



# **STADT OELDE**

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 109  
„AUREA - Fläche Günnewig“**

**März 2014**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

# **Bauleitplanung der Stadt Oelde**

## **Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“**

### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und weitere Regelungen nach § 9(1) BauGB
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

**Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

### **Teil III: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Schalltechnische Stellungnahme:** Kontingentierungsvorschlag für die Fläche der ehemaligen Hofstelle Günnewig im Stadtteil Oelde unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bereits kontingentierten Flächen (B-Plan Nr. 105 AUREA), Dekra Automobil GmbH, September 2013
- A.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:** Bauleitplanung der Stadt Oelde, 13. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“, Umweltbericht, Anhang 2, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Entwurf Januar 2013

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Südlich der Kreisstraße K 12 (Wiedenbrücker Straße) wird derzeit der auf Oelder Stadtgebiet liegende Teil des interregionalen Gewerbegebiets AUREA umgesetzt. Auf der Nordseite der K 12 befindet sich unmittelbar gegenüber der späteren Zu- und Abfahrt des AUREA-Gebiets die ehemalige Hofstelle Günnewig. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht seit mehreren Jahren nicht mehr, dies war auch schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 für die AUREA-Flächen in Oelde der Fall. Vorhandene Wirtschaftsgebäude werden derzeit zu Lagerzwecken und zum Abstellen von landwirtschaftlichen Maschinen genutzt.

Bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens des benachbarten Bebauungsplans Nr. 105 sind daher planungsrechtliche Überlegungen zur Sicherung von umgebungsverträglichen Folgenutzungen der baulich vorgeprägten Fläche Günnewig angestellt worden. Zur vertretbaren Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum und zur Eröffnung eines angemessenen Nutzungsspektrums auf dem Areal der Hofstelle wird dabei eine Gewerbegebietsentwicklung im kleinflächigen und kleingewerblichen Rahmen als sinnvoll angesehen. Diese Planungsabsicht ist unter Berücksichtigung einer Bauvoranfrage des aktuellen Flächeneigentümers vom Februar 2013 konkretisiert worden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

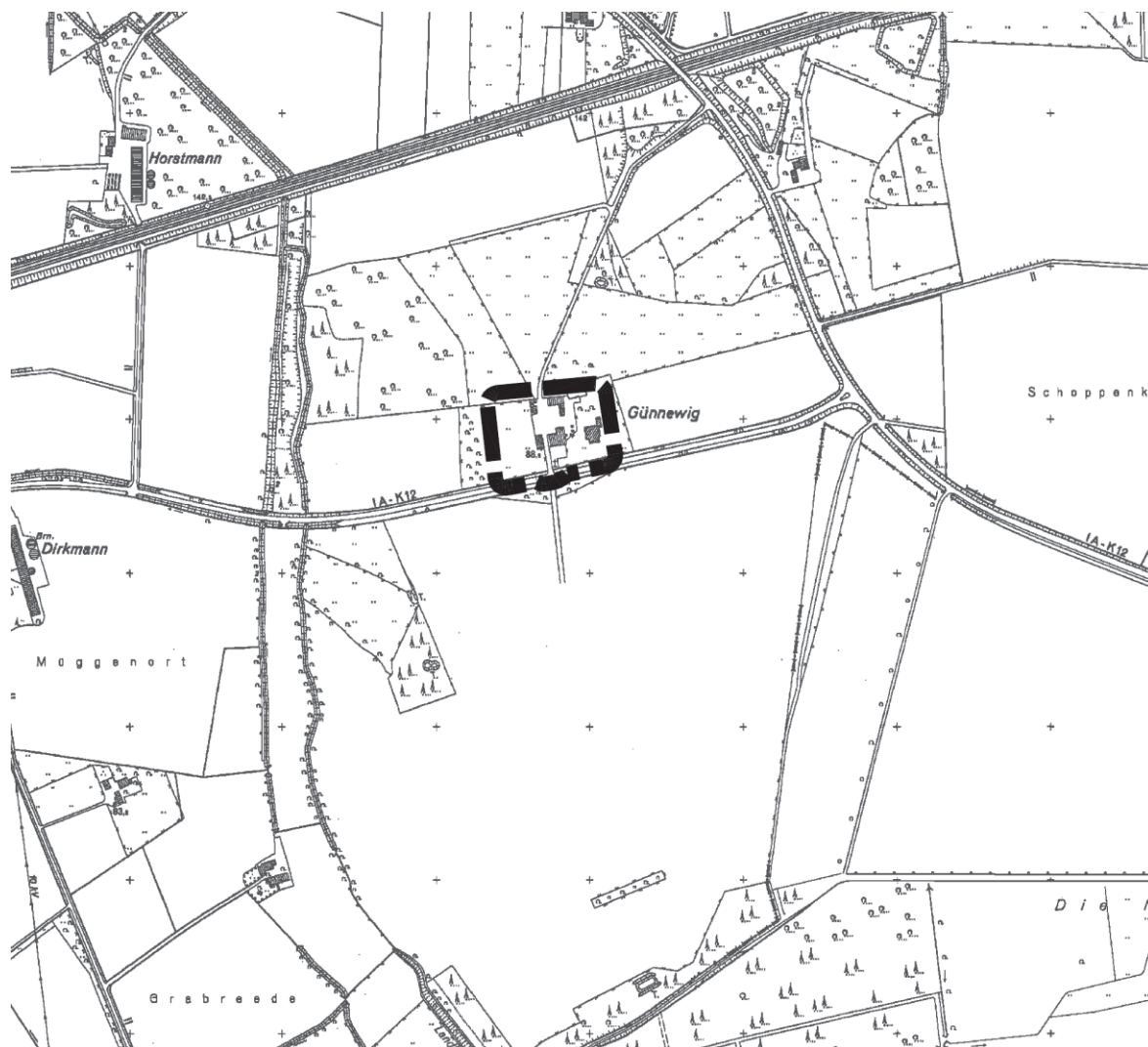
### **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“ mit einer Größe von rd. 1 ha liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, ca. 1,7 km südöstlich des Siedlungsrandes der Kernstadt Oelde unmittelbar nördlich der Wiedenbrücker Straße (K 12) und rd. 350 m südlich der Bahntrasse Ruhrgebiet - Hannover - Berlin.

Es umfasst durch die Gebäude der ehemaligen Hofstelle baulich geprägte Bereiche und im Nordosten und Südwesten kleinteilige ergänzende Randflächen, die derzeit als Wiese/Weide genutzt sind. Somit wird eine sinnvoll nutzbare, rechteckige Fläche überplant, die wie folgt begrenzt wird:

- Im Norden und Osten durch weitere Wiesen-/Weidenflächen,
- im Westen ebenfalls zunächst durch Wiesen-/Weidenflächen und rd. 40 m entfernt durch eine Gehölzstruktur, die im Süden an ein kleines Waldstück östlich des Landhagens anschließt,
- im Süden an die Parzelle der K 12 einschließlich des dort verlaufenden Fuß-/Radwegs sowie die südlich anschließenden Industriegebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 105 (AUREA).

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte.



Übersichtsplan: Auszug aus der Deutschen Grundkarte, genordet, ohne Maßstab

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst ist durch die baulichen Anlagen und Hofflächen der ehemaligen Hofstelle deutlich baulich vorgeprägt. Es handelt sich um ältere, überwiegend eingeschossige Gebäude sowie ein höheres Scheunengebäude jeweils mit Satteldach, die um einen innenliegenden, teilweise versiegelten bzw. befestigten Arbeitshof gruppiert sind. Westlich schließt ein „1-1/2“-geschossiges Wohnhaus etwa aus den 1970er/1980er Jahren an, das ebenfalls ein Satteldach besitzt. Dieses ist seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Vor dem Wohnhaus stockt auf seiner Westseite eine Baumgruppe i.W. aus Nadelgehölzen. Um das Gebäude herum befinden sich weitere Ziergehölze, es handelt sich ebenfalls überwiegend um Nadelgehölze. Die angrenzenden Freiflächen im Plangebiet sind ansonsten i.W. als Wiese/Weide ausgeprägt und weisen teils einen gewissen Bestand an Obstgehölzen auf. Die Zufahrt erfolgt unmittelbar im Süden aus der K 12, auf ihrer Ostseite steht ein denkmalgeschütztes Holzkreuz mit umstehenden i.W. Nadelgehölzen.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist durch die teils kleinteilig strukturierte Landschaft zwischen den überregionalen Verkehrsstrassen der Bahn (Ruhrgebiet - Hannover - Berlin) und der Autobahn A 2 sowie das in Umsetzung befindliche interregionale Gewerbegebiet AUREA geprägt.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Regionalplans Münsterland ist im Dezember 2013 durch den Regionalrat Münster beschlossen worden. Der aktuelle **Regionalplan Münsterland** stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar, der weitgehend von einem *Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* (BSLE) überlagert wird. Unmittelbar südlich liegt der westliche Teil des Interregionalen Gewerbegebiets AUREA, der als *Bereich für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen* (GIB) ausgewiesen ist. Die in einiger Entfernung östlich verlaufende Kreisstraße K 13 ist als *sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße* in den Regionalplan aufgenommen worden. Sie stellt die Verbindung zur südöstlich gelegenen Anschlussstelle Herzebrock-Clarholz an die A 2 dar, die vor einigen Jahren zur Erschließung des AUREA-Gebiets errichtet wurde. Die A 2 selbst verläuft als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr* in einiger Entfernung südlich, die Bahntrasse Ruhrgebiet - Hannover als *Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr* in einiger Entfernung nördlich.

Mit der Zielrichtung, den direkt an die AUREA-Flächen anschließenden, baulich vorgeprägten Bereich der Hofstelle Günnewig einer städtebaulich geordneten Folgenutzung im gewerblichen Rahmen zuzuführen, sind bereits 2009 Vorgespräche mit der Bezirksregierung geführt worden. Danach wurde eine Bestandsüberplanung der rd. 0,55 ha großen ehemaligen Hofstelle mit einem gewissen Entwicklungsspielraum für die Sicherung einer tragfähigen Folgenutzung bis zu knapp 1 ha in dem von der Raumwirkung der vorhandenen baulichen Anlagen geprägten Bereich zunächst als zustimmungsfähig angesehen. Die Möglichkeit eines eigenständigen gewerblichen Entwicklungsansatzes wurde dagegen verneint. Im Anschluss hat der Rat der Stadt Oelde am 24.06.2009 den Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“ und die 13. FNP-Änderung im Parallelverfahren gefasst (vgl. Sitzungsvorlage B 2009/610/1550 und zugehörige Niederschrift).

Die letztliche landesplanerische Abstimmung erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens, die landesplanerische Anfrage ist dazu im Herbst/Winter 2013 gestellt worden. Mit Schreiben vom 14.02.2014 verweist die Bezirksregierung Münster auf ihre Erklärung vom 13.05.2009, dass der Standort mit den der Raumordnung vereinbar ist, wenn er sich eng auf die vorhandene Bebauung begrenzt und städtebauliche entsprechend begründet wird.

Das geplante Gewerbegebiet wird nach Norden zum freien Landschaftsraum unmittelbar auf der Kante des nördlichsten Baukörpers begrenzt, nach Osten wird der bestehende Zaun des Hausgartens des ehemaligen Wohnhauses als Grenze zu Grunde gelegt. Der durch die nördlichen und östlichen Gebäude aufgezoogene Raum weist insgesamt eine durch die Bebauung charakterisierte Außenwirkung auf und wird daher nahezu in rechteckiger Geometrie als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Nach Süden bildet der Verlauf der K 12 die nachvollziehbare, strukturelle Grenze der Reaktivierungsfläche. Im Westen befindet sich eine Weide und rd. 70-75 m entfernt von den bestehenden Wirtschaftsgebäuden verläuft ein Waldausläufer von Nord nach Süd bis zur K 12. Die Weide wird zum Teil ebenfalls deutlich durch die von Süd nach Nord auf rd. 65 m Länge in den Landschaftsraum gestaffelten Wirtschaftsgebäude der Hofstelle geprägt. Der baulich vorgeprägte Raum wird hier letztlich durch den o.g. Waldausläufer gegenüber dem Landschaftsraum begrenzt. Hier wird die Grenze des Gewerbegebiets daher rd. 30 m westlich der vorhandenen Gebäudekanten gezogen. Mit diesen auf die örtlichen, insbesondere baulichen Gegebenheiten bezogenen Abgrenzungen sieht die Stadt die seitens der Bezirksregierung für eine raumordnerische Vereinbarkeit erläuterten Erfordernisse als erfüllt an.

Nach Norden und Osten werden Grünflächen mit Anpflanzungsfestsetzung zur Abstufung gegenüber dem freien Landschaftsraum definiert, damit wird der teilweise gegebenen Überlagerung durch BSLE besonders Rechnung getragen.

Die Planung dient mittelbar auch insbesondere dem Ziel 16 des beschlossenen Regionalplans „Den Interregionalen GIB AUREA weiter entwickeln!“, indem auf den angrenzenden, baulich vorgeprägten Flächen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und geklärt werden, die die angrenzende Gebietscharakteristik der AUREA-Flächen selbst aufgreifen. Damit wird mögliches Konfliktpotenzial mit potenziell konkurrierenden Nutzungen im direkten Zufahrtsbereich des 2. Bauabschnitts des AUREA-Gebiets für die Zukunft sicher unterbunden. Wie im AUREA-Gebiet selbst werden beispielsweise betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Im **Flächennutzungsplan** soll das bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellte Plangebiet somit im Rahmen der parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführten 13. FNP-Änderung als *gewerbliche Baufläche* ausgewiesen werden. Die randlichen Grünflächen werden als kleinteilige Konkretisierung aus der umgebenden Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft entwickelt. Der Bebauungsplan wird somit insgesamt als aus den (künftigen) Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt angesehen.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet und dem näheren Umfeld bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach BNatSchG. Einzelne geschützte bzw. schutzwürdige Biotope liegen in mehreren hundert Metern Entfernung insbesondere im Süden und Südosten. Diese befinden sich teilweise innerhalb des interregionalen Gewerbegebiets AUREA und sind in den entsprechenden Bebauungsplänen der Städte Oelde und Rheda-Wiedenbrück berücksichtigt worden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG).

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu wurde im Winter 2013/2014 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf das Kapitel 6.3 wird dazu verwiesen.

### 3.4 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, der Straßenseitengraben der K 12 verläuft an der Südgrenze. Trinkwasserschutz- sowie Überschwemmungsgebiete sind hier nicht festgelegt.

### 3.5 Boden

Im Plangebiet kommen tonige und sandige Lehmböden als Pseudogley aus Kalkmergel-/Tonmergelstein (S4) sowie aus Geschiebelehm (S22) vor<sup>1</sup>. Die Böden weisen eine hohe bzw. mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine sehr geringe bis geringe bzw. geringe Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Kriterien<sup>2</sup> der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die vorliegenden Böden nicht zu.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Stadt keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel bekannt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3(1)/§ 4(1) BauGB sind auch keine entsprechenden Hinweise seitens der Fachbehörden oder der Öffentlichkeit eingegangen.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf oder Stadt Oelde), sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erd-aushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

LWL-Archäologie für Westfalen sowie LWL-Denkmalpflege haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden folgende Hinweise auf denkmalpflegerische Belange gegeben:

*Die Planung betrifft die Hofstelle Günnewig, die in Karten des frühen 19. Jahrhunderts als Hof Schweppenstedde vermerkt ist und unweit des münsterischen Landhagens in der Bauerschaft Menninghausen des Kirchspiels Oelde lag. Es wird darauf hingewiesen, dass der Hof in einer Häuserliste des Amts Stromberg von 1668 erfasst ist und damals Besitz der Adelssitze Möhler und Hameren war.*

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW, Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1989

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW; Krefeld 2004



*Da die untertägigen Überreste der Hofstelle von einer gewerblichen Folgenutzung in Mitleidenschaft gezogen werden, bittet die LWL-Archäologie für Westfalen um Benachrichtigung vier Wochen vor Baubeginn, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann, um Aufschluss über Alter und bauliche Entwicklung des Hofes zu erhalten.*

*Es wird auf das bestehende Denkmal eines Wegekreuzes aus Holz in der Einfahrt der Hofstelle Günnewig hingewiesen. Da die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete gewerbliche Folgenutzung auch mit Änderungen/Ergänzungen des baulichen Bestands einher gehen kann, sollte für den Fall der Neubebauung mit dem LWL-Denkmalpflege geklärt werden, ob das Wegekreuz unter noch zu formulierenden Gestaltungsvoraussetzungen am Standort verbleiben kann oder umgesetzt werden sollte.*

Beide Stellungnahmen sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Die Frage der eventuellen Versetzung des denkmalgeschützten Wegekreuzes hängt von der zukünftigen Nutzung ab und ist daher bei der konkreten Anseidung neuen Nutzungen außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung zu klären. Das Kreuz wird im Sinne der Anstoßwirkung nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

Weitere Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet und dem näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### **4. Planungsziele und Plankonzept**

Wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Absicherung städtebaulich geordneter Folgenutzungen für die unmittelbar an das interregionale Gewerbegebiet AUREA angrenzende, ehemalige Hofstelle Günnewig. Aufgrund der Lage im Außenbereich sowie der direkten gewerblich-industriellen Nachbarschaft kommt dafür ebenfalls eine ausschließlich gewerbliche Entwicklung des baulich geprägten Bereichs in Frage. Zur vertretbaren Einbindung in das Umfeld und zur Eröffnung eines angemessenen Nutzungsspektrums auf der arrondierten Hofstelle wird dabei eine Gewerbegebietsentwicklung im kleinflächigen und kleingewerblichen Rahmen als sinnvoll angesehen. Das Gewerbegebiet soll im Verhältnis zum angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet gegliedert werden. Analog zum Nachbarplan ist dazu eine schalltechnische Gliederung nach Lärmemissionskontingenten vorgesehen, die durch eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Stand 2007) ergänzt wird. Weiter werden insbesondere Ziele der angemessenen baulichen Ausnutzung, der Einbindung in den Landschaftsraum und der Baugestaltung etc. verfolgt. Grundsätzlich werden dabei die Überlegungen zum angrenzenden interregionalen Gewerbegebiet AUREA auf die Nachbarflächen übertragen. Ergänzend wird daher zur Begründung auch auf die Planunterlagen des B-Plans Nr. 105 „AUREA“ verwiesen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „AUREA - Fläche Günnewig“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete (Fort-) Entwicklung und die Erschließung getroffen. Diese basieren auf den oben genannten Zielsetzungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient entsprechend den übergeordneten städtischen Zielvorstellungen der Absicherung sinnvoller gewerblicher Folgenutzungen für baulich vorgeprägte kleinere Teilflächen in direktem Anschluss an das interregionale Gewerbegebiet AUREA. Analog zur Vorgehensweise im benachbarten Bebauungsplan Nr. 105 und in Bezug auf die dortigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen werden die Flächen des Plangebiets Nr. 109 in der Nutzungsart gegliedert und es erfolgen einzelne weitere Nutzungsausschlüsse. Grundsätzlich soll das Gebiet für analog zum AUREA-Gebiet selbst für möglichst hochwertige, produzierende Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Aufgrund der vergleichsweise untergeordneten Größe sowie auch der direkten Anbindung an die K 12 über eine private Zufahrt wird dabei im Vergleich zu den angrenzenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 105 trotz relativ guter Nutzbarkeit im Hinblick auf Immissionsschutzbelange nicht als Industriegebiet, sondern als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen basieren im Einzelnen auf folgenden Überlegungen:

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 369 und 369/2 der Stadt Rheda-Wiedenbrück sowie des Bebauungsplans Nr. 105 der Stadt Oelde für das AUREA-Gebiet ist eine übergreifende schalltechnische Gliederung für die gesamten jeweiligen Planflächen insgesamt erstellt worden<sup>3</sup>. Zur Klärung des schalltechnischen Nutzungspotenzials für die nun überplante Fläche der ehemaligen Hofstelle Günnewig ist eine zusätzliche schalltechnische Stellungnahme eingeholt worden, die ein vertretbares Lärmemissionskontingent für die heutige Planfläche in Ergänzung der entsprechenden Regelungen für die südlichen und südöstlichen Nachbarflächen ermittelt<sup>4</sup>.

Im Ergebnis wird die Gliederung des Gewerbegebiets nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von „**Emissionskontingente LEK**“ gemäß **DIN 45691 (Stand 12/2006)** in dB(A) je m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen fortgeschrieben. Gleiches gilt für sonstige Emissionen wie Gerüche und Luftschadstoffe für die Gliederung gemäß **Abstandsliste nach dem Abstandserlass NRW 2007**.

---

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung... „Marburg“, Ing.Büro Prof. Dr. Beckenbauer Bielefeld, Juni 2006 und ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Gewerbegebiet AUREA, 2. BA, B-Plan Nr. 105 der Stadt Oelde, Oktober 2008

<sup>4</sup> Kontingentierungsvorschlag für die Fläche der ehemaligen Hofstelle Günnewig im Stadtteil Oelde unter Berücksichtigung der in diesem Bereich bereits kontingentierten Flächen (B-Plan Nr. 105 AUREA), Dekra Automobil GmbH, September 2013

Somit sind Betriebe und Anlagen zulässig, wenn

- deren gesamte Schallemission das jeweils zulässige Geräuschkontingent für das einzelne Betriebsgrundstück nicht überschreitet
- und ergänzend in Bezug auf sonstige Emissionen die Grobgliederung gemäß Abstandserlass NRW eingehalten wird.

Die Gliederung erfolgt dabei ausdrücklich gemäß § 1(4) Satz 2 BauNVO für mehrere Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt untereinander, hier im Verhältnis zwischen den Gewerbe- und Industriegebieten des Bebauungsplans Nr. 105 der Stadt Oelde sowie zusätzlich auch der entsprechenden angrenzenden Gebiete der Stadt Rheda-Wiedenbrück und dem im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 109 ausgewiesenen Gewerbegebiet. Aufgrund dieses Bezugs zu umgebenden gewerblich genutzten Bereichen und der untergeordneten Größe der aktuellen Ergänzung im Vergleich zur Gesamtfläche des interregionalen Gewerbegebiets wird eine zusätzliche Untergliederung im Plangebiet Nr. 109 nicht für sinnvoll oder erforderlich angesehen.

Im Sinne einer möglichst effektiven Nutzung der baulich vorbelasteten Fläche wird das schalltechnisch ermittelte Emissionskontingent (s. Anlage A.1) analog zu den Regelungen für die südwestlich gelegene Fläche des Industriegebiets Gle10 bei einem LEK von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angesiedelt. Gleiches gilt für das richtungsbezogene Zusatzkontingent von 5 dB(A) jeweils tags und nachts. Analog wird hinsichtlich der überlagernden Gliederung anhand der Abstandsliste NRW verfahren, indem ebenso wie im südwestlich benachbarten Gle10 die Abstandsklassen I-III grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die übergeordnete Konzeption des Nachbarplans mit einer immissionsbezogenen Abstufung gegenüber dem umgebenden Landschaftsraum mit Streubebauung, die im Südwesten etwas intensiver gegeben ist, wird somit fortgeführt.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen für die aktuelle Gesamtfläche können Handwerks-/Dienstleistungsbetriebe o.ä. im Zuge der Objektplanung und der Baugenehmigungsverfahren für jedes Vorhaben - ggf. nach Einbeziehung flexibel zu ergreifender Schall-/sonstiger Immissionsschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände - angemessene und sachgerechte Betriebskonzepte entwickelt werden.

Verwiesen wird ergänzend auf Kapitel 5.5 mit weiteren Erläuterungen der Festsetzungen in Bezug auf Immissionsschutzbelange.

Weitere immissionsschutzbezogene Regelungen betreffen den vorbeugenden **Störfall-schutz**. In der Rechtsprechung des BVerwG sowie des EuGH ist klargestellt worden, dass in der Projektentwicklung und nach Möglichkeit bereits auf Ebene der städtebaulichen Planung das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen (künftigen/möglichen) Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG (sogenannte „Störfallbetriebe“) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Diese schutzwürdigen Gebiete sind dabei verkürzt als von Menschen überwiegend bewohnte bzw. stark frequentierte Bereiche zu bezeichnen. Diese sind nach der einschlägigen Rechtsprechung durch die Kommune im Rahmen der Ermittlung der Abwägungsgrundlagen zu identifizieren und zu bewerten.

Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei nach Auffassung der Stadt insbesondere um die im Norden etwa 350 m entfernt verlaufende Bahntrasse Ruhrgebiet - Hannover. Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc. Der Leitfaden „KAS 18“ soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belangs in die kommunale Bauleitplanung dienen<sup>5</sup>.

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in spezifischen Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Die aufgeführten Stoffe sind in dem Leitfaden Achtungsabständen der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden. Daraus ergibt sich, dass das geplante Gewerbegebiet nach den Abstandsempfehlungen der KAS nur zum Teil für Betriebe nach dem Leitfaden nutzbar ist. Größere Achtungsabstände können nicht eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund und geringen Größe des Gewerbegebiets entscheidet sich die Stadt hier für einen grundsätzlichen Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 3(5a) BImSchG. Eine entsprechend formulierte Ausnahmeregelung hierzu berücksichtigt jedoch den Umstand, dass im Einzelfall auch geringere Abstände zu schutzwürdigen Gebieten ausreichen können. Hierzu ist eine Bestätigung der für den Störfallschutz zuständigen Behörde vorzulegen, dass aufgrund bestimmter baulicher und/oder technischer Vorkehrungen an den Anlagen ein geringerer Abstand ausreichend ist. Damit wird unter Berücksichtigung des vorbeugenden Störfallschutzes dennoch ein dem festgesetzten Gebietscharakter angemessenes Nutzungsspektrum ermöglicht.

Maßgebliche Kriterien für die Wahl der Gliederungsinstrumente und der sonstigen Regelungen zum Immissionsschutz sind die weiterhin angestrebte Flexibilität zu Gunsten des Gewerbes, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen sowie die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

Weitere Nutzungsausschlüsse werden auf Grundlage folgender Überlegungen definiert:

**- Betriebswohnungen**

Betriebswohnungen werden im gemäß § 8(3) BauNVO auch nicht als Ausnahme zugelassen, um die Emissionspotenziale der angrenzenden Industriegebiets-Flächen v.a. auch in der Nachtzeit nicht weiter einzuschränken.

---

<sup>5</sup> Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. Überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter [www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS\\_18.pdf](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) [Stand Dezember 2011]

Dieses wird auch für vertretbar gehalten, weil die Sicherung der Betriebsgelände heute unproblematisch durch beauftragte Dritte, wie z.B. Sicherheitsfirmen erfolgt bzw. erfolgen kann und die nächtliche Anwesenheit von Betriebsleitern oder Bereitschaftspersonal im Sinne des Betriebswohnens zunehmend an Bedeutung verloren hat.

#### - **Selbstständige Schrott- und Lagerplätze**

Selbstständige Schrottplätze als Unterart von Verwertungsbetrieben mit überwiegender Lagerhaltung und Lagerplätze würden die o.g. übergeordneten Zielsetzungen der möglichst hochwertigen Gewerbeentwicklung im Zufahrtbereich des AUREA-Gebiets konterkarieren. Zum einen würden wertvolle Bauflächen mit einer derartigen Unterart blockiert, zum anderen besitzen diese Lagerplätze in der Regel v.a. optisch eine negative Ausstrahlung mit temporären Ablagerungen, Schrott-/Restelagerung, unregelmäßigen Emissionen (die im Plangebiet allerdings durchaus möglich sind) u.v.m. Angesichts der o.g. Planungsziele und aufgrund der angestrebten „positiven“ Außendarstellung (Image) des Gesamstandorts werden diese Betriebe daher ausgeschlossen.

#### - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude für freie Berufe**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie eigenständige Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung für den Gesamtstandort einschließlich der benachbarten AUREA-Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet entsprechen (s.o.).

Hinzu kommt, dass diese Nutzungen im Regelfall ihren idealtypischen Standort im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden müssen und daher aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht im Sinne der o.g. Aufgabenteilung z.B. in den ortsnahen Gewerbegebieten oder in Mischgebieten etc. unterzubringen sind. Bezüglich der verkehrlichen Aspekte ist auch zu bedenken, dass direkter Kundenverkehr aus dem Siedlungsraum nicht unnötig in den Bereich AUREA „gezogen“ werden soll.

Als Randaspekt ist anzumerken, dass derartige Betriebe erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen häufig ausgehenden Ruheanspruchs - trotz einer Genehmigung in Gewerbegebieten mit entsprechenden Einschränkungen des Schutzanspruchs und mit Auflagen - langfristig zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblichen Nutzungszielen führen können.

Folgende **Ausnahmeregelung** wird jedoch getroffen: In einigen Branchen können zu einer Hauptnutzung ergänzende oder ausgelagerte Büronutzungen durch bestimmte freie Berufe sinnvoll sein oder benötigt werden (z.B. im Bereich Forschung/Entwicklung oder als spezialisierte Dienstleistungen), ggf. können durch ergänzende Büronutzungen Synergieeffekte erreicht werden. Daher sollen **Räume für freie Berufe** ggf. zugelassen werden können, sofern diese als ergänzende Nutzung zu bzw. in Bürogebäuden für allgemein zulässige Gewerbebetriebe untergebracht werden.

#### - **Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe**

Vergnügungsstätten, Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Erotik-Fachhandel werden im Plangebiet insgesamt aus den o.g. Gründen, insbesondere aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel „Ansiedlung möglichst hochwertiger Handwerks-/Gewerbebetriebe“ ausgeschlossen.

Bezüglich Vergnügungsstätten ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort außerhalb der Siedlungsbereiche der Kommunen für derartige zentral oder zumindest in Randlage der Siedlungsschwerpunkte unterzubringende Nutzungen städtebaulich und verkehrlich ungeeignet ist. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet und den Gesamtstandort, der dessen Attraktivität v.a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde.

**- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**

Auch diese Nutzungen widersprechen aus den oben genannten Gründen den Planungszielen für das Plangebiet selber, aber auch den städtebaulichen und verkehrlichen Überlegungen im Stadtgebiet, da diese Anlagen im Regelfall möglichst siedlungsnah unterzubringen sind. Sie werden somit insgesamt ausgeschlossen.

**- Werbeanlagen für Fremdwerbung**

Werbeanlagen für Fremdwerbung als eigenständige gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen und hier v.a. auch der angestrebten Außendarstellung des Baugebiets widersprechen würden. Die Lage an der K 12 ist insofern attraktiv, auch hier soll jedoch später nicht mehr steuerbare Fremdwerbung vermieden werden. Im Stadtgebiet und in der Region gibt es einige negative Beispiele v.a. in Form von mobilen Anhängern mit Werbetafeln an den Haupt- bzw. Bundesstraßen.

Nicht hierunter fallen jedoch zentrale Werbetafeln für das Plangebiet oder Hinweisschilder auf die dort ansässigen Firmen. Derartige Anlagen gehören zur Grundausstattung eines Gewerbegebietes und müssen selbstverständlich zulässig bleiben.

**- Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel**

Auf Grundlage des Zentrenkonzepts für die Stadt Oelde<sup>6</sup> wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten analog zu den Regelungen des Bebauungsplans Nr. 105 ausgeschlossen. Neben der bestimmungsgemäßen Nutzung des Plangebiets „AUREA - Fläche Günnewig“ möglichst durch Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe stellen die Weiterentwicklung der gewachsenen zentralen Versorgungsbereiche in den umgebenden Ortslagen mit ihrer Funktionsmischung und mit ihrem Einzelhandelsbesatz sowie die bedarfsgerechte Entwicklung der Nahversorgung in Nebenzentren die wesentliche städtebauliche Zielsetzung dar.

Aus landesplanerischer Sicht wäre großflächiger Einzelhandel für Endverbraucher in der gegebenen Lage im Außenbereich, abseits der gewachsenen Ortslagen, nicht zustimmungsfähig. Allerdings kann auch firmenbezogener Handel mit Verkauf von Konsumgütern an Endverbraucher unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit im Sinne des § 11(3) BauNVO v.a. bei zentrenrelevanten Sortimenten durchaus kritisch sein (Stichwort z.B. Factory-Outlet).

Vor diesem Hintergrund wird Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher weitgehend ausgeschlossen.

---

<sup>6</sup> Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Büro Stadt + Handel, Dortmund, Januar 2009.

Folgende **Ausnahmeregelung** wird gemäß Leitsatz V des Zentrenkonzeptes getroffen (s.d., Kapitel 4.6): Im Gewerbegebiet können im Rahmen des § 8 BauNVO (also nicht großflächig im Sinne des § 11(3) BauNVO) Verkaufsstellen von produzierenden Betrieben und des Handwerks auch mit den genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden (sogenanntes „Handwerkerprivileg“). Durch die Ausnahmeregelung ist eine sachgerechte Regelung im Einzelfall möglich. Voraussetzung ist, dass das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und dass die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist (Formulierung in Anlehnung an § 8(3) Nr. 1 BauNVO). Nicht erfasst sind also Fremdsortimente, die nicht im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Durch den Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente sind zunächst grundsätzlich auch **Kioske** ausgeschlossen<sup>7</sup>. Gleichwohl berührt der klassische Kiosk die mit dem Ausschluss verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen nicht negativ, sondern dient üblicherweise im Tagesverlauf der direkten, aber in der Summe eindeutig untergeordneten Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit Blick auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG Münster behandelt Janning bereits in BauR 2005, S. 1093ff auch dieses Randthema bei Einschränkung des Einzelhandels in Gewerbegebieten.

Die Stadt Oelde folgt in der Abwägung den dortigen Ausführungen auf S. 1107ff, und stellt fest, dass eine weitere (ggf. rechtsunsichere) Sonderregelung hierfür nicht getroffen werden soll, dass aber im Fall eines Ansiedlungswunschs für einen Kiosk o.ä. hierüber im Plangebiet ggf. auch im Wege der Befreiung nach den oben angeführten Überlegungen entschieden werden kann.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und weitere Regelungen nach § 9(1) BauGB

Die Festsetzungen zum Maß zur baulichen Nutzung und die weiteren planungsrechtlichen Vorgaben werden bedarfsorientiert in Hinblick auf eine möglichst gute Ausnutzbarkeit des baulich vorbelasteten Plangebiets am Rand des regionalbedeutsamen Gewerbestandorts insgesamt getroffen.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ soll sich mit 0,8 am Höchstmaß gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete orientieren, um eine möglichst effektive Ausnutzung der Fläche zu unterstützen.
- Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als maximale Gesamthöhe von 105 m über NN ergibt eine maximale Höhenentwicklung bis zu etwa 15-16 m über Gelände, das im Bereich der Bestandsgebäude Höhen zwischen 88,5 und 89,5 m über NN aufweist. Die Festsetzung erfolgt analog zu den Vorgaben für die Flächen des südwestlich benachbarten Industriegebiets und entwickelt die dortige Höhenabstufung von „innen nach außen“ sinnvoll weiter.

---

<sup>7</sup> OVG NRW, Urteil vom 17.01.2006 - 10 A 3413/03

- Die überbaubaren Flächen werden großzügig gefasst und im Osten, Norden und Westen bis an die Gebietsränder geführt, um die effektive Bodennutzung weiter zu fördern. Bauordnungsrechtliche Abstandserfordernisse können nach bisherigem Kenntnisstand aufgrund des übergreifenden Flächeneigentums auch bei deren voller Ausschöpfung berücksichtigt werden.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB um grundlegende Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen und wesentlichen, straßenraumwirksamen Freiflächenbestandteilen. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Analog zur Herangehensweise im benachbarten Gebiet wird bisher auf detaillierte bauordnungsrechtliche Vorgaben verzichtet. Für das AUREA-Gebiet wurde ein Gestaltungshandbuch mit „best practice“-Beispielen als Grundlage für die baugestalterische Entwicklung des Gesamtstandorts erstellt, dessen Aussagen mit Blick auf die Lage des Plangebiets im Zufahrtsbereich des B-Plans Nr. 105 auch auf die heutige Planfläche Nr. 109 übertragen werden können. Die Stadt Oelde empfiehlt eine frühzeitige Abstimmung der Projektplanungen.

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Orts-/Landschaftsbild und bauliches Umfeld haben, maßgeblich sind Größe, Material, Anbringungsort, Farben und Leuchtverhalten. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild, den städtebaulichen Charakter und die Randlage zum Freiraum berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern wird daher ausgeschlossen. Das berechtigte Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind maßgeblich für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und gegenüber der Nachbarschaft große Wirkung entfalten. Sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild und auf die Qualität des Straßenzugs, sie werden aus diesen Gründen eingeschränkt. Wichtig ist v.a., dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Straßenraum wirksam werden, was bereits durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

### 5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über eine private Zu- und Abfahrt an die Kreisstraße K 12 angeschlossen. Diese liegt unmittelbar gegenüber der künftigen Einmündung der zentralen Planstraße der Gewerbe- und Industriegebiets im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 105, der sich derzeit in Umsetzung befindet.



Eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit grundsätzlich gegeben. Die Straßenverkehrsbehörde des Kreises hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Ansiedlung von Betrieben, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, die verkehrliche Verknüpfung mit dem Kreis als Straßenbaulasträger der K 12 abzustimmen ist.

Mit Ausnahme der Überfahrt des Fuß- und Radwegs entlang der K 12 über die Zu- und Abfahrt des Plangebiets sind hier keine entsprechenden Wege vorhanden. Eine fuß-/radläufige Anbindung ist einerseits somit gegeben, andererseits ist das Fuß- und Radwegenetz des Landschaftsraums nicht wesentlich von der Planung betroffen.

Eine Anbindung an den ÖPNV wird ggf. im Zuge der weiteren Umsetzung des Gesamtstandorts AUREA erfolgen. Dazu wird auf die Begründung des Bebauungsplans Nr. 105 verwiesen.

## **5.5 Immissionsschutz**

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich i.W. landwirtschaftliche Nutzungen und Verkehrswege. In weiterer Entfernung südwestlich und nordöstlich liegen vereinzelte Wohnstandorte im Außenbereich. Diese sind im Immissionsschutzkonzept für das benachbarte Gesamtgebiet AUREA bereits berücksichtigt worden. Das dortige Festsetzungskonzept mit Gliederung nach Lärmemissionskontingenten sowie nach Abstandserlass NRW 2007 wird in das vorliegende Plangebiet hinein fortgeschrieben. Für die Wohnstandorte im Außenbereich wird dabei ein Schutzniveau analog zu Misch- bzw. Dorfgebieten für angemessen und vertretbar erachtet. Ergänzend wird auf Kapitel 5.1 dieser Begründung und die in der Anlage beigefügte aktuelle schalltechnische Stellungnahme sowie die Begründung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 105 verwiesen.

Belange des Störfallschutzes können nach bisherigem Kenntnisstand mit dem unter Kapitel 5.1 dargelegten grundsätzlichen Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne des § 3(5) BImSchG im Rahmen der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt werden.

## **5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft**

### **a) Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet eine vorhandene ehemalige Hofstelle betrifft, ist im Bestand bereits teilweise eine Ver- und Entsorgung gegeben. So besteht z.B. eine Stromversorgung des vormals landwirtschaftlichen Objekts durch eine Niederspannungsfreileitung der Energieversorgung Oelde GmbH. Bei einer gewerblichen Folgenutzung sind jedoch aller Voraussicht nach Ergänzungen bzw. Ertüchtigungen erforderlich. Eine Gasversorgung ist aufgrund weit entfernter Anschlusspunkte nicht möglich.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets künftig i.W. durch Anschlüsse an die derzeit in Realisierung befindlichen Anlagen des benachbarten Gewerbe- und Industriegebiets AUREA gesichert wird.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird dort von der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH (VGW), Rheda-Wiedenbrück, übernommen. Schmutzwasser kann unter der Voraussetzung einer Genehmigung durch die AUREA GmbH in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der AUREA auf der südlichen Seite der K12 eingeleitet werden.

Zum aktuellen Stand weist die Bauverwaltung Oelde im Zuge der Offenlage darauf hin, dass die Fläche derzeit noch nicht an das Kanalnetz angeschlossen ist. Weiter gibt sie folgende Hinweise: *Der Anschluss soll über die AUREA-Leitung erfolgen. Diese Leitung ist derzeit noch in Privatbesitz der AUREA GmbH und soll nach Abschluss aller Erschließungsmaßnahmen im AUREA-Gebiet an die jeweiligen Städte übereignet werden. Sofern die Leitung im Zeitpunkt der Beitragsfestsetzung bereits städtisch ist, fällt ein Beitrag von voraussichtlich 10,38 Euro je qm an ( $6,92 * 1,50$ ). Ist noch die AUREA GmbH Eigentümerin, reduziert sich der Kanalanschluss zwar auf einen „Rest-Kanalanschlussbeitrag“ (für Kläranlage und Sammelkanäle) von voraussichtlich 6,87 Euro je qm ( $4,58 * 1,50$ ), dafür müsste jedoch noch eine privatrechtliche Einigung zwischen Anschlussnehmer und AUREA getroffen werden. Die beitragspflichtige Fläche liegt gemäß B-Plan Nr. 109 bei 10.600 m<sup>2</sup>.*

#### **b) Brandschutz**

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW, Arbeitsblatt W 405, ist für ein Gewerbegebiet eine Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Für das benachbarte AUREA-gebiet ist ein umfassendes Brandschutzkonzept entwickelt und zwischen den beteiligten Kommunen vereinbart worden. Danach ist für das Gebiet ein besonderes Schutzziel definiert worden, dies betrifft insbesondere die sogenannte „Eintreffzeit“ von Rettungskräften, die hier nicht nach den Erfordernissen für eine - auch betriebsbezogene Wohnnutzung - eingehalten werden kann. Unter anderem aus diesem Grund werden betriebsbezogene Wohnnutzungen auch als Ausnahme nicht zugelassen.

Konkrete Brandschutzkonzepte sind bei der Umsetzung unter Einbindung der zuständigen Stellen zu erstellen.

#### **c) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt derzeit über ein namenloses Gewässer in nördlicher Richtung zur Bahntrasse und von dort über den Bergeler Bach in den Axtbach. Nach bisherigem Kenntnisstand kann diese Einleitung für die mit der vorliegenden Planung zusätzlich ermöglichte Versiegelung voraussichtlich erweitert werden.

Erforderlich ist jedoch eine Drosselung im Plangebiet z.B. durch Becken, Staukanäle o.ä. Solche Anlagen sind auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in den privaten Flächen grundsätzlich zulässig, das Erfordernis weiterer Festsetzungen zur Niederschlagswasserentwässerung ist somit bislang nicht erkennbar.

## **5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet ist in Richtung Westen bereits durch vorhandene Gehölstrukturen in den Landschaftsraum eingebunden. Nach Norden und Osten sollen zusätzliche lockere, hoch wachsende Hecken entwickelt werden, die dem wirksamen Sichtschutz aus dem Landschaftsraum dienen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten, ein konkret vorgeschlagenes Pflanzschemata ist dem Umweltbericht beigefügt.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

### **6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten.

Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Stadt Oelde ist bestrebt, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen. Im Rahmen der vorgesehenen Planung kommt es zu einer geordneten, teils ergänzenden baulichen Nutzung einer bereits entsprechend vorgeprägten und durch angrenzende Verkehrsflächen und Gewerbe-/Industrieentwicklungen beeinträchtigten Fläche. Die Planung wird somit für sinnvoll und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden für vertretbar erachtet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei der Planung ist zu betrachten, ob Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Hierzu ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt worden<sup>8</sup>.

Dieser kommt im Entwurf auf Grundlage von Bestandserhebungen vor Ort und einer Datenrecherche zu folgenden Schlüssen:

*Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Weichtiere, Schmetterlinge, Käfer und Libellen erbracht werden. Ein Vorkommen der im Bereich des Messtischblatts nachgewiesenen planungsrelevanten Pflanzenart Frauenschuh (Cypripedium calceolus) kann sicher ausgeschlossen werden.*

*Zu den im Untersuchungsgebiet möglicherweise vorkommenden planungsrelevanten Arten zählen diverse Fledermaus- und Vogelarten. Für alle potenziell vorkommenden Arten kann eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Planung ausgeschlossen werden:*

- *Es werden keine Tiere verletzt oder getötet (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).*
- *Es kommt zu keiner Störung der Arten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, welche zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen könnte (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).*
- *Es werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Sofern dies dennoch geschieht, bleibt die ökologische Funktion dieser Stätten im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 (1) Nr. 4 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).*
- *Es werden keine wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört. Sofern dies dennoch geschieht, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten (§ 44 (1) Nr. 4 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).*

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind als Voraussetzung für die o.g. Bewertung benannt worden:

- *Kontrolle der überplanten Gebäude und Bäume vor deren Abbruch bzw. der Fällung auf Besatz durch Fledermäuse. Bei einem Nachweis von Tieren sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.*
- *Beleuchtung des Geländes soweit erforderlich unter Verwendung von Beleuchtungsmitteln, die nur eine geringe anlockende Wirkung auf Insekten ausüben (z. B. LED). Ausrichtung der Leuchtkörper und ihrer Reflektoren so, dass der Lichtkegel nur auf die betreffenden Verkehrsflächen und nicht auf die Flugrouten, Quartiere und Jagdhabitats gerichtet ist.*

---

<sup>8</sup> Bauleitplanung der Stadt Oelde, 13. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „AUREA – Fläche Günnewig“, Umweltbericht, Anhang 2, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Entwurf Januar 2013

- *Keine Beseitigung von Gehölzstrukturen zwischen Anfang März und Ende September.*
- *Anbringung von 5 Nistkästen als Ersatz der Nistmöglichkeiten für den Feldsperling.*
- *Anbringung eines Schleiereulenkastens an bestehen bleibenden oder neu errichteten Gebäuden.*
- *Keine Abbrucharbeiten im Nahbereich der Brutplätze von Rauchschnalben in der Zeit von Anfang Mai bis Mitte September. Abbruch der Gebäude mit Nistplätzen nur zwischen Oktober und Mitte April zur Vermeidung populationsrelevanter Störungen der Art.*
- *Zugänglichmachung eines Gebäudes, das erhalten bleibt, für Rauchschnalben, soweit nutzungsbedingt möglich.*
- *Anlage und dauerhafte Erhaltung einer Lehmputze im Nahbereich des Gehöftes, um Schnalben die Aufnahme von Nistmaterial zu ermöglichen.*

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der baulichen Vorprägung des Plangebiets, des direkten Anschlusses an den südlich gelegenen Gesamtstandort des interregionalen Gewerbegebiets AUREA und mit Blick auf die eingriffsmindernde Maßnahme der ergänzenden Eingrünung durch eine Heckenpflanzung wird der zusätzlich ermöglichte Eingriff grundsätzlich als vertretbar eingestuft.

Zur Prüfung der konkreten Eingriffswirkung und des Ausgleichsbedarfs sowie als Abwägungsgrundlage ist der Eingriff im Rahmen des Umweltberichts nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“<sup>9</sup> rechnerisch ermittelt worden.

Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von rd. 2.500 ökologischen Werteeinheiten. Der externe Ausgleich soll durch Maßnahmen des Waldumbaus von nicht standortgerechten Nadelholzbeständen in standortgerechten Laubwald auf zwei Flächen zwischen dem Plangebiet und der nördlich verlaufenden Bahntrasse gedeckt werden (Gemarkung Oelde, Flur 106, Flurstücke 113 und 145 teilweise). Die Maßnahmen sind mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt worden, die Abstimmungen werden im Rahmen der Umsetzung fortgeführt. Die verbindliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen o.ä.

---

<sup>9</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Hg. (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW. Recklinghausen.

Damit wird das ermittelte Ausgleichsdefizit vollständig eingriffsnah ausgeglichen, aufgrund der Lage im freien Landschaftsraum wird dies hier für sinnvoll und folgerichtig erachtet. Die Stadt sieht die Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB damit als angemessen abgehandelt an.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten Klimaschutznovelle des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o.g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelageproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabebereichen ergeben sich eine Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 werden baulich vorgeprägte Flächen am Rand eines in Umsetzung befindlichen, großräumigen Gewerbe- und Industriestandorts städtebaulich geordneten Folgenutzungen zugeführt, an den Rändern der ehemaligen Hofstelle Günnewig gehen jedoch Teile von Freiflächen zusätzlich und dauerhaft durch eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Das geplante Baugebiet besitzt jedoch aufgrund seiner geringen Größe und der Lage am Rand zum dem in Entwicklung befindlichen Gesamtstandort heute und in der langfristigeren Perspektive keine besondere Klimaschutzfunktion und auch keine besondere Funktion für die Durchlüftung nachfolgender Siedlungsbereiche.

Unter den Aspekten globaler Klimaschutz und Energienutzung sind nach heutigem Stand im Planverfahren insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Gewerbe-/Industriegebiet erfolgt eine Anbindung an vorhandene Anschlusspunkte des öffentlichen Straßennetzes sowie an technische Infrastrukturen.

- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung neuer Gebäude die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Demnächst erfolgt eine weiter verschärfte Fortschreibung der EnEV 2009.
- Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung, hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden ausdrücklich empfohlen.

Die vorgesehene begrenzte bauliche Entwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

## 7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha
Gewerbegebiet GEN	1,06
Private Grünfläche	0,17
- davon Anpflanzungsfläche	0,15
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,23</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensverlauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 03.01.2014 bis zum 16.01.2014 durchgeführt worden. Innerhalb der Beteiligungsfrist ist am 15.01.2014 ergänzend zur Bereithaltung der Planunterlagen im Rathaus der Stadt Oelde zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme eine öffentliche Bürgerversammlung erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im Dezember 2013/Januar 2014 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung ist vom 27.02.2014 bis zum 27.03.2014 durchgeführt worden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind ebenfalls im Februar/März 2014 um Stellungnahme gebeten worden.

**b) Planentscheidung**

Auf die Beratungsvorlagen der politischen Gremien der Stadt Oelde wird verwiesen.

Oelde, im März 2014