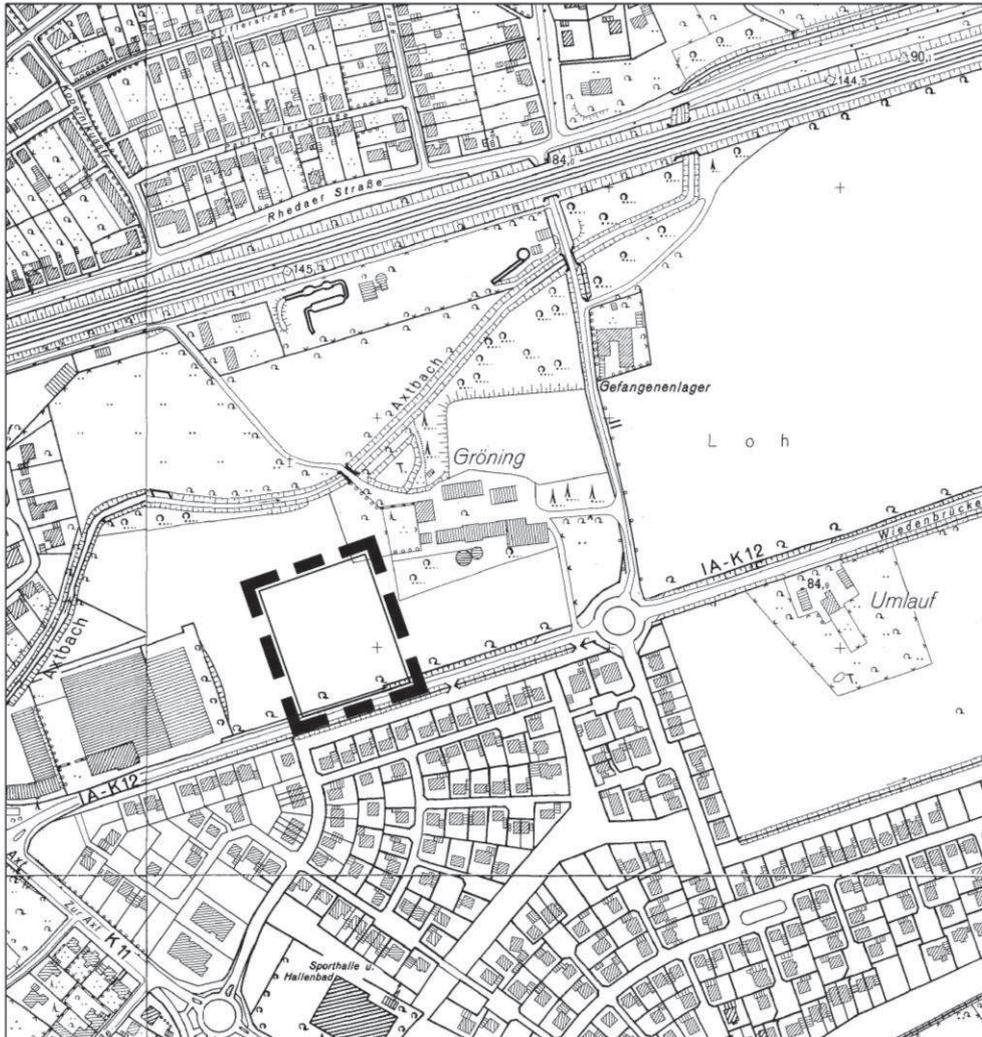


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 118
„Feuer- und Rettungswache nördlich der Wiedenbrücker Straße“
der Stadt Oelde**



Geodaten: Kreis Warendorf, 5507/2011 - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 "Feuer- und Rettungswache nördlich der Wiedenbrücker Straße"



STADT OELDE

Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen	4
4. Planinhalt und Festsetzungen	5
5. Auswirkungen auf die Umwelt	9
6. Maßnahmen zur Verwirklichung	10
7. Flächenbilanz	11
TEIL II UMWELTBERICHT	12
1. Einleitung	12
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	12
1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	13
2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	16
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	16
2.4. Andere Planungsmöglichkeiten	17
3. Zusätzliche Angaben	17
3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben	17
3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring	17
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
TEIL III ANHANG	19
1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	19
2. Verzeichnis der Anlagen	21

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 118 „Feuer- und Rettungswache nördlich der „Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Oelde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Feuer- und Rettungswache zu schaffen. Da die vorhandene Feuer- und Rettungswache am Altstandort „Overbergstraße“ baulich nicht mehr den Anforderungen entspricht, ist ein Neubau unausweichlich.

Den Beschluss, eine neue Feuer- und Rettungswache am Standort „Wiedenbrücker Straße“ zu errichten, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 24.09.2012 gefasst. Grundlage für die Auswahl des neuen Standortes waren die vorausgegangenen umfangreichen Untersuchungen. Hierzu zählen der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Oelde (Fa. Orgakom) und die vertiefende Untersuchung des Büros kplanAG.

Nachdem festgestellt wurde, dass der Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf der bestehenden Feuer- und Rettungswache an der Overbergstraße an diesem Standort aufgrund der begrenzten räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten und der dichten umgebenden Wohnbebauung mit den zu erwartenden Emissionskonflikten nicht sinnvoll umzusetzen ist, wurde im Rahmen des Brandschutzbedarfsplans auch nach geeigneten alternativen Standorten Ausschau gehalten. Hierzu wurde die Fa. Orgakom beauftragt. Im Rahmen einer abgestuften Vorgehensweise wurde die in Frage kommenden Alternativstandorte dabei zunächst vor allem auf ihre jeweilige feuerwehrtaktische Erreichbarkeit und die unbedingt einzuhaltenden Eintreffzeiten der Rettungskräfte in den unterschiedlichen Zielgebieten der Stadt untersucht (Schutzzielfristen). Neben dem Altstandort Overbergstraße wurden dabei zunächst weitere 13 Standorte, die eine vermutete ausreichende Flächengröße aufwiesen, abgeprüft. Die Ergebnisse sind im Brandschutzbedarfsplan der Stadt Oelde (Seiten 101ff) dargestellt.

Für die weitergehenden Untersuchungen wurden die Standorte ausgeschieden, von denen aus die erforderliche Schutzzielabdeckung nicht möglich war. Hierauf aufbauend hat das Büro kplanAG, nachdem zunächst anhand des bei der Feuerwehr vorgehaltenen bzw. künftigen Fahrzeugbestandes, der vorhandenen technischen Ausstattung, der benötigten Funktionsbereiche und der personellen Stärke ein konkretes Raumprogramm abgeleitet wurde, die notwendigen Gebäude-, Flächen- und Grundstücksanforderungen ermittelt. Diese Anforderungen wurden mit den verbleibenden – unter feuerwehrtaktischen Gesichtspunkten geeigneten Standorte – abgeglichen und eingehend durch das Büro Kplan AG auf ihre bauliche Realisierungsmöglichkeiten untersucht und vergleichend bewertet (siehe Anlage 2, Tabellen 1-3).

Im Ergebnis zeigt die Bewertungsmatrix, dass die verfügbaren Standorte Wiedenbrücker Straße (westlich der Hofstelle Gröning) und ehem. Haltenberg / Weitkampweg beide prinzipiell sehr gut geeignet sind. Im Detail ergaben sich aufgrund der konfliktfreieren verkehrlichen Anbindung und der Erreichbarkeit von AUREA Vorteile für den Standort Wiedenbrücker Straße, der daher für einen Neubau der Feuer- und Rettungswache Oelde empfohlen wurde. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 24.09.2012 beschlossen, den notwendigen Neubau der Feuer- und Rettungswache am Standort „Wiedenbrücker Straße“ zu errichten

Um dieser Entscheidung Rechnung zu tragen, soll auf einer ca. 1,15 ha großen Fläche nördlich der „Wiedenbrücker Straße“ im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr (Anlagen für Sicherheit und Ordnung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt werden. Die direkte Anbindung und Erschließung dieser Fläche soll über die vorhandene Kreisstraße K 12 „Wiedenbrücker Straße“ erfolgen. Im Zuge

der konkreten Ausgestaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll das Plangebiet zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 20. Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich der Innenstadt von Oelde, nördlich der „Wiedenbrücker Straße“ (Kreisstraße K 12), und umfasst insgesamt ca. 1,15 ha. Nördlich des Plangebietes in rund 50 bis 100 m Entfernung verläuft der Axtbach. Östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle. Südlich der Wiedenbrücker Straße und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg befindet sich ein mit Pflanzstreifen gesäumtes Allgemeines Wohngebiet. Im Westen des Änderungsbereichs schließt sich ein Gewerbebetrieb an. Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 118 erfasst folgendes Flurstück der Gemarkung Oelde:

Flur 111, Flurstück 451 teilweise.

2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Die 1,15 ha große Fläche des Bebauungsplans wird derzeit intensiv durch Ackerbau sowie als Weideland genutzt. Es handelt sich somit um eine ausgeräumte Landschaft ohne nennenswerte Gehölzstrukturen. Städtebaulich vorgeprägt ist das Plangebiet durch den voluminösen Baukörper des Gewerbebetriebs „Haver&Boecker“, der im Westen angrenzt. Bei der „Wiedenbrücker Straße“ handelt es sich um eine als Allee ausgebildete Kreisstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft. Aufgrund ihrer geringen Zahl an Grundstückszufahrten und Querverflechtungen ist diese als relativ leistungsstark einzuschätzen. Nördlich der Wiedenbrücker Straße verläuft parallel ein Fuß- und Radweg, südlich befindet sich ebenfalls ein Fuß- und Radweg mit einem straßenbegleitenden Pflanzstreifen, der das angrenzende Allgemeine Wohngebiet von der „Wiedenbrücker Straße“ trennt. Bei diesem Wohngebiet handelt es sich um eine ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Nördlich des Plangebietes befindet sich offene Landschaft, in die der teils mit Uferbewuchs gesäumte Axtbach gebettet ist. Nach etwa 300 Metern endet dieser offene Landschaftsbereich an der Böschung der Bahnstrecke Bielefeld – Hamm. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle.

Das Geländenniveau weist einen mäßigen Höhenunterschied auf und liegt zwischen ca. 83,70 und 85,60 Metern über NN. Die Höhendifferenz der Fläche beträgt maximal 1,90 m, wobei das Gelände von Süden nach Norden fällt.

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 östlich des bestehenden Gewerbebetriebs „Haver&Boecker“ nördlich der „Wiedenbrücker Straße“ als „Gewerbliche Baufläche“ und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die für den Gewerbebetrieb als potentielle Erweiterungsfläche in östlicher Richtung bislang im Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbliche Baufläche“ wird in diesem Umfang nicht mehr benötigt und daher im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans reduziert. Die verbleibende „Gewerbliche Baufläche“ von ca. 0,75 ha bietet nach Abstimmung mit dem dort ansässigen Gewerbebetrieb ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten. Hierdurch ist es möglich, den nicht mehr benötigten Flächenanteil von ca. 0,65 ha zukünftig als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ darzustellen. Da für den Neubau der

Feuer- und Rettungswache Oelde insgesamt ca. 1,15 ha Fläche benötigt sind, werden weitere 0,5 ha der sich östlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen in das Änderungsverfahren mit einbezogen. Somit soll im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich eine ca. 1,1 ha große Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr“ dargestellt werden.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans, für die die landesplanerische Zustimmung bereits vorliegt, erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Nach bestehender Rechtslage handelt es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch, weshalb die Errichtung einer Feuer- und Rettungswache nur im Wege der Bauleitplanung realisiert werden kann. Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1. Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet 1,15 ha, die zukünftig als „Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr, hier: Feuer- und Rettungswache“ (Anlagen für Sicherheit und Ordnung i.S.v. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt werden sollen.

Das Baufenster der geplanten Feuer- und Rettungswache wird im südlichen Bereich mit einer parallel zur Wiedenbrücker Straße verlaufenden ca. 65 m breiten Baugrenze festgesetzt. Nach Norden erstreckt sich das Baufenster um ca. 95 m. Mit dieser flächigen Festsetzung sowie einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit bzw. einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 99 m über NN ist der geplante Baukörper maßstäblich an die Kubatur des westlich gelegenen Gewerbebetriebs angelehnt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, um den Anteil versiegelter Flächen zu begrenzen und somit die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

BAUWEISE:

Grundsätzlich gilt die offene 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 an Nachbargrenzen errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

Mit der abweichenden Bauweise soll einerseits sichergestellt werden, dass sich die gebietsprägenden Grenzabstände der offenen Bauweise im städtebaulichen Konzept widerspiegeln, andererseits ermöglicht diese Bauweise die Errichtung von Gebäuden, die die Länge von 50 m überschreiten. Dies erfordern die Nutzungsfunktionen der Feuer- und Rettungswache mit ihren spezifischen Gebäuden wie Fahrzeughallen etc.

4.2. Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 118 „Feuer- und Rettungswache nördlich der Wiedenbrücker Straße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Gem. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximale Gebäudehöhe darf die für das Baufeld festgesetzte Höhe baulicher Anlagen – jeweils bezogen auf Meter (m) über NN – nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Bauteile, wie Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Schornsteine, Funkmasten, etc., und für Baukörper mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

ÄUSSERE GESTALTUNG:

Für die Dacheindeckungen sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, dass sich der Solitärbau der Feuer- und Rettungswache gestalterisch in das Orts- und Straßenbild einfügt.

4.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Feuer- und Rettungswache erfolgt über die in Ost-West-Richtung verlaufende Kreisstraße K 12 „Wiedenbrücker Straße“, die aufgrund ihrer geringen Zahl an Grundstückszufahrten und Querverflechtungen als relativ leistungsfähig einzuschätzen ist.

Im Rahmen des Brandschutzbedarfsplans wurde dieser Standort hinsichtlich seiner Lage im Stadtgebiet, der Anfahrbarkeit und Erreichbarkeit für Einsatzkräfte sowie der Abdeckung der Schutzziele als geeignet eingestuft. Die nächstgelegene Bahnunterführung zur Erreichung des nördlichen Oelder Stadtgebietes ist die Straße „Zur Axt“, die sich etwa 700 Meter nordwestlich entfernt befindet.

Um den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr sowie des Rettungsdienstes im Regelfall ein direktes Befahren der Wiedenbrücker Straße ohne Einsatz des Martinshorns zu ermöglichen, soll eine Lichtsignalanlage zur Regelung des Verkehrs im Einsatzfall errichtet werden. Hierdurch kann der Verkehr auf der „Wiedenbrücker Straße“ zugunsten der ausrückenden Einsatzfahrzeuge gestoppt werden. Somit wird die Verkehrssicherheit erhöht und die Lärmemissionen reduziert. Da die Realisierbarkeit des Betriebs der zukünftigen Feuer- und Rettungswache immissionschutzrechtlich von der Errichtung einer Lichtsignalanlage abhängig ist, aber im Bebauungsplan keine Regelungen zu Maßnahmen außerhalb seines Geltungsbereiches möglich sind, wird die folgende aufschiebende Bedingung im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen:

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB

AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG DER NUTZUNG:

Der Betrieb der Feuer- und Rettungswache ist solange unzulässig, bis eine Lichtsignalanlage installiert ist, durch die sichergestellt ist, dass im Regelfall der Einsatz des Martinshorns auf dem Gelände der Feuer- und Rettungswache nicht erforderlich ist.

Die Aus- und Einfahrten der Feuer- und Rettungswache auf die Kreisstraße „Wiedenbrücker Straße“ sowie die mögliche Verkehrsregelung im Einsatzfall werden im Zuge des Planverfahrens mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Wesentliche Voraussetzung für die aufschiebende Bedingung der Nutzung ist, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans von den Beteiligten sichergestellt wird, dass die Installation der Lichtsignalanlage in absehbarer Zeit erfolgen kann, also rechtlich und tatsächlich machbar ist. Dies schließt eine Aussage darüber ein, ob durch die Installation einer Lichtsignalanlage gewährleistet werden

kann, dass auf den Einsatz des Martinshorns im Plangebiet im Regelfall verzichtet werden kann.

Zur Gewährleistung der gemäß Schallschutzgutachten ermittelten Immissionsrichtwerte sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit werden die Aus- und Einfahrbereiche sowie die Bereiche ohne Aus- und Einfahrt planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Alarmausfahrt für den Rettungsdienst und die Alarmausfahrt der Feuerwehr sind räumlich getrennt. Die Ausfahrt des Rettungsdienstes befindet sich mittig auf dem Grundstück und ist parallel zur „Wiedenbrücker Straße“ angeordnet. Der Alarmhof der Feuerwehr einschließlich Ausfahrt ist auf der westlichen Seite des Plangebietes, dem bestehenden Gewerbebetrieb zugewandt, vorgesehen. Die Zu- und Ausfahrt für den übrigen Verkehr, insbesondere für das An- und Abrücken der Einsatzkräfte, erfolgt im östlichen Bereich des Plangebietes. Diese Organisation der unterschiedlichen Verkehre, die darauf abzielt die Kreuzungsverkehre zu reduzieren, ermöglicht einen optimalen Betriebsablauf im Einsatzfall.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die neue Feuer- und Rettungswache wird an die im Straßenraum vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Kommunikation). Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a Abs. 1 S. 1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen wird folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Der Nachweis der schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers ist zu führen.

4.5. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst verträglich auszuführen, wird die neue Feuer- und Rettungswache in Richtung des Grünzugs am Axtbach im Norden und im Osten in Richtung der offenen Landschaft mit einem Pflanzstreifen eingegrünt. Sichergestellt wird dieses Planungsziel über die folgende textliche Festsetzung:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

PFLANZSTREIFEN:

Zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild wird am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ein 4,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser ist mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen dreireihig versetzt zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Eine Auswahl standörtlich geeigneter Gehölzarten zur strauchbetonten Eingrünung des Plangebietes befindet sich unter "Hinweise und Empfehlungen - Pflanzliste").

Darüber hinaus wird zur Durchgrünung bzw. zur Verbesserung des Mikroklimas für Stellplatzanlagen folgende grünordnerische Maßnahme festgesetzt:

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Offene, ebenerdige Stellplatzanlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (I./II. Ordnung) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen haben neben und/oder zwischen den

einzelnen Stellplätzen zu erfolgen und 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.

Weitere Grünflächen oder natur- und landschaftsbezogene Regelungen sind innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nicht vorgesehen.

4.7. Immissionsschutz

Wesentliche Geräuschquellen des Betriebes der geplanten Feuer- und Rettungswache sind die ein- und ausfahrenden Einsatzfahrzeuge und der Pkw-Verkehr der an- und abrückenden Einsatzkräfte. Daneben finden Arbeiten an den Einsatzfahrzeugen wie Desinfizieren, Wartung etc. statt. Der Einsatz von Martinshörnern auf dem Anlagengelände ist, da der Verkehr im Einsatzfall im erforderlichen Umfang geregelt wird, im Normalfall nicht erforderlich (siehe 4.3. Verkehrserschließung).

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde der Immissionsschutz gutachterlich geprüft (vgl. Anlage 4 „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Errichtung der geplanten Feuer- und Rettungswache am Standort Wiedenbrücker Straße der Stadt Oelde, Fortschreibung“ der AKUS GmbH vom 05.12.2013). Demgemäß werden die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 in den südlich der „Wiedenbrücker Straße“ gelegenen Allgemeinen Wohngebieten im Regelbetrieb tags sowie bei seltenen Ereignissen tags und nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Im Regelbetrieb nachts hingegen wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB (A) um bis zu 5 dB (A) überschritten. Da der Wert von 45 dB (A) nachts nicht überschritten wird und dieser als Orientierungswert für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, angesetzt wird, ist davon auszugehen, dass somit zu sämtlichen Tageszeiten gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet sind. Dem Trennungsgebot im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz wird somit Rechnung getragen.

Hinzu kommt, dass die prognostizierte Überschreitung des Immissionsrichtwerts um bis zu 5 dB (A) im Regelbetrieb nachts auf Wohngebäude einwirkt, die aufgrund der in den Bebauungsplänen Nr. 84 „Weitkamp“ und Nr. 94 „Moorwiese“ festgesetzten passiven Schallschutzvorkehrungen in den der neuen Feuer- und Rettungswache zugewandten Baufenstern baulich einen hohen Lärmschutz für den Innenbereich vorzusehen haben. Dies betrifft im Bereich des Bebauungsplans Nr. 84 „Weitkamp“ Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind und für die die folgenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt sind: Passiver Schallschutz ist grundsätzlich für Außenwände, Rollladenkästen, Fenster und Dächer vorzusehen, um gebietsuntypische Lärmimmissionen zu reduzieren. Im Bereich der Bebauung entlang der „Wiedenbrücker Straße“ ist eine Umgrenzung einer Fläche für besondere Vorkehrungen und besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) festgesetzt, innerhalb welcher Aufenthaltsräume, insbesondere im Dachgeschoss, auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen sind, soweit nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von maximal 30 dB (A) sichergestellt werden kann. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 94 „Moorwiese“ sind ebenfalls Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt: Zur Minimierung von verkehrsbedingten Immissionen sind hinsichtlich der Außenwände, Rollladenkästen, Fenster und Dächer Schallschutzvorkehrungen empfohlen. Daneben ist im Bereich der Wiedenbrücker Straße festgesetzt, dass aufgrund der Verkehrslärmimmissionen sowie aufgrund des nördlich gelegenen Gewerbebetriebs an den West- Nord- und Ostfassaden der Gebäude keine offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 errichtet werden dürfen.

Daher wird der Belang, dass es in Teilbereichen der Allgemeinen Wohngebiete der Bebauungspläne Nr. 84 „Weitkamp“ und Nr. 94 „Moorwiese“ zu einer prognostizierten Überschreitung des Immissionsrichtwerts um bis zu 5 dB (A) im Regelbetrieb nachts kommen kann, insbesondere aufgrund der in den Bebauungsplänen Nr. 84 und Nr. 94 festgesetzten passiven Schallschutzvorkehrungen sowie vor dem Hintergrund der Bedeutung der Feuer- und Rettungswache als Anlage zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Sozialadäquanz) und dem eindeutigen Ergebnis der Standortsuche, nach dem es sich bei dem Areal nördlich der „Wiedenbrücker Straße“ um den geeignetsten Standort für den erforderlichen Neubau handelt, in der planungsrechtlichen Gesamtabwägung gegenüber der Vorhabenrealisierung zurückgestellt.

4.7. Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Bekannt ist das Vorhandensein ehemaliger, anschließend verfüllter Sandgruben im Randbereich des Plangebietes. Eine entsprechende Baugrunduntersuchung liegt der Stadt Oelde vor. Gemäß Bodengutachten sollten alle Erdarbeiten bzw. Erdbewegungen unter durchgängiger fachgutachterlicher Begleitung erfolgen. Angeraten wird, dass Auffüllungen sorgfältig von den Geogenböden separiert werden. Vor Abfuhr respektive Wiedereinbau sollten diese separierten Auffüllungen zwecks Endeinstufung auf die Parameterliste der LAGA-TR-Boden analysiert und sämtliche Arbeitsschritte dokumentiert werden.

Innerhalb des Planbereichs und des Baufeldes liegt ein Mischwasserhauptsammlerkanal der Größe DN 2.000. Dieser verläuft in West-Ost-Richtung parallel entlang der „Wiedenbrücker Straße“ und quert das Plangebiet in Süd-Nord-Richtung. Die Vermeidung von Schäden durch Spannungseinträge ist durch bauliche bzw. statische Maßnahmen sicherzustellen.

Hinsichtlich militärischer Altlasten wurde das Gelände vom Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Arnsberg, untersucht. Mit Schreiben vom 08.11.2012 teilte dieser mit, dass nach erfolgter Kampfmitteluntersuchung bzw. -beseitigung keine Rückschlüsse auf mögliche Bombenblindgänger bzw. Kampfmittel bestehen.

4.8. Denkmalschutz / Denkmalpflege / Archäologie

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Auf der nordöstlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle gibt es einen denkmalgeschützten Fachwerkspeicher, der jedoch von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt wird. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich im Planbereich keine Bodendenkmale. Nach erfolgten Probegrabungen durch die LWL-Archäologie für Westfalen teilte diese mit Schreiben vom 14.02.2013 mit, dass Belange der Bodendenkmalpflege nicht mehr betroffen sind. Im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

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 Bebauungsplanes Nr. 118 „Feuer- und Rettungswache nördlich der Wiedenbrücker Straße“ – werden **im Teil II – Umweltbericht** beschrieben.

Die vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Feuer- und Rettungswache ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene

Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 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 – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf das Erfordernis eines Neubaus der Feuer- und Rettungswache zur Gewährleistung von Feuerschutz, Hilfeleistung und Lebensrettung wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Stadt Oelde die Flächen des Planbereichs vertraglich gesichert hat. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Anbindung an die Wiedenbrücker Straße wird durch die Stadt Oelde in Absprache mit dem Kreis Warendorf als Straßenbaulastträger sichergestellt. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bzw. werden, wie unter „Teil III Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung - Abschnitt 1.3.“ beschrieben, im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt. Mit der folgenden Festsetzung werden die Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplans:

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Gemeinbedarfsfläche - Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr, hier: Feuer- und Rettungswache" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

7. Flächenbilanz

„Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr, hier: Feuer- und Rettungswache“	11.000 m ²	95,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	500 m ²	4,4 %
Überlagernde Festsetzung von Pflanzstreifen	830 m ²	-
Gesamtfläche des Plangebietes	11.500 m ²	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen sind in diesem Abschnitt – Teil II Umweltbericht – erfasst.

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans Nr. 118 „Feuer- und Rettungswache nördlich der Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Oelde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Feuer- und Rettungswache zu schaffen. Da die vorhandene Feuer- und Rettungswache am bisherigen Standort „Overbergstraße“ baulich nicht mehr den Anforderungen entspricht, ist ein Neubau zwingend erforderlich. Die Wahl des Standortes an der „Wiedenbrücker Straße“ ist das Ergebnis einer umfangreichen Analyse im Rahmen der Aufstellung des Brandschutzbedarfsplans der Stadt Oelde, in der eine Vielzahl an möglichen Liegenschaften untersucht wurde. Geplant ist ein straßenbegleitend angeordneter Baukörper mit rückwärtiger Fahrzeughalle, der mit drei maximal zulässigen Vollgeschossen bzw. einer maximalen Gebäudehöhe von 99,0 m über NN maßstäblich an die Kubatur des westlich gelegenen Gewerbebetriebs angelehnt ist.

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 1,15 ha, hiervon entfallen 11.000 m² auf „Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr, hier: Feuer- und Rettungswache“ und 500 m² auf „Öffentliche Verkehrsflächen“. Bei dem festgesetzten Pflanzstreifen mit einer Größe von 830 m² handelt es sich um eine überlagernde Festsetzung. Die Grundflächenzahl ist festgesetzt mit 0,6. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die eine Länge von 50 m überschreiten können.

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

Für dieses Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB beachtlich, auf die im Aufstellungsverfahren mit dem Fachbeitrag im Abschnitt „Teil III Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Zu berücksichtigen sind zudem die europarechtlichen Anforderungen zum Artenschutz. Den Prüfanforderungen des BNatSchG und des LG NW wird mit dem Fachbeitrag „Artenschutzrechtliche Betroffenheitsanalyse“ (siehe Anlage 3) entsprechend Rechnung getragen.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Die von den geplanten Änderungen betroffenen Flächen liegen außerhalb des im Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland festgelegten Siedlungsbereichs. Auch im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans sind die insgesamt 1,15 ha des Plangebietes nicht als Siedlungsfläche aufgenommen. Wie die Bezirksregierung im parallel zu diesem Bebauungsplan betriebenen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans mit Schreiben erklärt hat, ist die Errichtung einer neuen Feuer- und Rettungswache jedoch mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Oelde liegt nicht vor. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete (Natura 2000, NSG, LSG, LB, ND) oder geschützte Biotop (§ 62 LG NW) bestehen für das Plangebiet wie auch für angrenzende Flächen nicht.

Wasserschutzgebiete sowie Bodendenkmale oder archäologische Fundstellen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet ebenfalls nicht vor. Schutzwürdige Böden sind von den Planungen nicht betroffen.

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. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden dargestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1. Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich ist geprägt von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, die im Süden an die Kreisstraße K 12 „Wiedenbrücker Straße“ und im Westen an die Betriebs- bzw. die Erweiterungsflächen eines Gewerbebetriebs grenzen. Unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Bedeutung des Plangebiets für die örtliche Erholungsfunktion ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eher gering. Das bestehende Netz landwirtschaftlicher Wege wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Es ergeben sich aber Auswirkungen durch nachteilige Lärmimmissionen in den südlich der „Wiedenbrücker Straße“ gelegenen Wohngebieten. Gemäß Schallschutzgutachten werden die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 im Regelbetrieb der geplanten Feuer- und Rettungswache tags sowie bei seltenen Ereignissen tags und nachts eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Im Regelbetrieb nachts hingegen wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB (A) um bis zu 5 dB (A) überschritten. Da der Wert von 45 dB (A) nachts nicht überschritten wird und dieser als Orientierungswert für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, angesetzt wird, ist davon auszugehen, dass somit zu sämtlichen Tageszeiten gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gewährleistet sind.

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. Der Geltungsbereich 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 innerhalb des Planbereichs landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Besondere topografische Auffälligkeiten liegen nicht vor. Das Plangebiet weist über die auf diesen Flächen vorzufindenden Lebenswelten hinaus keinen

bedeutenden Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung vorbelastet. Die Empfindlichkeiten gegenüber der geplanten neuen Nutzung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft sind daher gering. Aufgrund seiner Vorprägung durch den westlich gelegenen Gewerbebetrieb, das Allgemeine Wohngebiet im Süden sowie den etwa 300 m nördlich gelegenen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahndamm wird das Landschaftsbild durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Vorschriften der EU, des Bundes und des Landes NRW bzgl. streng und besonders geschützter Arten wurde eine entsprechende Betroffenheitsanalyse durchgeführt (siehe Teil III Anhang – 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 118 „Feuer- und Rettungswache nördlich der Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Oelde des Ingenieurbüros Dipl. Geogr. Peter Düphans vom 13. November 2012). Hiernach kommen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld potenziell planungsrelevante Arten der Gruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien vor. In der zusammenfassenden Beurteilung wird in der Untersuchung das Fazit gezogen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern wird. Somit werden keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG hervorgerufen.

In Bezug auf das Landschaftsbild ist bereits von einer stark urbanen Prägung des Raums zu sprechen. Die Planfläche grenzt im Westen an einen Gewerbebetrieb an und verfügt auf den überplanten Flächen über keine wesentlich prägenden Strukturelemente. Für das Landschaftsbild ist das Bebauungsplangebiet somit als eher mäßig bedeutsam einzustufen. Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen ein 4,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, um eine dauerhafte Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes sicherzustellen.

Insgesamt sind die mit der Planung verfolgten Maßnahmen jedoch als Eingriff zu sehen, der zu einem Verlust von Lebensräumen sowie zu einer Veränderung des Landschaftsbildes führt. Zur Überprüfung dieser Auswirkungen wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 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.

2.1.3. Schutzgut Boden

In der Vergangenheit wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. als Weideland genutzt und weisen daher die durch diese Nutzung typischen Grundbelastungen auf.

Aufgrund der vorhandenen Untersuchungen sind keine Kampfmittel oder archäologische Bodenfunde auf den Flächen zu vermuten. Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

Die gemäß den Festsetzungen maximal zulässige Versiegelung von Grund und Boden beträgt bei einer Flächengröße der Gemeinbedarfsfläche von 11.000 m² und einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. dem Höchstwert i.S.v. § 19 Abs. 4 Satz 3 von 0,8 rund 8.800 m².

Sonstige Bodenbeeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen, z. B. mögliche Belastungen der Böden durch Schadstoffe, sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehene Errichtung der neuen Feuer- und Rettungswache ist als erheblicher Eingriff zu bewerten, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird. Zur Überprüfung dieser Auswirkungen wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung 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.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem in die Kläranlage Oelde. Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen wird im Bebauungsplan empfohlen, Oberflächenwasser - soweit möglich - auf dem Grundstück zu versickern. Hierdurch soll die Verwertung des anfallenden Regenwassers vor Ort unterstützt werden.

Da kein direkter Eingriff im Bebauungsplangebiet in die natürlichen Wasserverhältnisse vorgesehen ist, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwasser-Situation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als nachteilige Umweltauswirkung zu beurteilen.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Oberflächenwasser - wie auch das Grundwasser - ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

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

Da es sich bei der Planung um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörper handelt, sind keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen, z. B. durch Beeinträchtigungen des Luftaustausches (Behinderungen des Kaltluftzuflusses, Kaltluftstaus u.a.m.), zu erwarten. Der von Westen nach Osten verlaufende Frischluftkorridor des Axtbaches wird von der Planung nicht berührt und bleibt in seiner Funktion erhalten. Für das Mikroklima bedeutende Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht beansprucht.

2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte. Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, z. B. eine beachtliche Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch die 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 Bebauungsplangebiet nicht gesehen.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Planung eines großmaßstäblichen Solitärbaus. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Ebenfalls ist aufgrund der Bebauung eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (beschrieben im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**) innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche am östlichen Ortsrand von Oelde würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. 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 selbst stellt zwar 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 folgende Maßnahmen getroffen, um nachteilige Umwelteinwirkungen zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen:

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 99,0 m über NN
- Festsetzung der GRZ von 0,6
- Eingrünung des Plangebietes zur „freien Landschaft“ auf nördlicher und östlicher Seite mit einem 4,00 m breiten Pflanzstreifen
- Grünordnerische Festsetzung, je sechs Stellplätze mindestens einen Laubbaum zu pflanzen
- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans

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

2.4. Andere Planungsmöglichkeiten

Dem Beschluss, am Standort „Wiedenbrücker Straße“ eine neue Feuer- und Rettungswache zu errichten, ging die Prüfung einer Vielzahl von Alternativstandorten voraus. Die Realisierung des Neubaus am bisherigen Standort „Overbergstraße“ wurde aufgrund begrenzter räumlicher Erweiterungsmöglichkeiten, aufgrund der dichten, umgebenden Wohnbebauung, die erwiesenermaßen zu Emissionskonflikten führt, sowie darüber hinaus aufgrund des großen Potenzials dieses Standorts für eine Entwicklung eines hochwertigen, innenstadtnahen Wohnquartiers verworfen. Als Ergebnis der Analyse sämtlicher geeigneter Standorte hat sich von den verfügbaren Standorten das Plangebiet nördlich der „Wiedenbrücker Straße“ als am besten geeignet herausgestellt. Entscheidungsgrundlage dieser Standortbestimmung ist die Analyse des Brandschutzbedarfsplans 2012 der Stadt Oelde, der vom Rat der Stadt Oelde am 08.07.2013 verabschiedet wurde. Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten mit unterschiedlich starker Ausnutzung der Bauflächen und unterschiedlichen Zu- und Abfahrten geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine der örtlichen Situation (Umgebende Bebauungsstruktur, Ortsrandlage) angepasste Bebauung vorsieht und die dem Immissionsschutz gegenüber den benachbarten Wohngebieten hinreichend Rechnung trägt.

3. Zusätzliche Angaben

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

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft erfolgt im Teil III eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsverfahren Warendorfer Modell des Kreises Warendorf – Amt für Planung und Naturschutz – herausgegeben im März 2006.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. prognostizierte Belastungen oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Auch können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) 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

Dieser Umweltbericht beschreibt die Umwelt und die Umweltauswirkungen dieses Vorhabens „unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstands und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden“. 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.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es, am östlichen Ortsrand von Oelde, nördlich der „Wiedenbrücker Straße“, eine Fläche für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr festzusetzen. Hiermit und mit dem parallel betriebenen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer neuen Feuer- und Rettungswache geschaffen werden.

Durch die Realisierung der Planung werden nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sein, die in diesem Umweltbericht im Einzelnen erläutert werden. Zusammenfassend sind als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Um die mit dieser Planung verbundenen nachteiligen Umwelteinwirkungen zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Hinblick auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 99,0 m über NN
- Festsetzung der GRZ von 0,6
- Eingrünung des Baufelds zur „freien Landschaft“ auf nördlicher und östlicher Seite mit einem 4,00 m breiten Pflanzstreifen
- Grünordnerische Festsetzung, je sechs Stellplätze mindestens einen Laubbaum zu pflanzen
- Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch diese Schaffung von Baurecht unter Berücksichtigung der beschriebenen Aspekte keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sondern die Umweltauswirkungen im Rahmen einer sachgerechten Abwägung als hinnehmbar anzusehen sind. Im Hinblick auf die Notwendigkeit des Neubaus der Feuer- und Rettungswache mit ihrer bedeutenden Funktion für Feuerschutz, Hilfeleistung und Lebensrettung wird dem Vorhaben an diesem Standort der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Teil III Anhang

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1.1. Situation und Methodik

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich der Innenstadt von Oelde, nördlich der „Wiedenbrücker Straße“ (Kreisstraße K 12), und umfasst insgesamt ca. 1,15 ha. Diese Flächen werden derzeit intensiv durch Ackerbau sowie als Weideland genutzt. Es handelt sich um einen ausgeräumten Landschaftsbereich ohne nennenswerte Gehölzstrukturen. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle. Südlich der „Wiedenbrücker Straße“ und dem parallel verlaufenden Geh- und Radweg befindet sich ein mit Pflanzstreifen gesäumtes Allgemeines Wohngebiet. Im Westen des Änderungsbereichs schließt sich ein Gewerbebetrieb an.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit der elementaren Funktion der Feuerwache für Feuerchutz, Hilfeleistung und Lebensrettung zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Bauflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von 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 Bebauungsplan 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 außerhalb der Eingriffsfläche vorzusehende Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

1.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 1,15 ha folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet, Gesamtfläche 7.200 m ²	7.200	0,3	2.160
Wiesenflächen, intensiv bewirtschaftet, Gesamtfläche ca. 3.800 m ²	3.800	0,4	1.520
Öffentliche Verkehrsfläche ca. 500 m ²	500	0	0
Summen	11.500	--	3.680

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan „Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 118“ zu entnehmen.

1.3. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, die zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs beitragen:

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 118 werden ca. 11.000 m² als Bauflächen ausgewiesen. Für die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Somit können gemäß BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) maximal 80%, also 8.800 m², des gesamten Plangebietes mit Gebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden. Die verbleibenden 2.200 m² der Gemeinbedarfsfläche werden gärtnerisch angelegt. Für einen Teil dieser Flächen wird zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 entlang der östlichen und der nördlichen Plangrenze ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 4,00 m festgesetzt, um eine dauerhafte Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes zu gewährleisten. Insgesamt umfassen diese Flächen 830 m². Zur Sicherstellung der vorgenannten Ziele werden in den Bebauungsplan die entsprechenden textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Für die beabsichtigten oben aufgeführten Nutzungen der Flächen ergeben sich daraus folgende Kompensationswerte:

	Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
	Flächen für den Gemeinbedarf (11.000 m ²)		-	-
	Anteil bebaute Flächen: 8.800 m ²	8.800	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen: 1.370 m ²	1.370	0,3	411
	Anteil Pflanzstreifen (830 m ²)	830	0,7	581
	Verkehrsflächen (500 m ²)	500	0	0
	Summen	11.500	-	992

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2. berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3. berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber (3.680 WE – 992 WE = 2.688 WE) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsdefizit von 2.688 WE**.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 2.688 WE kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361, ausgeglichen werden. Die erforderlichen 2.688 WE können im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“ werden.

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

1.4. Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelzuordnung zugeordnet werden. In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Gemeinbedarfsfläche - Flächen für den Gemeinbedarf für Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr, hier: Feuer- und Rettungswache" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

2. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1
Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 118
- Anlage 2
Standortvergleich – Wertung der Standorte – des Ing. – Büros kplanAG, Siegen
- Anlage 3
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 118 „Nr. 118 „Feuer- und Rettungswache nördlich der Wiedenbrücker Straße“ der Stadt Oelde des Ing. – Büros Dipl. Geogr. Peter Düphans vom 13. November 2012 (liegt nur der 1. Ausfertigung der Begründung bei)
- Anlage 4
„Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Verfahren zur Errichtung der geplanten Feuer- und Rettungswache am Standort Wiedenbrücker Straße der Stadt Oelde, Fortschreibung“ der AKUS GmbH vom 05. Dezember 2013 (liegt nur der 1. Ausfertigung der Begründung bei)

aufgestellt durch
Stadt Oelde - Der Bürgermeister-
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, Januar 2014
Gez. Waldmüller/Rauch

Anlage 1

Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 118



Anlage 2

Standortvergleich – Wertung der Standorte – Tabelle 1



Feuer- und Rettungswache Oelde
Hauptamtliche Feuerwehr mit Rettungswache und Freiwilliger Feuerwehr
Wertung der Standorte

Nr.:	Bewertungskriterien	Gewichtungs- faktor ^{*)}	Punkte ^{*)}	sehr schlecht geeignet		wenig geeignet		mittelmäßig geeignet		gut geeignet		sehr gut geeignet	
					Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung		Bemerkung
1.	Funktionalität und Raumprogramm												
1.1.	Umsetzung Raumprogrammanforderungen einschl. Außenbereiche	3	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 3		6		9		12		15		
1.2.	Erweiterungsmöglichkeit / Nachhaltigkeit	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
2.	Grundstück												
2.1.	Grundstückszuschnitt und Beschaffenheit, Topographie	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
2.2.	Grundstücksgröße ausreichend	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
2.3.	Lage (Erreichbarkeit / Hilfsfristen / Gefahrenschwerpunkte)	3	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 3		6		9		12		15		
2.4.	Erschließung (Verkehr)	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
2.5.	Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
2.6.	Baulasten (Schutzzone, Leitungen, Altlasten, Hochwasser / Überschwemmungsgebiete u.ä.)	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
2.7.	Konfliktpunkte Immissionen / Emissionen	3	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 3		6		9		12		15		
2.8.	Baurecht	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
2.9.	Besitzverhältnisse Grundstück	2	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 2		4		6		8		10		
3.	Wirtschaftlichkeit Miteinsatz / Aufwand / Zeitliche Realisierung / Zukunftsfähig	3	Punkte 1		2		3		4		5		
			Ergebnis 3		6		9		12		15		
Gesamtpunktzahl					28		56		84		112		140

^{*)} Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

^{*)} Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

Anlage 2

Standortvergleich – Wertung der Standorte – Tabelle 2



Nr.	Bewertungskriterien	Gewichtungs-faktor	Standort 1 Ersatzwehru-berstraße		Standort 2 Lindwiese Variante 1		Standort 3 Stromfeger Straße		Standort 4 Erich-Vektor-Schule		Standort 5 Groningerweg		Standort 6 Weidenroter Straße		Standort 7 Haltberg / Weidamp Weg	
			Punkte ¹⁾ Ergebnis	Bemerkung	Punkte Ergebnis	Bemerkung	Punkte Ergebnis	Bemerkung	Punkte Ergebnis	Bemerkung	Punkte Ergebnis	Bemerkung	Punkte Ergebnis	Bemerkung	Punkte Ergebnis	Bemerkung
1.	Funktionalität und Raumprogramm															
1.1.	Umsetzung Raumprogramm/Anforderungen einschl. Außenbereich	3	3	Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
1.2.	Erreichbarkeitswert / Nutzbarkeit	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.	Grundstück															
2.1.	Grundstückszustand und Beschaffenheit, Topographie	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.2.	Grundstückgröße ausreichend	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.3.	Lage (Erreichbarkeit / Höhenlagen / Gefälle/Schwächenpunkte)	3	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.4.	Erschließung (Verkehr)	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.5.	Infrastruktur (Vier- und Einzugsung)	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.6.	Baukosten (Schwächen, Lagen, Abfluss, Hochwasser / Überschwemmungsgebiete (u.ä.))	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.7.	Kontaktpunkte Immissionen / Emissionen	3	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.8.	Baumitt	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
2.10.	Eigentumsverhältnisse Grundstück	2	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	2	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
3.	Wirtschaftlichkeit (Mietensatz / Zulassung / Zuliche Raumnutzung / Zusatzenutzung)	3	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen	3	Kein Nachvollziehbar, keine wesentlichen Abweichungen
	Gesamtpunktzahl		57		44	mit 3 + K.O Kriterien	104	mit 1 + K.O Kriterien	77	mit 1 + K.O Kriterien	78	mit 1 + K.O Kriterien	111	104		

¹⁾ Punkte 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet
²⁾ Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

Anlage 2

Standortvergleich – Wertung der Standorte – Tabelle 3



Feuer- und Rettungswache Oelde

Hauptamtliche Feuerwehr mit Rettungswache und Freiwilliger Feuerwehr

Wertung der Standorte

Gesamtergebnis	sehr schlecht geeignet	wenig geeignet	mittelmäßig geeignet	gut geeignet	sehr gut geeignet
Ratingskala	0 - 26	27 - 52	53 - 78	79 - 104	105 - 130
Bewertung		Standort 2 Lindenstraße (44)	Standort 1 Ersatzneubau Overbergstraße	Standort 3 Stromberger Straße	
			Standort 4 Erich-Kästner- Schule		
			Standort 5 Gröningsweg (79)		
				Standort 6 Wiedenbrücker Straße	
				Standort 7 Haltenberg Weitkampweg	