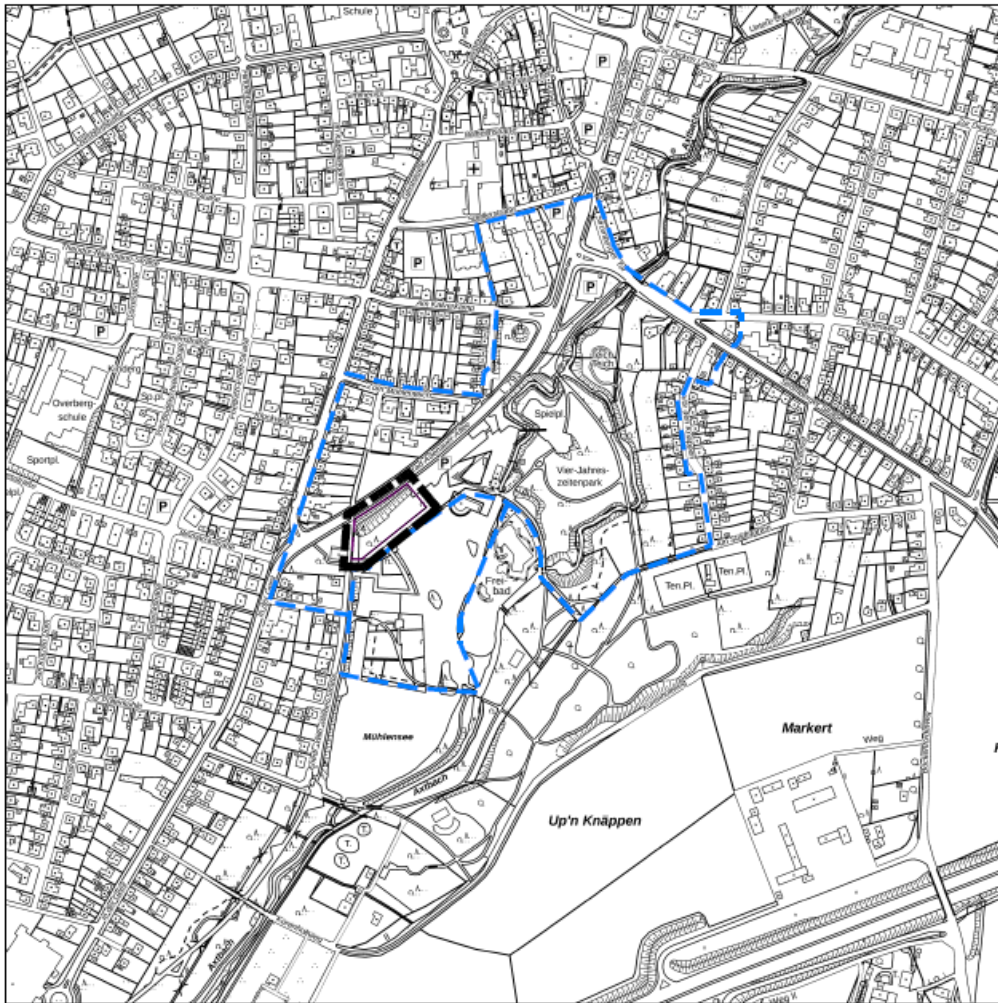


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 6. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33  
„Innerstädtische Entlastungsstraße“  
der Stadt Oelde**



■■■■■ Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße" der Stadt Oelde

■■■■■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 "Innerstädtische Entlastungsstraße"



**STADT OELDE**

Der Bürgermeister

**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**

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

**INHALTSVERZEICHNIS:**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....            | <b>3</b>  |
| <b>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS</b> .....                | <b>4</b>  |
| 2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes.....  | 4         |
| 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung .....                  | 4         |
| <b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE PLANUNGEN</b> .....               | <b>5</b>  |
| <b>4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b> .....                           | <b>5</b>  |
| 4.1. Städtebauliches Konzept – Art der baulichen Nutzung .....         | 5         |
| 4.2. Gestalterische Festsetzungen .....                                | 6         |
| 4.3. Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen ..... | 7         |
| 4.4. Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte.....                      | 7         |
| <b>5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b> .....                            | <b>8</b>  |
| <b>6. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN</b> .....                              | <b>8</b>  |
| <b>7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN</b> .....                              | <b>8</b>  |
| <b>8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG</b> .....                           | <b>10</b> |
| <b>9. FLÄCHENBILANZ</b> .....  | <b>10</b> |

## Teil I Begründung

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

Die Stadt Oelde plant westlich des Haupteingangsbereichs des Vier-Jahreszeiten-Parks im Bereich der vorhandenen Festwiese die Errichtung einer Asphaltfläche für Veranstaltungszwecke. Außerdem soll daran angrenzend eine zweite Halle für den Gärtnerbetrieb des Parks entstehen.

Durch die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde soll eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche als „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ festgesetzt werden. Ziel der Planung ist es die bestehende Festwiese dauerhaft mit einer Asphaltfläche zu versehen und die Errichtung einer Kalthalle als Lagerhalle zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 05.12.1978, in Teilbereichen geändert) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung gem. § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

In dem geplanten Sondergebiet soll angrenzend an den bestehenden Betriebshof des Gärtnerbetriebs im Westen eine weitere Halle als Kalthalle entstehen, welche der Unterhaltung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks durch den Eigenbetrieb des Forums der Stadt Oelde dienen soll. Im Süden wird diese Lagerhalle durch einen Grünstreifen zu Park hin abgetrennt, um einen Sichtschutz zu ermöglichen. Östlich der neuen Lagerhalle zum Haupteingang des Parks hin soll eine Asphaltfläche entstehen. Diese soll die Festwiese ersetzen, die 2001 zu Zeiten der Landesgartenschau im Bereich zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und dem Mühlensee im Park angelegt worden ist. Da auf dieser Fläche jährlich mehrere Veranstaltungen stattfinden, für welche jeweils ein Schwerlastenboden z.B. zur Aufstellung eines Zeltes erforderlich ist, soll hier eine Asphaltfläche entstehen. Wenn keine Veranstaltungen stattfinden, soll diese Fläche als Freizeitfläche dienen. Der Wall, der das Sondergebiet nach Norden zur Konrad-Adenauer-Allee abgrenzt, soll erhalten werden.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

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

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Vier-Jahreszeiten-Parks im Süd-Osten von Oelde und umfasst etwa 0,44 ha.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße „Konrad-Adenauer-Allee“ begrenzt. Im Osten grenzt vorrangig der Vier-Jahreszeiten-Park mit dem Mühlensee im Süden an. Im Westen schließt sich das vorhandene Betriebsgelände des Gärtnerbetriebs mit einer vorhandenen Halle an.



Abbildung 1: Luftbild Plangebiet im Südosten von Oelde

Von der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ wird das Flurstück 225 tlw. des Flures 10 der Gemarkung Oelde erfasst.

### 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das geplante Gebiet schließt sich im Osten und Westen dem Vier-Jahreszeiten-Park an und liegt rund 1 km vom Stadtzentrum Oelde entfernt. Außer dem angrenzenden Wohngebiet im Norden ist das Plangebiet von dem Vier-Jahreszeiten-Park umgeben.

Mit der geplanten Asphaltfläche sowie der Kalthalle, welche der Unterhaltung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks durch den Eigenbetrieb des Forums der Stadt Oelde dienen soll, wird der Park durch die Neugestaltung abgerundet.

Derzeit wird die Fläche bereits als Festwiese für Veranstaltungen des Parks wie z.B. für den WAF-Muttertag oder der Eisbahn genutzt. Nördlich der Fläche befindet sich ein Wall, welcher

als Schallschutzmaßnahme dient und durch die Planung der Bebauungsplanebene erhalten werden soll.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bereits vorhandenen, umliegenden Straßen. Für die geplante Lagerhalle kann die vorhandene Zufahrt des Betriebs über die Konrad-Adenauer-Allee genutzt werden. Durch vorhandene Fußwege ist der Standort zudem aus den umliegenden Siedlungsbereichen gut zu erreichen.

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

Als Voraussetzung für die geplante Änderung des in diesem Bereich bestehenden Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde, der am 30.12.1999 von der Bezirksregierung in Münster genehmigt wurde, erforderlich. Zurzeit wird die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als „Sonderbaufläche – S 2 Hotel“ und als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ dargestellt. Diese Darstellungen werden im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert. Die Sonderbaufläche wird nach Süden verschoben und als „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ dargestellt. Die in der Vergangenheit geführten Gespräche mit möglichen Investoren für ein Hotel auf der an der Konrad-Adenauer-Allee hierfür vorgesehenen Fläche haben zu keinem positiven Ergebnis geführt, so dass die Darstellung einer „Sonderbaufläche Hotel (S 2)“ aufgegeben wird.

Das Verfahren zur 47. Änderung des Flächennutzungsplanes und das Verfahren zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde werden gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ werden die für das vorliegende Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ im Planungsbereich insgesamt überlagert.

Weitere zu berücksichtigen Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **4. Planinhalt und Festsetzungen**

### **4.1. Städtebauliches Konzept – Art der baulichen Nutzung**

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 0,44 ha, von denen etwa 0,29 ha auf „Sondergebiet“ und 0,15 ha auf „öffentliche Grünflächen“ entfallen.

Vorgesehen ist es, Baurecht für eine Asphaltfläche für Veranstaltungszwecke und für eine Lagerhalle als Kalthalle für den Eigenbetrieb des Forums der Stadt Oelde zu schaffen.

Die Bauflächen des Plangebiets werden als „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Daher gelten die folgenden Festsetzungen:

### Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen [...].

SO - „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“

Im SO gelten die Festsetzungen einer abweichenden Bauweise mit Sattel – oder Flachdach.

Hier gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Für die Mitarbeiter des Eigenbetriebs des Forums Oelde sollen Stellplätze im Bereich der geplanten Lagerhalle entstehen.

### Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den als Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereiche sind die Stellplätze zulässig. Die Flächenkennzeichnung wird im Rahmen der Konkretisierung der Planung definiert und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingetragen.

## **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.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbilds werden bei der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

### **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 Sattelfächern zu ermöglichen, wird eine Dachneigung von 0°-20° festgesetzt.

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

Um das Plangebiet soweit möglich in das Landschaftsbild einzubinden, wird im Norden der Wall als zu erhalten festgesetzt. Auch südlich der Lagerhalle soll ein Grünstreifen aus erhaltenden Bäumen sowie Neupflanzungen zur Ermöglichung eines Sichtschutzes entstehen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

Die zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten nachzupflanzen. Die nachzupflanzenden Baumarten sowie die Mindestpflanzqualität werden zur Offenlage nachgereicht. Ebenso werden die Bestandsbäume im weiteren Verfahren vermessen und die Daten in den Bebauungsplan übernommen.

### 4.4. Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte

#### DACHBEGRÜNUNG

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

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

Die gesamte Dachfläche ist zu begrünen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Diese Begrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

#### 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.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind im gesamten Geltungsbereich Photovoltaikmodule auf den Dachflächen zu errichten.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 33 vorgenommen werden und die überbaubaren Grundstücksflächen nicht erweitert werden, wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

## 6. Kennzeichnung von Flächen

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet. 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.

## 7. Hinweise und Empfehlungen

### ARTENSCHUTZRECHTLICH ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Sollten sich im Rahmen der noch ausstehenden Artenschutzrechtlichen Prüfung diesbezüglich Hinweise und Empfehlungen ableiten, werden diese hier bis zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet

### 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.

### BERÜCKSICHTIGUNG ÖKOLOGISCHER BELANGE

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Außerdem ist



durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen. Eine Minimierung an Versiegelung anzustreben.

#### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Zur Sicherung der Belange des Denkmalschutzes wird folgender Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen:

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen können jedoch 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). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48151 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrer Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### HINWEISE AUF STÄDTISCHE SATZUNGEN

Auf die Vorgartensatzung, Stellplatzsatzung und die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.

#### IMMISSIONSSCHUTZ

Anlagen zu diesem Punkt werden bis zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 hinzugefügt.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die baulichen und organisatorischen Maßnahmen zum Lärmschutz als Auflagen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Hierüber ist sicherzustellen, dass die Richtwerte gem. TA Lärm und 18. BImSchV an den relevanten Immissionspunkten eingehalten werden.

#### KAMPFMITTEL

Eine genaue Flächenüberprüfung auf Kampfmittel muss noch erstellt werden, diese wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 beigefügt.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen beobachtet oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

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

### ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Anlagen zu diesen Punkt werden bis zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

### AUSGLEICHSMABNAHMEN

Angaben zu diesem Aspekt werden bis zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

## 9. Flächenbilanz

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche | 0,29 ha | 65 %    |
| Öffentliche Grünfläche  | 0,15 ha | 35 %    |
| Gesamtfläche des Plangebietes                                     | 0,44 ha | 100,0 % |

## Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1:  
Artenschutzrechtliche Prüfung – wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt
- Anlage 2:  
Immissionsschutzgutachten – wird zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt

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