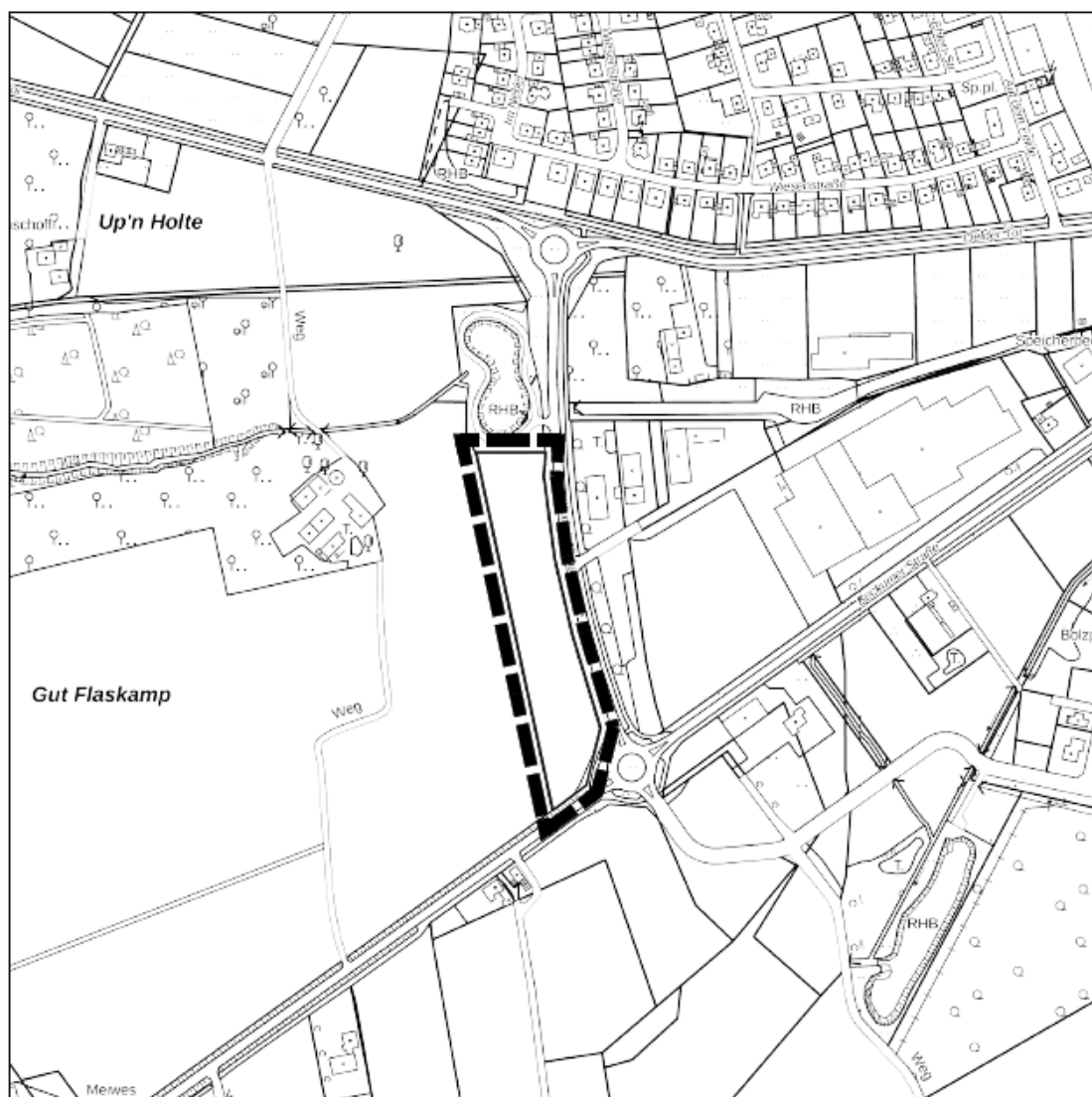


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 156  
„Ludwig-Erhard-Allee“  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000



Geltungsbereich der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde  
und des Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen</b> .....	<b>2</b>
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Grünordnerische Zielsetzung</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>14</b>
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>15</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>15</b>

## Teil I Begründung

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

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen, hat sich die Stadt Oelde dazu entschieden, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ dient der Deckung des Bedarfes an gewerblicher Baufläche im Oelder Ortsteil Stromberg. Zurzeit stehen vor Allem für die Ansiedlung kleinerer gewerblich-industrieller Betriebe keine Flächen zur Verfügung. Daher ist es planerisch naheliegend, das vorhandene Gewerbegebiet in Stromberg um die Fläche westlich der „Ludwig-Erhard-Allee“ zu erweitern.

Die angestrebte Erweiterungsfläche, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt wird, befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße und soll etwa 1,36 ha Gewerbefläche umfassen. Der Standort ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zum Dorfkern Stromberg und zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Durch die parallel erfolgende 48. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ geschaffen.

Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Da der neue Gewerbestandort für verschiedene Unternehmen mit unterschiedlich großem Flächenbedarf attraktiv sein soll, werden potentielle Flächeneinschränkungen z.B. durch festgesetzt Verkehrsflächen möglichst vermieden. So können insbesondere auch kleinere Unternehmen profitieren, da bei einer möglichst offen gestalteten Planung die Grundstücksaufteilung flexibel ist. Die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter werden in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert. Neben den Flächen für Gewerbe werden auch Grünflächen in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erschließung des Gewerbegebiets wird von Osten durch die direkte Anbindung an die Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ erfolgen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

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

Das Plangebiet liegt im Oelder Ortsteil Stromberg und umfasst etwa 1,36 ha. Es befindet sich westlich der Ludwig-Erhard-Allee und nördlich der Beckumer Straße. Nördlich grenzt das Plangebiet an ein vorhandenes Regenrückhaltebecken und westlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Von dem Bebauungsplan Nr. 156 wird das folgende Flurstück der Gemarkung Oelde erfasst:

Flurnummer	Flurstücknummer
412	1046

### 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das Plangebiet grenzt, durch die Ludwig-Erhard-Allee getrennt, an das bestehende Gewerbegebiet „Stromberg West“ an. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche soll größtenteils als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Aber auch „Grünflächen“, zur Abgrenzung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Straßenverkehrsfläche sind vorgesehen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets an der Ludwig-Erhard-Allee geschaffen werden.

Das geplante Gebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich Stromberg. Eine direkte Nähe zu einem Wohngebiet ist jedoch nicht gegeben. Östlich befindet sich eine benachbarte Hofstelle.

## 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

### Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird das Plangebiet als zum Teil bereits als „Gewerbliche Baufläche“ und zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans nicht komplett abgedeckt wird, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes den gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan mit ca. 1,36 ha. Diese Flächen sollen künftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

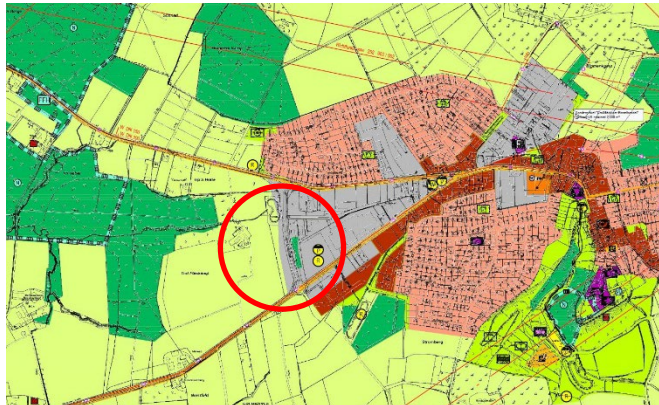


Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde

## Regionalplan NRW

Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Zustimmung einer Änderung des Flächennutzungsplans seitens der Bezirksregierung Münster sind die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Münsterland sowie die Ziele des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW).

Die Stadt Oelde wird im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die Anordnung von neuen Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar. Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich flächenmäßig um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets im Bebauungsplan Nr. 10 „Stromberg – Gewerbegebiet West“, dem Ziel des LEP NRW wird somit gefolgt.

Laut des Regionalplans Münsterland<sup>1</sup> liegen die Flächen in dem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“, die geplante Bauleitplanung ist somit aus regionalplanerischer Sicht mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und der damit zusammenhängenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland – Zeichnerische Darstellung, Blatt 13, 2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ grenzt im östlichen Bereich an die rechtsgültige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 10 „Stromberg – Gewerbegebiet West“.

## Hochwasserschutz

Auf Grund der in den letzten Jahren vermehrt auftretenden Hochwasserereignisse in Verbindung mit dem Klimawandel erhöht sich z.B. durch häufigere Starkregenereignisse das Hochwasserrisiko. Für einen verbesserten Hochwasserschutz hat die Bundesregierung den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt. Dieser ist seit dem 01. September 2021 in Kraft getreten. Durch Festlegung von planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen ist die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

Das Plangebiet befindet sich nach Angabe des Geoportals des Kreises Warendorf in keinem Überschwemmungsgebiet. Auch in der Gefahren- und Risikokarte Hochwasser des Geoportals werden keine Aussagen zum Plangebiet getroffen. In der nachstehenden Abbildung sind die Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen bei einem extremen Starkregenereignis abgebildet.

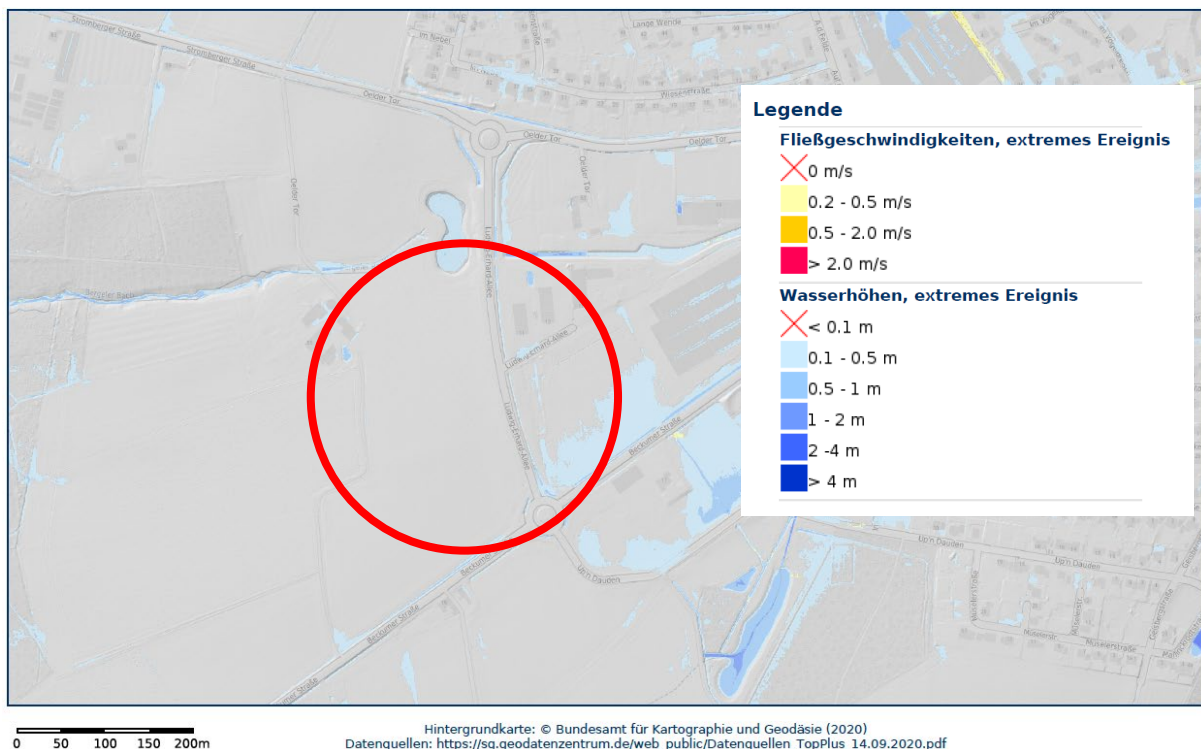


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW

Demnach wird das Plangebiet auch bei extremen Starkregenereignissen nicht überflutet. Aus diesem Grund wird die Vereinbarkeit der Planung mit dem BRPH gesehen.

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1. Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach Vorgaben der Regionalplanung Münsterland als auch der weiteren Ausführungen auf Flächennutzungsplanebene sind die regionalplanerisch ausgewiesenen GIB-Bereiche vorrangig für solche Betriebe zu nutzen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet aufgrund der Nähe zu konkurrierenden schutz-bedürftigeren Nutzungen unzulässig wären - eine konzentrierte Flächennutzung der möglichen Standorte für diese GIB-Betriebe ist daher beabsichtigt. Die Flächen sind für eine konzentrierte gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 1,36 ha, von denen etwa 0,17 ha auf „Private Grünflächen“ entfallen. Die übrigen rund 1,19 ha dienen als Bauflächen und sind als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Vorgesehen ist es, Baurecht für ca. 5 Baugrundstücke zu schaffen. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Ludwig-Erhard-Allee“. Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen zu ermöglichen, wird ein Stich als Grünfläche festgesetzt, welcher die Fläche für eine optionale Änderung in eine Verkehrsfläche freihalten soll.

Die Bauflächen des Plangebietes werden als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Daher gelten die folgenden Festsetzungen:

#### **GEWERBEGEBIET**

#### **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Im GE gelten die Festsetzungen einer abweichenden Bauweise mit Sattel- oder Flachdach. Hier gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6.

## HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Für die Gebäude im GE gelten die folgenden Höhen:

- bei Flachdächern: Gebäudehöhe max. 9,00 m
- bei geneigten Dächern: Traufhöhe max. 9,00 m  
Gebäudehöhe max. 13,00 m

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch den höchsten Punkt des Daches.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird definiert durch die Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Fassade und der Dachhaut.

Für untergeordnete Bauteile, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO kann eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudeoberkante um max. 4,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

## BAUWEISE

Für die als Gewerbegebiet gekennzeichneten Flächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände von mindestens 3 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

## 4.2. Gestalterische Festsetzungen

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wenig ein, setzen aber grundlegende ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen.

Auf die Festsetzung von Geschößzahlen wird aufgrund der gewerblichen Nutzungen verzichtet und stattdessen eine Baumassenzahl von 6 in Verbindung mit maximalen Trauf- und Gebäudehöhen fixiert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den gestalterischen Festsetzungen wird eine ortstypische, landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung gewährleistet.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ die nachstehenden



textlichen Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen:

#### **BEZUGSPUNKT**

Als Bezugspunkt wird der östlich des Plangebiets an der Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ liegende Kanaldeckel mit einer Höhe von 145,60 m über Normalhöhennull (im Plan: BP 145,60 m ü. NHN) festgelegt.

#### **DACHNEIGUNG / DACHFORM**

Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach und SD = Satteldach.

Um eine Dachbegrünung auf den Dachflächen von Satteldächern zu ermöglichen, wird eine Dachneigung vom 0°- 20° festgesetzt.

### **4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebiets wird von Osten durch die direkte Anbindung an die Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ erfolgen. Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, wird ein Stich als Grünfläche festgesetzt, welcher die Fläche für eine optionale Änderung in eine Verkehrsfläche freihalten soll. Der Stich wird auf Höhe der vorhandenen Zufahrt zu den Grundstücken Ludwig-Erhard-Allee 11,13 und 15 angeordnet, um perspektivisch einen Kreuzungsbereich auszubilden.

Entlang der Straße „Beckumer Straße“ sind keine Zufahrten zu den Grundstücken zulässig.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen und ausreichenden Sichtraum zu gewährleisten.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Oelde enthält Richtzahlen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs – Versorgungsanlagen für Elektromobilität und Fahrradstellplätze sind dabei zu prüfen.

### **4.4. Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Abwasser wird über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Nördlich grenzt das Gebiet an ein vorhandenes Regenrückhaltebecken, welches bereits für den Anschluss der zusätzlichen Fläche ausgelegt ist.

Ergänzend wird aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 44 Abs. 1 S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

#### **REGELUNG DES WASSERABFLUSSES VON OBERFLÄCHENWASSER**

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden. Hinweis: Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden.

Ergänzend wird die Umsetzung von Maßnahmen zur Minimierung der Betroffenheit bei Extremniederschlägen angeregt (s. Kap. 3). Folgendes wird daher in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

#### **SCHUTZ VOR EXTREMEN NIEDERSCHLAGSEREIGNISSEN**

Um Schäden durch extreme Niederschlagsereignisse zu minimieren sollten die Bauvorhaben überflutungssicher sowie eine überflutungssichere Bauausführung (z.B. in Form von druckwasserdicht ausgeführten Kellerschächten und Treppenhälsen) ausgeführt werden. Das Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

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

Die neu zu erschließenden Gewerbeflächen werden randlich durch Anpflanzungen zum freien Landschaftsraum hin mit einem 3,00 m breiten und zur Beckumer Straße hin mit einem 5,00 m breiten Grünstreifen eingefasst. Diese Festsetzung wird zur öffentlichen Auslegung inhaltlich konkretisiert.

Die dauerhaft anzulegenden Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zur Beschattung der Flächen zu gliedern. Je 6 angefangene Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

#### **4.6. Immissionssituation**

Grundsätzlich sind die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung über die Festsetzungen im Gebiet eines Bebauungsplans einzustellen. Dabei sind sowohl die allgemeinen An-

forderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung als auch die Erhaltung und die geordnete und nachhaltige Fortentwicklung der Stadt und ihrer Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Ziel der städtebaulichen Planung ist es auch, zu gewährleisten, dass innerörtliche Flächen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden, um damit Ansprüchen auf Siedlungserweiterungen am Ortsrand tendenziell entgegenzuwirken.

Durch das Vorhaben werden Lärmimmissionen hervorgerufen, welche Auswirkungen auf das angrenzende Umfeld haben. Östlich von der Straße „Ludwig-Erhard-Allee“ befinden sich gewerbliche Einrichtungen, welche auf das Plangebiet einwirken. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich außerdem Hofstellen und in ca. 200 m Entfernung ein Wohngebiet.

**Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wird ein Lärmimmissionsschutzgutachten erstellt. Hieraus sollen die Abstandsklassen der auszuschließenden Betriebe ermittelt werden.**

Die Einhaltung möglicher schalltechnischen Auflagen (bautechnische Maßnahmen am Gebäude, verfahrenstechnische Maßnahmen) sind im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird auf Ebene der Bauleitplanung nicht gesehen.

Sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. Beeinträchtigungen oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, Gerüche, Erschütterungen, Luftschadstoffe etc.) verursacht werden könnten, sind im Umfeld nicht vorhanden. Durch die vorliegende Planung werden diesbezüglich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf das Umfeld erwartet.

#### **4.7. Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte**

Bebauungspläne sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen daher dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch für einen allgemeinen Klimaschutz. Zudem sind nach § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Besonders im Hinblick auf die steigenden Raten von Starkregen und Überschwemmungen sowie Hitzeperioden, ist es neben dem Klimaschutz besonders wichtig, Städte und Dörfer an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen. Dies kann beispielsweise durch Regenwassernutzung, Schaffung von Retentionsflächen und Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden.

Dunkle Oberflächen besitzen eine geringe Albedo (= Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) von diffus reflektierenden, also nicht selbst leuchtenden Oberflächen) als natürliche Oberflächen. Diese Flächen können im Sommer um mehrere Grad höhere Oberflächentemperaturen erreichen als beispielsweise Grünflächen. Dunkle Gebäude entfalten daher einen erhöhten Wärmetransport von der Gebäudeoberfläche sowohl in das Gebäude hinein als auch in die Umgebungsluft. Die Verwendung von Materialien mit hoher Albedo sind daher

geeignete Maßnahmen, um die Lufttemperatur in der Umgebung eines Gebäudes zu reduzieren. Außerdem bieten Grünflächen die Möglichkeit, Niederschlagswasser zu versickern und die lokale Lufttemperatur durch eine höhere Verdunstung zu senken.

### **Dachbegrünung**

Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern und Retentionsflächen auf den Grundstücken zu schaffen, werden Dachbegrünungen als prozentualer Ansatz der Gesamtdachflächen festgesetzt.

Demnach sind 20% der gesamten Dachfläche zu begrünen. Diese Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden. Sollte der 20%-Ansatz nicht umsetzbar sein, kann der fehlende Flächenanteil an Dachbegrünung durch zusätzliche Fassadenbegrünung ausgeglichen werden.

Mit Dachbegrünungen können zusätzliche Retentionsflächen auf dem Grundstück geschaffen werden, wodurch Regenwasserkanalsysteme geringer dimensioniert und damit der Eingriff in den Wasserhaushalt reduziert werden kann.

Photovoltaikanlagen stehen in einem positiven Zusammenspiel mit Dachbegrünungen, wenn sie darüber angeordnet werden, da Gründächer eine geringere Oberflächentemperatur aufweisen und der Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen dadurch höher ist.

### **Fassadenbegrünung**

Eine Fassadenbegrünung trägt zur schnellen Durchgrünung von Gewerbegebieten bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil an geschlossener Fassadenfläche. Außerdem trägt sie zur Verbesserung des örtlichen Klimas und zur Luftfilterung von Feinstaub bei.

Fensterlose Fassadenflächen von Gewerbebetrieben bieten sich Fassadenbegrünungen an. Diese Begrünungen können eine Verschattung und somit Aufheizungen und den Energieeinsatz vermindern.

### **Photovoltaik**

Im Zuge einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Klimaschutzes soll die Nutzung erneuerbarer Energien vorangetrieben werden. Hierzu wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen festgesetzt.

### **DACHBEGRÜNUNG**

Mindestens 20 % der Gesamtdachfläche auf einem Grundstück sind zu begrünen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Diese Be-

grünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn Dachflächen für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen benötigt werden. Sollte der 20 %-Ansatz nicht umsetzbar sein, kann der fehlende Flächenanteil an Dachbegrünung durch zusätzliche Fassadenbegrünung mit dem Faktor 1:1 ausgeglichen werden.

### **FASSADENBEGRÜNUNG**

Mindestens 20 % der lfdm Fassadenfläche sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen

### **PHOTOVOLTAIK**

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dachflächen zu errichten.

## **5. Grünordnerische Zielsetzung**

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur und zur Erhöhung der Lebensqualität werden Pflanzmaßnahmen wie die Anpflanzung von Bäumen oder die Anpflanzung von Hecken ergänzend festgesetzt bzw. empfohlen:

### **PFLANZGEBOTE**

Die Vorgaben zur Pflanzenauswahl sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und auf die Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitlich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

### **BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN**

Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) oder Pflanzstreifen von jeweils 5 m<sup>2</sup> gemäß Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall wertgleich zu ersetzen. Je Baum sind mind. 6 m<sup>2</sup> große unbefestigte Pflanzscheiben anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Dabei ist zur Beschattung nach max. 6 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

Ferner werden folgende Hinweise zur Konkretisierung der Planung aufgenommen:

### **BODENSCHUTZ**

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### **ARTENSCHUTZ**

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ beschriebenen erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen sollen wird hingewiesen.

## **6. 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. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ - werden im **Umweltbericht** beschrieben. **Dieser wird zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.**

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

### **ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN**

Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert.

Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

### **DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE**

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich dort auch keine Bodendenkmale.

Zur Sicherstellung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Oelde – Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

### **KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE**

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel oder Bombenblindgängern. Unabhängig davon sollten Tiefbauarbeiten jedoch grundsätzlich mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der

Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung:

Sollte bei der Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### GEOOTHERMIE-ANLAGEN

Um die Nutzung von Geothermie-Anlagen zu ermöglichen und Problemen vorzubeugen wird folgende Empfehlung in die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

Soweit Geothermie-Leitungen auf den Grundstücken installiert werden, so sind die Abstände zu den Versorgungsleitungen mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen und eventuelle Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

#### ARTENSCHUTZRECHTLICH ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Damit die in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung Berücksichtigung finden, wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen:

Wird zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

#### AUSLAGE VON VORSCHRIFTEN

Auf der Planurkunde wird darauf hingewiesen werden, dass alle der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden:

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können bei der Stadt Oelde - Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen des Plangebiets im Eigentum der Stadt Oelde befinden. Entschädigungsansprüche entstehen nicht.

### ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

### AUSGLEICHSMABNAHMEN

Eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden aktuell ermittelt und zur öffentlichen Auslegung nachgeliefert.

## 9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	1,19 ha	87,5 %
Private Grünfläche	0,17 ha	12,5 %
Gesamtfläche des Plangebiets	1,36 ha	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 werden in einem separaten Umweltbericht (wird aktuell erstellt) erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ und zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (wird aktuell erstellt)
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ und zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde (wird aktuell erstellt)
- Anlage 3:  
Immissionsschutzrechtliche Untersuchung (wird aktuell erstellt)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, Januar 2022

gez. Stelten