthagenstraße“)

## **2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung**

Das geplante Gewerbegebiet liegt derzeit im Außenbereich des Ortsteiles Lette. Nordwestlich befindet sich das neue Wohngebiet an der Straße „Teutheide“ (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde). Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mehrere gewerblich genutzte Hallen, Wohnhäuser und Hofanlagen. Das Zentrum Lettes liegt ca. 800m Luftlinie entfernt.

Derzeit wird das Plangebiet durch den gewerblichen Betrieb „Party-Zeltverleih Friedhelm Lönne“ genutzt, der seit ca. 50 Jahren Zelte sowie Zubehör verleiht und von diesem Standort sowohl örtliche als auch regionale Veranstaltungen ausrichtet. Zwischen dem südwestlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrand und der Fahrbahn der „Katthagenstraße“ bestehen auf einer Länge von rund 50 m bzw. 25 m Grünstreifen mit Hecken und Baumbestand.

Bis auf die im Westen angrenzenden gewerblich genutzten Flächen werden die übrigen angrenzenden Flächen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

## **3. Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich nördlich der Katthagenstraße bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit nicht entsprochen. Aufgrund dessen wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Durch diese Änderung soll eine ca. 2 ha große Fläche nördlich der Katthagenstraße als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Hiermit können die bestehenden Betriebe an der „Katthagenstraße“ planungsrechtlich gesichert werden. Mit Schreiben vom 17.08.2010 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ am südöstlichen Rand des Ortsteils Lette mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit diesem Bauleitplanverfahren werden die Ziele „Entwicklungschancen für ortsansässige Betrieb verbessern“ und „Unterstützung der örtlichen Wirtschaft im Verwaltungshandeln“ des „Stadtentwicklungskonzept 2015“ der Stadt Oelde (Seite 42) berücksichtigt und somit ein wichtiger Beitrag für die Zukunft der Stadt Oelde geleistet.

Als Basis für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 dient der Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB, der als städtebaulicher Gestaltungsplan des Architekturbüros Hilker, Oelde, vom März 2012 Bestandteil des Durchführungsvertrags ist. Zur Verdeutlichung dieses Zusammenhangs wird ein sonstiger rechtlicher Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1. Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 0,55 ha, die als Gewerbegebiet mit eingeschränkter projektbezogener Nutzung ausgewiesen werden. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die „Katthagenstraße“. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 überplant eine Fläche, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen war. Aufgrund dessen ist eine Erweiterung des Gewerbebetriebs an dieser Stelle derzeit nicht möglich. Ziel des Verfahrens ist zum einen, eine langfristige Zukunftsperspektive für den ansässigen Betrieb zu schaffen und zum anderen, die planungsrechtliche Ordnung dieses Bereiches.

Die bestehende Nutzung und der vorhandene Bestand werden über diesen Bauleitplan abgesichert.

Im Übergang zum umliegenden Landschaftsraum wird zur Eingrünung ein Heckenstreifen festgesetzt, um einen Übergang zum Außenbereich zu schaffen.

Hauptinhalt dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen. Vorgesehen ist, Baurecht für die Errichtung von Anlagen für die Erweiterung der Fa. Friedhelm Lönne zu schaffen. Insofern ist die grundsätzliche zukünftige Nutzung der Flächen bekannt. Um jedoch einerseits der Firma eine möglichst große Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung zu ermöglichen und andererseits die für die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle unerwünschten Nutzungen auszuschließen, wird ein „Gewerbegebiet mit eingeschränkter projektbezogener Nutzung“ festgesetzt, das gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und §§ 1, 13 und 13a BauNVO wie folgt eingeschränkt wird:

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen im Rahmen der projektbezogenen Konkretisierung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO auf folgende Arten der baulichen Nutzung oder sonstige Anlagen eingeschränkt:

Zeltverleihbetriebe einschließlich der damit verbundenen Dienstleistungen, wie der Verleih von Mietmöbeln und sonstigen Sachen

Grundsätzlich sind gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Baumassenzahl und zur maximalen Firsthöhe getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der im Umgebungsbereich bestehenden Strukturen mit 0,6 festgesetzt. Die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wird somit nicht ausgeschöpft. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 bleibt hiervon unberührt und ist zulässig. Aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen wird ebenfalls die Baumassenzahl mit 6,0 festgesetzt und die Obergrenze gem. § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft. Im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Ortsrandlage eine maximale Firsthöhe von 11,00 m bezogen auf Oberkante Straße (Endausbau)

Für die vorgesehene gewerbliche Nutzung der Flächen würde die Festsetzung einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise entscheidende Nachteile mit sich bringen. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO die „a = abweichende Bauweise“ festgesetzt, die im Rahmen der textlichen Festsetzungen definiert wird:

#### BAUWEISE:

Für die Flächen, für die a = abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Hierbei muss aber der erforderliche Grenzabstand gem. BauO NRW eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen vor Außenwänden, die auf den Nachbargrenzen errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

Hierdurch wird sichergestellt, dass auf den Flächen auch mehrere Gebäude, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m aufweisen, unabhängig voneinander errichtet werden können.

Mit diesen Beschränkungen wird den Zielen, einerseits in der bestehenden Situation angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Gewerbebetrieb zu schaffen und andererseits die Belange der in der Umgebung bestehenden Strukturen und der im Osten bestehenden Wohnbebauung zu berücksichtigen, Rechnung getragen. Ebenso wird den im Zentrenkonzept der Stadt Oelde vom 26.01.2009 festgelegten Entwicklungszielen durch die klar definierte zulässige Art der Nutzung Rechnung getragen.

#### 4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Ortsrandbildes werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen:

##### FIRSTHÖHE:

Die zulässige Firsthöhe darf maximal 11,00 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) liegen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Schornsteine, etc. können Überschreitungen der zulässigen Firsthöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

##### WERBEANLAGEN, GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN:

Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig und unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:

a) Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).

b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 8 m und jeweils 20 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die verträgliche Einbindung des Plangebietes in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum, soweit dieses bei einem Gewerbegebiet möglich ist. Die getroffenen Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen.

#### 4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die „Katthagenstraße“ erschlossen, die Anbindung an das sonstige und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über diese Straße überwiegend in östlicher Richtung. Eine innere Erschließung des Betriebsgeländes ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Betriebsgelände. Nach der durch den Vorhabenträger vorgelegten Betriebsbeschreibung sind mit dem geplanten Hallenneubau keine Zusatzbelastungen in Hinsicht auf das heutige Verkehrsaufkommen verbunden. Im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in Hinsicht auf mögliche Fahrzeugbewegungen und -routen weitergehende Regelungen getroffen.

#### 4.4. Ver- und Entsorgung

Neben den aufgrund der heute schon bestehenden gewerblichen Nutzung der Flächen bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist für die Realisierung des Vorhabens ein Entwässerungs- und Entsorgungskonzept aufzustellen. Einzelheiten hierzu, wie z.B. Entwässerung der Flächen, Umgang und Entsorgung umweltbelastender Stoffe, etc. werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 4.5. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grünflächen vorgesehen. Als natur- und landschaftsbezogene Regelung wird zur Eingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft hin, ein 3,00 bzw. 5,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt und durch textliche Festsetzungen zu den Anpflanzungsmaßnahmen konkretisiert. Insgesamt umfassen diese Flächen rund 700 m<sup>2</sup>.

Ergänzend hierzu und in Anlehnung an das Landschaftsgesetz NRW wird ein sonstiger rechtlicher Hinweis auf den Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten aufgenommen:

In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW und zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.

Mögliche Rodungsarbeiten werden hierdurch auf den Zeitraum zwischen dem 02. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres beschränkt.

Des Weiteren sollen die Flächen des Plangebietes, die für Stellplatzanlagen in Anspruch genommen werden, in Abhängigkeit von der Anzahl der realisierten Stellplätze mit Laubbäumen bepflanzt werden. Neben der städtebaulich gewünschten Verbesserung des Erscheinungsbilds möglicher Stellplatzanlagen können hierdurch die nachteiligen Folgen, die mit der Versiegelung von Flächen im Zuge eines Parkplatzneubaus verbunden sind, reduziert werden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierzu folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):

Offene, ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum, wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen sind zwischen, neben und/oder direkt im Anschluss an die Stellplätze vorzunehmen. Sie sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 m groß anzulegen und durch Roste und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen. Abweichend können auf der Grundlage eines Gesamtgrünkonzepts unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage oder auf dem Baugrundstück zugelassen werden.

#### 4.6. Immissionssituation

Der auf dem Grundstück bestehende gewerbliche Betrieb „Party-Zeltverleih Friedhelm Lönne“ findet sich nicht als Anlagen- oder Betriebsart in der Abstandsliste des NRW-Abstandserlasses 2007 wieder oder kann einer solchen zugeordnet werden. Dennoch sind mit der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich Emissionen verbunden. Dies sind überwiegend Lärmemissionen, die zum einem aus den Tätigkeiten mit dem Ein- und Auslagern der Zelte und des Zubehörs und zum anderen aus dem Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände und auf der „Katthagenstraße“ resultieren.

Die nächstliegenden Immissionsorte sind drei Wohngebäude, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Der geringste Abstand zwischen dem östlich liegenden Wohnhaus und dem Betriebsgelände beträgt rund 25 m. Ein viertes Wohnhaus am westlichen Rand des Plangebiets ist Betriebsbestandteil des sich westlich anschließenden Gewerbebetriebs.

Nach der durch den Vorhabenträger vorgelegten Betriebsbeschreibung vom 21.02.2012 sind mit dem geplanten Hallenneubau keine Zusatzbelastungen in Hinsicht auf das heutige Verkehrsaufkommen verbunden. Nach dem Schreiben umfasst der Fuhrpark gegenwärtig 4 LKW, 2 Sprinter, ca. 10 PKW-Anhänger und ca. 20 LKW-Anhänger. Die mit einem Fuhrpark in dieser Größe maximal verbundenen Fahrzeugbewegungen in Verbindung mit der ausgeübten Tätigkeit lassen den Schluss zu, dass es vor dem Hintergrund der Schutzansprüche der benachbarten Wohnnutzung zu keinen Beeinträchtigungen kommt, die einen besonderen Festsetzungsbedarf im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfordern oder die nicht im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden können. Dies trifft ebenfalls für die auf dem Betriebsgelände stattfindenden Tätigkeiten zu.

Bei einer Erweiterung des Fuhrparks oder des Umfangs der zurzeit ausgeübten Tätigkeiten sind die damit verbundenen Auswirkungen ggf. durch eine schalltechnische Untersuchung zu überprüfen. Im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden hierzu und in Hinsicht auf mögliche Fahrzeugbewegungen und -routen weitergehende Regelungen getroffen.

Abschließend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung angemessener Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Gewerbebetrieb und der Belange der im „Außenbereich“ bestehenden Wohnnutzung ein verträgliches Miteinander möglich ist.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ - werden **im Teil II – Umweltbericht** beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass im Hinblick auf die beschriebene Notwendigkeit der planungsrechtlichen Absicherung der Gewerbestandorts nördlich der „Katthagenstraße“ und den damit verbundenen städtebaulichen Zielen einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt wird und unter Berücksichtigung der Festsetzungsmöglichkeiten für Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder als hinnehmbar anzusehen sind. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung **ist als Teil III – Anhang** dieser Begründung beigefügt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft **nicht** innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind. Die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Maßnahmen auf diesen Flächen werden im **Teil III Anhang – Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** beschrieben.



## 6. Kennzeichnung von Flächen

### ALTSTANDORTE / ATLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden aufgrund der bisherigen Nutzung innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

## 7. Hinweise

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich auf der südlichen Seite der Katthagenstraße das in der Denkmalliste der Stadt Oelde seit 1992 unter der lfd. Nr. A 97 eingetragene Baudenkmal „Kötterhaus Katthagenstr. 40“. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der im Plangebiet nördlich der „Katthagenstraße“ vorhandene Hallenbestand gesichert und zukünftige Erweiterungen sind vorwiegend im nördlichen Bereich des Plangebietes angedacht. Insofern ist davon auszugehen, dass es zu keinen direkten Auswirkungen auf das Denkmal kommen wird. Durch die geplante Nutzung wird der Bestand des Denkmals nicht gefährdet.

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich in diesem Bereich keine Bodendenkmale. Ergänzend wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass historische Bodenfunde sowie Funde von kulturhistorischen Wert nach den Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW meldepflichtig sind.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen des Planbereichs im Besitz des Vorhabenträgers befinden und dieser mit der Überplanung einverstanden ist. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

### ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG, LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die südlich angrenzende Straße erschlossen, eine innere Erschließung des Betriebsgeländes ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht erforderlich. Die geordnete Ver- und Entsorgung ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften vom Vorhabenträger sicher zu stellen. Seitens der Wasserversorgung Beckum wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich nur eine begrenzte Löschwasserversorgung besteht. Für den Grundschutz sind in diesem Bereich bis zu 48 cbm/h zurzeit über den vorhandenen Hydranten entnehmbar. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen des Durchführungsvertrags und der Baugenehmigung zu treffen.

### AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden, wie unter „Teil III Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung - Abschnitt 1.3.“ beschrieben, im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt.

## 9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	0,55 ha	100,0 %
Gesamtfläche	0,55 ha	100,0 %

## **Teil II Umweltbericht**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 ist gem. § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in diesem Abschnitt – Teil II Umweltbericht - beschrieben.

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“**

Vor dem Hintergrund der positiven betrieblichen Entwicklung des nördlich der „Katthagenstraße“ im Oelder Ortsteil Lette bestehenden Zeltverleihbetriebs Friedhelm Lönne besteht die Notwendigkeit für diesen alteingesessenen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Der Betrieb befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt im planungsrechtlichen Außenbereich, so dass es keine rechtliche Grundlage für die Errichtung umfangreicher baulicher Anlagen gibt.

Zur Realisierung der angestrebten Erweiterungsmöglichkeiten muss zum einen der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde geändert werden. Zum anderen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die konkreten Bauabsichten des bestehenden Zeltverleihbetriebs aufgestellt. Die notwendigen Verfahrensschritte werden in einem Parallelverfahren durchgeführt. Die Geltungsbereiche sind nicht deckungsgleich, da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes perspektivisch einen größeren Bereich zur gewerblichen Nutzung vorsieht, um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die nördlich der „Katthagenstraße“ bestehenden Betriebe zu schaffen.

Es ist vorgesehen, den Bereich entsprechend der vorgesehenen Nutzung als „Gewerbegebiet mit eingeschränkter projektbezogener Nutzung“ in einer Größe von rund 0,55 ha auszuweisen. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 23.04.2012 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ aufzustellen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Standortes der Firma Lönne in Lette geleistet.

#### **1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Planverfahren im Gesamtgebiet bzw. im relevanten Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen bedeutsam:

- Im Regionalplan (vorher Gebietsentwicklungsplan) Münster, Teilabschnitt Münsterland liegt der Änderungsbereich überwiegend im Agrarbereich. Westlich grenzen Wohnsiedlungsbereiche und südlich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche an das Plangebiet. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPIG wurde von der Stadt Oelde durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.08.2010 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ am südöstlichen Rand des Ortsteils Lette mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.
- Wie unter Punkt 1.1. dargestellt ist für die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da dieser Bereich zurzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Im Rahmen der im

Parallelverfahren laufenden 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird dieser Bereich zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Naturdenkmale, Naturschutzgebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Festsetzungen und schutzwürdige Biotop gemäß Biotopkataster NRW liegen im Plangebiet nicht vor. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000). Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Oelde liegt nicht vor.
- Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes bzgl. Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und - soweit möglich - Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten. Ver- und Entsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind auf Basis des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und des Landes-Immissionsschutzgesetzes (LImSchG) zu prüfen. Ergänzend sind die einschlägigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse werden dann gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des für die Planung relevanten Umweltzustandes und der eventuellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB.

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1. Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet und sein Umfeld ist geprägt von den hier ansässigen Gewerbebetrieben und den sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zu erwarten, dennoch können sich aber geringe Auswirkungen durch nachteilige Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) ergeben. Des Weiteren sind im Zusammenhang mit der angestrebten Nutzungen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds) möglich. Die Bedeutung des Plangebiets für die örtliche Erholungsfunktion ist aufgrund der baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung und eines weitgehend ausgeräumten Landschaftsraumes eher gering. Das bestehende Netz landwirtschaftlicher Wege wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

#### **2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

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

nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet und ist nicht Bestandteil eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets. Derartige Schutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Derzeit werden die Flächen des Plangebietes überwiegend gewerblich genutzt und weisen nutzungsbedingt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Teilweise sind die Flächen mit baulichen Anlagen bedeckt. In den nördlichen und westlichen Randbereichen befinden sich Pflanzstreifen. Zwischen dem südwestlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrand und der Fahrbahn der „Katthagenstraße“ bestehen auf einer Länge von rund 50 m bzw. 25 m Grünstreifen mit hohen geschnittenen Hecken und Baumbestand, wobei die Bäume in der Regel auf der Straßenparzelle stehen.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen, einzelne Hofanlagen und im westlichen Bereich ein weiterer Gewerbebetrieb. Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von mehr als 100 m das Gewässer „Mönchsgraben“ mit einem gewässerbegleitenden Gehölzstreifen. Zwischen diesem Gewässer und dem Plangebiet befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb, so dass keine direkte Verbindung zum Plangebiet besteht. Besondere topografische Auffälligkeiten liegen nicht vor.

Das Plangebiet weist über die in gärtnerisch gepflegten Hecken vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf und ist, bedingt durch die vorhandene gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad, stark vorbelastet und entsprechenden Störeinflüssen ausgesetzt. Aufgrund des vorhandenen Mangels an Biotoptypen von Wertigkeit werden diese Flächen auch zukünftig keine besonderen Auswirkungen auf das Vorkommen von Pflanzen und Tieren im Plangebiet und dessen Umfeld haben.

Im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ durch das Büro Düphans, Landschaftsplanung & Stadtökologie, Gütersloh erstellt (Anlage 1 zur 1. Ausfertigung dieser Begründung). Im Zuge dieser Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass sich keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ergeben, die eine Abwägung oder eine Ausnahme erforderlich machen würden.

Ebenfalls ist das durch die gewerbliche Nutzung vorgeprägte Plangebiet für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung.

Die Empfindlichkeiten gegenüber den planerisch festgesetzten Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft sind daher gering.

### **2.1.3. Schutzgut Boden**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Wie vorstehend dargestellt, unterliegen die Flächen im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer gewerblichen Nutzung und weisen daher die durch diese Nutzung typischen Grundbelastungen, wie z.B. einen hohen Versiegelungsgrad, auf. Da jedoch ein Teil dieser Versiegelungen ohne eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte, wird eine entsprechende Bilanz im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Abschließend wird festgestellt, dass besonders schützenswerte Böden durch die Planung somit nicht betroffen sind.

#### **2.1.4. Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich außerhalb des Bereichs verläuft das Gewässer „Mönchsgraben“. Negative Auswirkungen auf dieses Gewässer sind durch diese Planung nicht zu erwarten. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

#### **2.1.5. Schutzgut Luft**

Durch dieses Planvorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte, gewerblich und sonstige nutzungsbedingten Schadstoffe zu erwarten.

#### **2.1.6. Schutzgut Klima**

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen, z. B. durch Beeinträchtigungen des Luftaustausches (Behinderungen des Kaltluftzuflusses, Kaltluftstaus u.a.m.) zu erwarten. Änderungen oder Überplanungen klimatisch wichtiger Nutzungen (z.B. Vernichtung größerer klimatisch wichtiger Baum- und Strauchbestände) sind ebenfalls nicht vorgesehen. Durch dieses Planvorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte, gewerblich und sonstige nutzungsbedingten Schadstoffe zu erwarten.

#### **2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte. Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das in der Denkmalliste der Stadt Oelde seit 1992 unter der lfd. Nr. A 97 eingetragene Baudenkmal „Kötterhaus Katthagenstr. 40“. Das Denkmal liegt etwas zurückgesetzt südlich der „Katthagenstraße“ umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und gewerblich genutzten Flächen. Änderungen an dieser städtebaulichen Situation werden durch diese Planung nicht vorbereitet. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, z. B. eine beachtliche Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanungen vorhandener Nutzungen, ergeben sich nicht.

#### **2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den oben genannten Schutzgütern wird es, aufgrund des komplexen Wirkungsgefüges der Umwelt und des Naturhaushalts und somit zahlreicher möglicher Schnittstellen und damit verbundener gegenseitiger Beeinflussung, Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern geben. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen werden im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gesehen.

### **2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

#### **2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich um die Planung von gewerblichen Bauflächen. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden

und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Ebenfalls ist aufgrund der Bebauung eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Da jedoch die Flächen des Plangebietes schon heute gewerblich genutzt werden, sind die zusätzlichen Auswirkungen als gering einzustufen. Zur Minderung eventueller negativer Auswirkungen werden im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechende Maßnahmen vorgesehen (vgl. 2.3. unten)

### **2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende gewerbliche Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt. Änderungen an der bestehenden Nutzung sind nicht erkennbar. Besonderes Potenzial für eine Eigenentwicklung weist das Plangebiet nicht auf, da es durch die bislang ausgeübten Nutzungen stark vorgeprägt ist.

### **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Dieser Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind daher durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes und ansonsten außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Bereich dieses Vorhabens werden daher folgende Maßnahmen getroffen:

- Zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und Begrünungsvorschriften vorgesehen,
- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Klima (Erwärmung durch Versiegelung) werden Begrünungen von Stellplatzanlagen sowie Pflanzfestsetzungen am Rand des Plangebietes vorgesehen,
- unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der potentiellen Tiere und der möglichen Auswirkungen der Planung auf lokale Populationen wird die Festsetzung getroffen, dass die möglicherweise erforderliche Rodung von im Plangebiet vorhandenen nicht zu erhaltenden Gehölze außerhalb der Brutzeit zu erfolgen hat

Zu weiteren Einzelheiten wird hierzu auch auf die Ausführungen in den **Teil I – 4. Planinhalt und Festsetzungen** bzw. in **Teil III Anhang – 1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** verwiesen.

### **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Stadt Oelde ist es, den in diesem Bereich ansässigen Gewerbebetrieb planungsrechtlich abzusichern und angemessene Erweiterungsoptionen zu bieten. Vor diesem Hintergrund bestehen bei der Standortwahl keine Alternativen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2 a BauGB mit Anlage). Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

#### **3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring**

Im Zuge der Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden spezielle Maßnahmen des Monitorings zur Überwachung der Umweltauswirkungen nicht für erforderlich gehalten.

Die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und deren Entwicklung wird durch die Stadt Oelde regelmäßig durch Ortsbesichtigung überprüft.

Sollte die Stadt Oelde von unerwarteten nachteiligen Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Kenntnis erhalten, wird sie darauf entsprechend reagieren.

#### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Oelde nach dem Baugesetzbuch. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt mit Rücksicht auf folgende Bestrebungen: Die menschliche Gesundheit zu schützen, durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen, für die Erhaltung der Artenvielfalt zu sorgen und die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll nördlich der „Katthagenstraße“ am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Lette ein Gebiet von rund 0,55 ha Größe als „Gewerbegebiet mit eingeschränkter projektbezogener Nutzung“ ausgewiesen werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des in diesem Bereich bestehenden Gewerbebetriebs geschaffen werden.

Wesentliche Umweltauswirkungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets können im Zuge der Festsetzungsmöglichkeiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Regelungsmöglichkeiten im Durchführungsvertrag nach heutigem Kenntnisstand angemessen berücksichtigt werden. Grundsätzlich werden durch die Ausweisung von Bauflächen Versiegelungsmöglichkeiten von Böden vorbereitet. Aufgrund der bestehenden Versiegelung der überwiegenden Flächen im Plangebiet sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt. Da jedoch ein Teil dieser Versiegelungen ohne eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte, wird eine entsprechende Bilanz im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Die Aufnahme städtebaulich-gestalterischer Vorgaben mindert den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Zusätzlich wird eine Objekt- bzw. Baugebietseingrünung vorgesehen. Das

südlich außerhalb des Plangebietes liegende Baudenkmal „Katthagenstraße 40“ wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 der Stadt Oelde unter Berücksichtigung der beschriebenen Aspekte keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die verbleibenden, beschriebenen Umweltauswirkungen sind im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als hinnehmbar anzusehen.

aufgestellt durch  
Stadt Oelde -Der Bürgermeister-  
FD Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, Juli 2012

gez. Rauch



## Teil III Anhang

### 1. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

#### 1.1. Situation und Methodik

Das geplante Gewerbegebiet liegt nördlich der „Katthagenstraße“ am südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Lette. Nordwestlich befindet sich das neue Wohngebiet an der Straße „Teutheide“ (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 „Lette – Südlich der Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde). Innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mehrere gewerblich genutzte Hallen, Wohnhäuser und Hofanlagen. Das Zentrum Lettes liegt ca. 800 m Luftlinie entfernt.

Derzeit wird das 0,55 ha große Plangebiet durch den gewerblichen Betrieb „Party-Zeltverleih Friedhelm Lönne“ genutzt, der seit ca. 50 Jahren Zelte sowie Zubehör verleiht und von diesem Standort sowohl örtliche als auch regionale Veranstaltungen ausrichtet. Zwischen dem südwestlichen bzw. südöstlichen Plangebietsrand und der Fahrbahn der „Katthagenstraße“ bestehen auf einer Länge von rund 50 m bzw. 25 m Grünstreifen mit Hecken und Baumbestand. Bis auf die im Westen angrenzenden gewerblich genutzten Flächen werden die übrigen angrenzenden Flächen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unterliegen zurzeit einer gewerblichen Nutzung und weisen daher die durch diese Nutzung typischen Grundbelastungen, wie z.B. einen hohen Versiegelungsgrad, auf. Da jedoch ein Teil dieser Versiegelungen ohne eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte, wird für die Bilanz der Umweltzustand auf der Parzelle Flur 23, Flurstück 602 vor der Nutzung durch den Gewerbebetrieb zu Grunde gelegt (Auswertung der Luftbilddaufnahmen aus 2008).

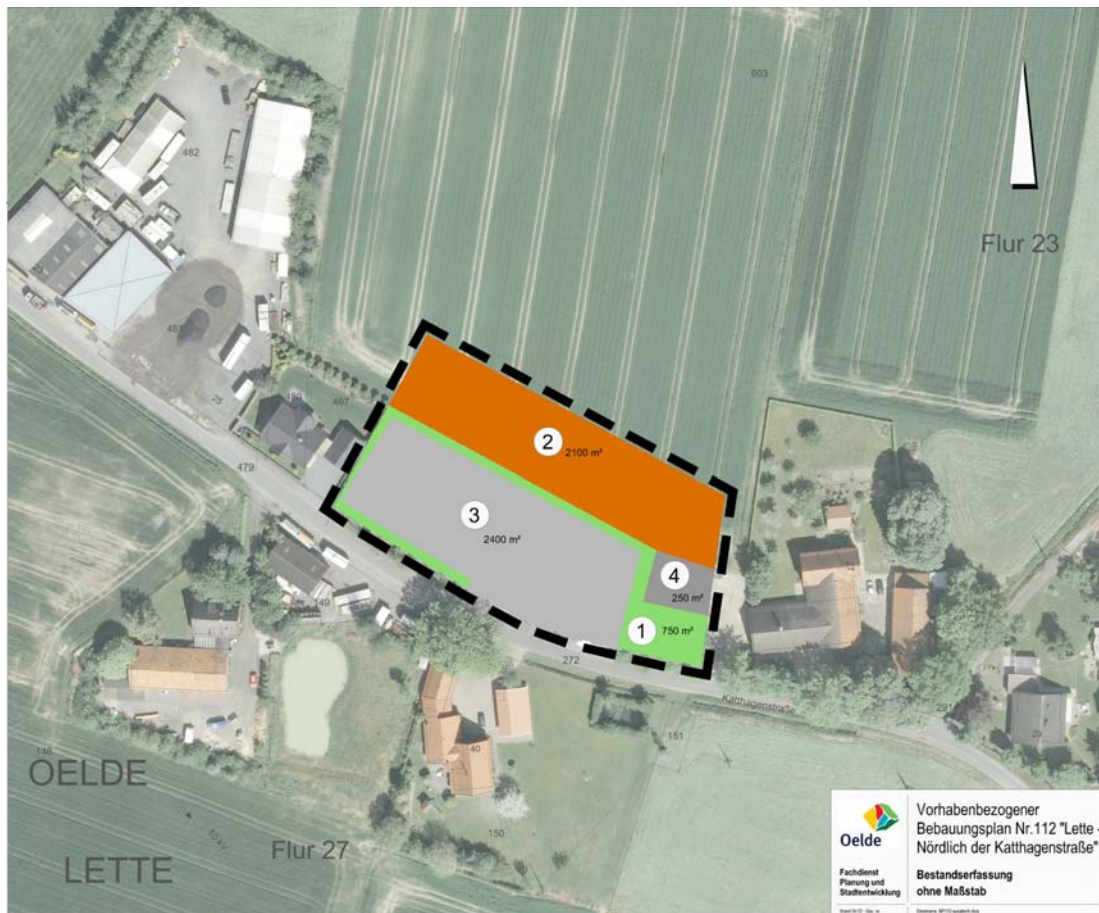
Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben im März 2006 (geändert 2012). Hierbei erfolgt eine Erfassung der innerhalb des Plangebietes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert). 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.

#### 1.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 0,55 ha folgende Eingriffsflächenwerte:

Fläche	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
1	Gehölzflächen, bestehend aus Straßenbegleitgrün, Eingrünungen	750	0,7	525
2	Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet, Gesamtfläche ca. 2.100 m <sup>2</sup>	2.100	0,3	630
2	Bestehende Gebäude- und Hofflächen des Gewerbebetriebs, versiegelt, Gesamtfläche ca. 2.400 m <sup>2</sup>	2.400	0,0	0,0
4	Bestehende Hofflächen, versiegelt, Gesamtfläche ca. 250 m <sup>2</sup>	250	0,0	0,0
Summen		5.500		1.155

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem nachfolgenden Übersichtsplan „Bestandserfassung im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 112“ zu entnehmen:



Übersichtsplan bisherige Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 112

### 1.3. 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:

- Zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und Begrünungsvorschriften vorgesehen.
- Zur Minderung der Auswirkungen auf das Klima (Erwärmung durch Versiegelung) werden Begrünungen von Stellplatzanlagen sowie Pflanzfestsetzungen am Rand des Plangebietes vorgesehen.
- Das gesamte Plangebiet wird als Baufläche (Gewerbegebiet) ausgewiesen. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Obergrenze gem. § 17 BauNVO wird somit nicht ausgeschöpft. Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung Grundfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 bleibt hiervon unberührt und ist zulässig. Der Versiegelungsgrad beträgt somit maximal 80%.

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)
A	Flächen Gewerbegebiet (Versiegelungsgrad maximal 80 %)			
	Anteil Flächen mit Pflanzgebot (700 m <sup>2</sup> )	700	0,7	490
B	Flächen Gewerbegebiet (Versiegelungsgrad maximal 80 %)			
	Anteil nicht versiegelte Flächen (400 m <sup>2</sup> )	400	0,2	80
	Anteil versiegelte Flächen (4.400 m <sup>2</sup> )	4.400	0,0	0,0
Summen		5.500		570

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem nachfolgenden Übersichtsplan „Geplante Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 112“ zu entnehmen:



Übersichtsplan Geplante Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 112

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ( $1.155 \text{ WE} - 570 \text{ WE} = 585 \text{ WE}$ ) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsdefizit von 585 WE**.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 585 WE kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 ausgeglichen werden. Auf diesem Grundstück stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch die Anlage eines Stillwasserkomplexes (zwei Gewässerbiotope, Wall) insgesamt rund 7.533 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur

Verfügung. Die benötigten 585 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde von diesen „abgebucht“

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

## 2. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

**„Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ des Büros Düphans, Landschaftsplanung & Stadtökologie, Gütersloh vom 12. Juli 2012**

(Hinweis: Das Gutachten ist der 1. Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112 „Lette – Nördlich der Katthagenstraße“ beigelegt)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde -Der Bürgermeister-  
FD Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, Juli 2012

gez. Rauch