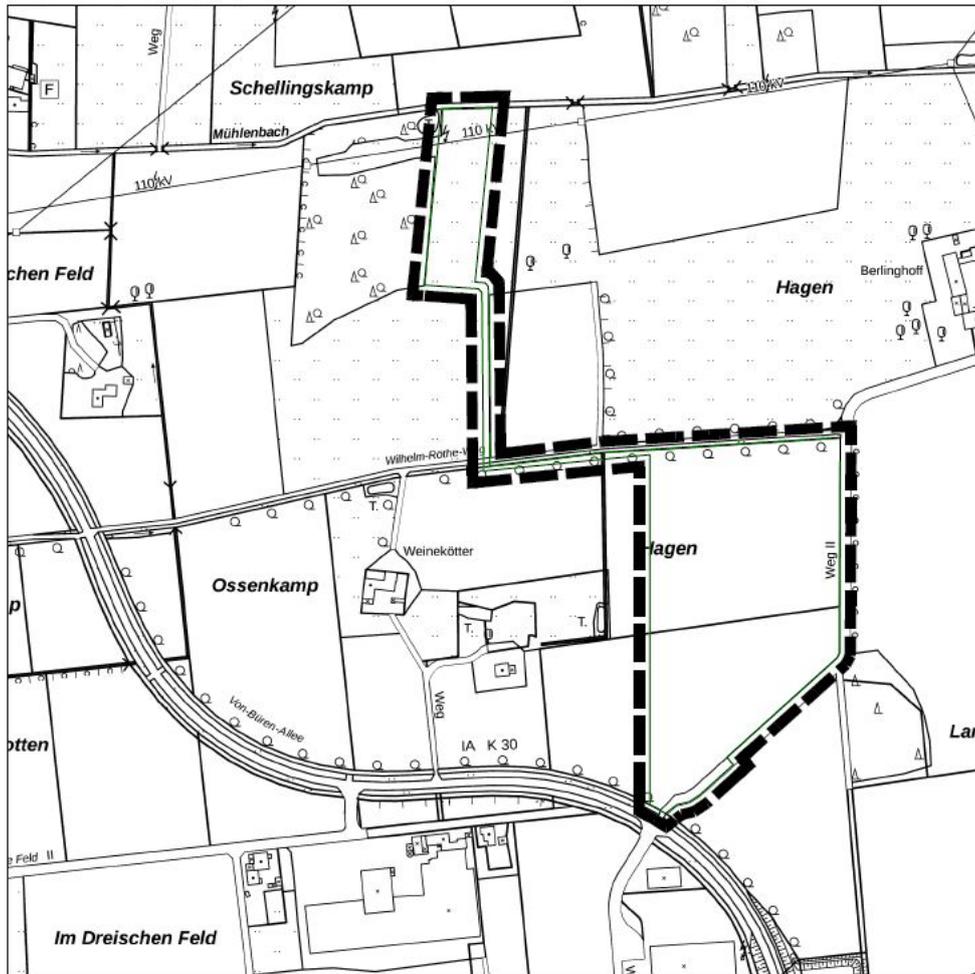


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 130  
"Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2"  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab 1:5.000



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 "Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2"  
der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>5</b>
2.1. Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets .....	5
2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung .....	6
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen</b> .....	<b>6</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung .....	6
3.2. Landesplanerische Stellungnahme .....	7
3.3. Flächennutzungsplan.....	7
3.4. Kommunale Bauleitplanung .....	8
3.5. Naturschutz und Landschaftspflege .....	8
3.6. Hochwasserschutz / Starkregen .....	9
3.7. Grundsätzliche Planungsalternativen.....	10
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..	12
4.2. Gestalterische Festsetzungen.....	14
4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr.....	16
4.4. Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft .....	17
4.5. Immissionsschutz .....	19
4.6. Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte.....	20
<b>5. Umweltrelevante Auswirkungen</b> .....	<b>22</b>
5.1. Umweltprüfung und –bericht, Eingriffsregelung.....	22
5.2. Bodenschutz und Flächenverbrauch.....	23
5.3. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	23
<b>6. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>24</b>
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>26</b>
<b>8. Flächenbilanz</b> .....	<b>26</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>27</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>27</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	8
Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW.....	10
Abbildung 5: Verlauf Gewässer 3-3455 .....	19

## Teil I Begründung

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

Die Stadt Oelde plant aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ als nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets „Oelde A2“ im Südwesten von Oelde. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung von Gewerbe geschaffen werden.

Die angestrebte Erweiterungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und befindet sich südlich des „Wilhelm-Röthe-Wegs“, westlich des „Westrickwegs“ sowie nördlich und östlich der „Von-Büren-Allee“. Der Standort ist durch die unmittelbare Nähe zur A2 ideal an das nationale und europäische Straßennetz angebunden. Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche umfasst rund 4,19 ha. Zur Realisierung des Gewerbegebiets ist zudem die Ausweisung eines Regenrückhaltebeckens inkl. der erforderlichen Zuwegung erforderlich, die hierfür vorgesehene Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereichs und umfasst rund 0,88 ha.

Hintergrund dieser Planungsabsichten ist, dass inzwischen nahezu alle Flächen des Gewerbegebiets „Oelde A2“ der gewerblichen Nutzung zugeführt werden konnten. Die ungebrochene Nachfrage nach Gewerbeflächen kann auch in anderen Teilen des Oelder Stadtgebiets nicht gedeckt werden. Daher ist es planerisch sinnvoll, das vorhandene Gewerbegebiet in Richtung Norden zu erweitern. Unternehmen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlich großem Platzbedarf soll es ermöglicht werden, das geplante Gewerbegebiet als neuen Standort nutzen zu können. Der westliche Teil des Plangebiets ist Unternehmen mit kleinere Flächenbedarfen vorbehalten, östlich der Erschließung sollen großflächige Ansprüche bedient werden können. Die Erschließung des Gewerbegebiets wird von Süden durch den Ausbau des Knotenpunktes „Von-Büren-Allee / Westrickweg“ erfolgen. Das Regenrückhaltebecken im nördlichen Geltungsbereich dient dazu, das anfallende Regenwasser gedrosselt in den im Norden befindlichen Mühlenbach einzuleiten.

Die Gewerbefläche soll zudem freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter werden in einem Umweltbericht (siehe Anlage) ausführlich thematisiert.

Der rechtliche Rahmen für eine Inanspruchnahme der Flächen, welcher durch den Regionalplan Münsterland gesetzt wird, ist gegeben. Die Fläche des Bebauungsplans wird dort bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Damit auch eine dementsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt, wird die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde parallel durchgeführt. Das Plangebiet wird dort zukünftig als „Gewerbliche Baufläche“ und „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt. Westlich an das Plangebiet sollen weitere gewerbliche Flächen ausgewiesen werden, hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ in einem separaten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bereich ist jedoch schon Bestandteil der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

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

Das Plangebiet umfasst insgesamt 5,83 ha und liegt im Südwesten der Stadt Oelde und führt das bestehende Gewerbegebiet „Oelde A2“ nach Norden fort. Im Süden des Geltungsbereichs grenzt die geplante Gewerbefläche an die Straße „Von-Büren-Allee“, im Westen und Osten voranging an landwirtschaftliche Flächen, eine kleine Waldfläche sowie den „Westrickweg“ an, wobei der südliche Teil dieses Weges Teil des Geltungsbereichs ist. Die nördliche Grenze für die gewerbliche Fläche bildet der „Wilhelm-Röthe-Weg“, nördlich des Weges schließt sich das Regenrückhaltebecken an. Dieser Bereich grenzt nördlich an den *Mühlenbach / Westbach* und westlich an eine Waldfläche an. Östlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

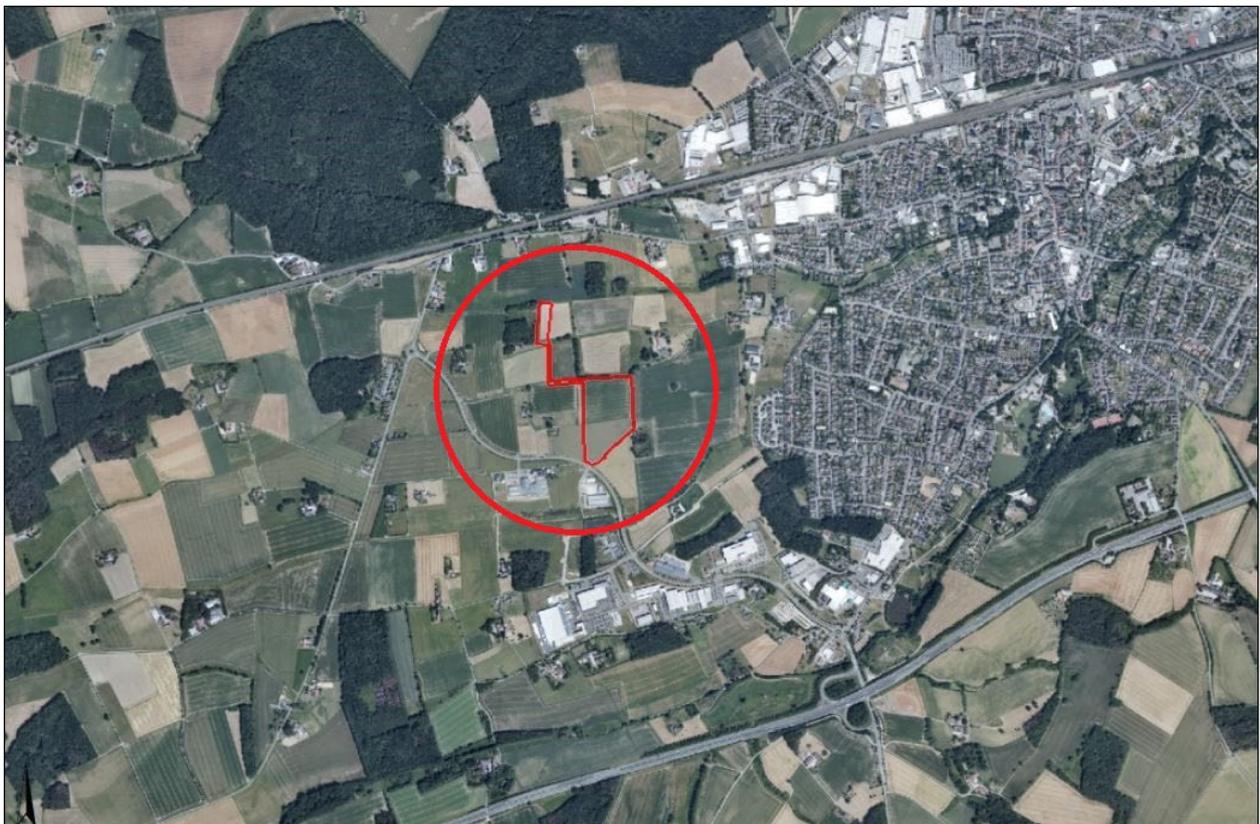


Abbildung 1: Lage des Plangebiets,  
(Quelle: GeoPortal+, Kreis Warendorf, unmaßstäblich)

Von dem Bebauungsplan Nr. 130 werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

Flurnummer	Flurstücknummer
130	300, 306 tlw.
132	49 (tlw.), 51 (tlw.), 151 (tlw.), 152 (tlw.), 155 (tlw.) und 160 (tlw.)

Parallel zum Verfahren erfolgt eine teilweise Vereinigung der oben genannten Flurstücke. Demnach umfasst der Bebauungsplan Nr. 130 nach Einfügen der Vereinigungen in die ALKIS folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flurnummer	Flurstücknummer
130	300, 306 tlw.
132	151 (tlw.), 214 (tlw.), 216 (tlw.)

## 2.2. Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das Plangebiet grenzt an das südliche gelegene Gewerbegebiet „Oelde A2“ an und setzt dieses nach Norden fort. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche soll größtenteils als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen werden. Aber auch „Grünflächen“ als Abgrenzung zu umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und eine „Straßenverkehrsfläche“ zur Erschließung des Plangebiets sind vorgesehen. Hieran nördlich angrenzend soll das geplante Regenrückhaltebecken durch die Festsetzung der Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen“ planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken quert den „Wilhelm-Röthe-Weg“ und verläuft über aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der „Westrickweg“ wird im Kreuzungsbereich „Von-Büren-Allee / Westrickweg“ neugestaltet, sodass von dieser neuen Kreuzung die Erschließung des Gebiets erfolgen kann. Der vorhandene „Westrickweg“ wird an den neuen Kreuzungsbereich angeschlossen. Sowohl der „Westrickweg“ als auch der „Wilhelm-Röthe-Weg“ sollen in ihrem derzeitigen Zustand erhalten bleiben.

Das geplante Gebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich Oelde an. Eine direkte Nähe zu einem Wohngebiet ist jedoch nicht gegeben. Die nächstgelegene Hofstelle befindet sich nordöstlich des Plangebiets; vereinzelt Wohnnutzung ist auch im Bestandsgewerbegebiet vorzufinden.

## 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

### 3.1. Landes- und Regionalplanung

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

#### Landesentwicklungsplan (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 Oelder Südwesten, dem Ziel des LEP NRW wird somit gefolgt.

#### Regionalplan Münsterland

Laut des Regionalplans Münsterland<sup>1</sup> liegen die zukünftigen gewerblichen 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. Für den

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

nördlichen Änderungsbereich – Regenrückhaltebecken - sieht der Regionalplan Münsterland „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ vor. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland  
(Quelle: Bezirksregierung Münster, unmaßstäblich)

Mit der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und damit zusammenhängend mit den Bebauungsplänen Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ und Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ (ist noch aufzustellen) wird daher den Festlegungen des LEP NRW und des Regionalplans Münsterland entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 3.2. Landesplanerische Stellungnahme

Die Nutzung der Fläche zu gewerblichen Zwecken wurde durch die Aufnahme im Regionalplan Münsterland vorbereitet. Die vorgeschriebene Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster erfolgt im anstehenden Planverfahren. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

### 3.3. Flächennutzungsplan

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

Da das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ durch die Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans somit nicht abgedeckt wird, wird

der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Insgesamt umfasst die 25. Änderung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 sowie einen westlich anschließenden Bereich. Der Bereich der Änderung soll, mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens („Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“), in Gänze als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde umfasst ca. 17,6 ha. Für den westlichen Teilbereich Bereich soll ebenfalls noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden (Nr. 149 „Rottendorf Pharma“).

Die Darstellung eines Freihaltekorridors für einen Gleisanschluss im Osten des Plangebiets wird zurückgenommen.

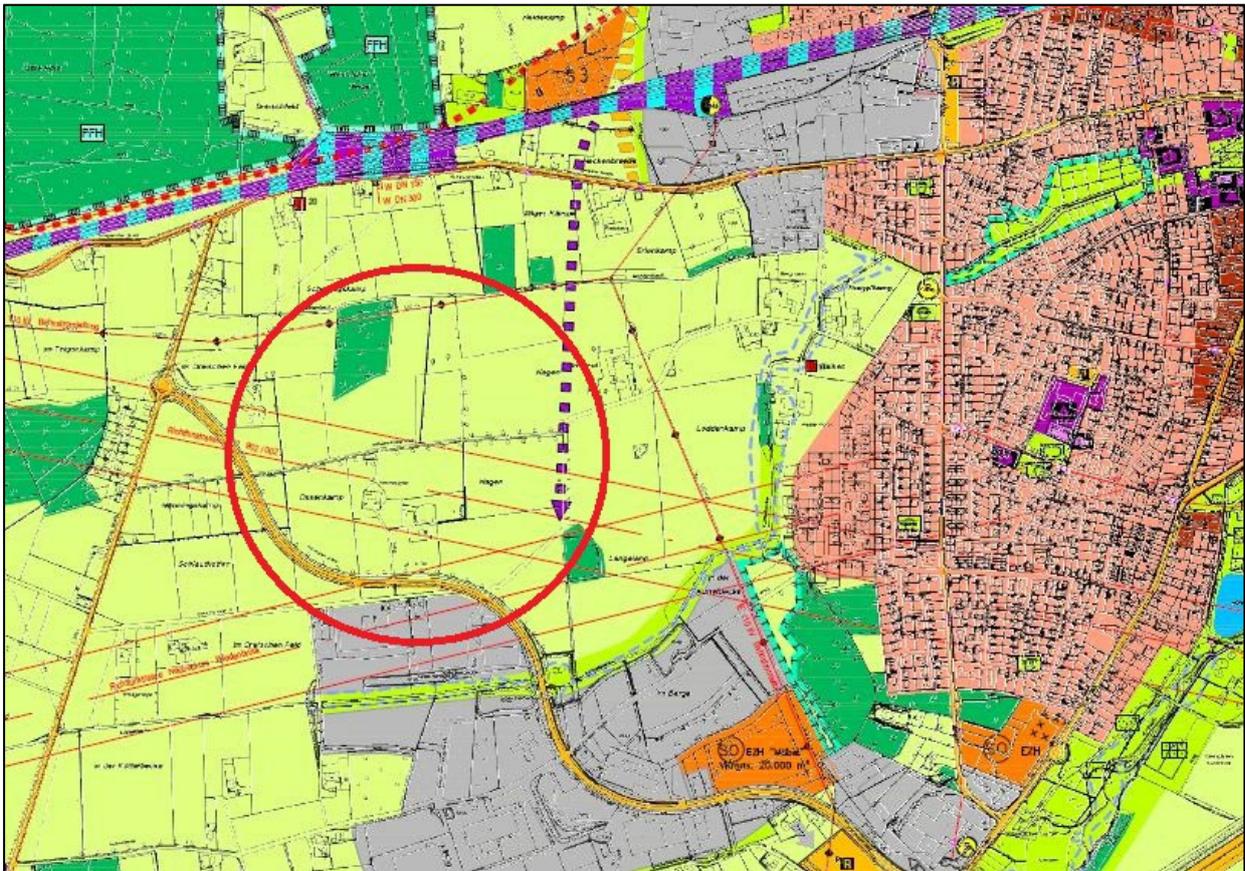


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
(Quelle: Stadt Oelde, unmaßstäblich)

### 3.4. Kommunale Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ grenzt im südlichen Bereich an den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet Am Sudbergweg“ an.

### 3.5. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Entwurf des Landschaftsplans weist den Geltungsbereich gemäß § 7 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG NRW) mit der Bezeichnung „5.0.6 Oelder Riedelland, westlich und östlich des Stadtkerns“ aus. Die Nutzungsstruktur wird als vorwiegend ackerbaulich genutzter Raum in Einzelhofbebauung, mit kleineren Grünlandanteilen bezeichnet. Das Entwicklungsziel dieses Bereiches besteht einerseits in der „Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen.“ Für Flächen am Siedlungsrand gilt das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung“.

Den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturenschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld. In etwa 375 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Plangebiets (Regenrückhaltebecken) beginnt ein sich nach Norden ausdehnendes FFH- und Naturschutzgebiet; innerhalb und angrenzend an dieses Gebiet sind zudem Biotope ausgewiesen. Ein Landschaftsschutzgebiet ist auf dort angrenzenden Flächen ausgewiesen. Die Flächen befinden sich jenseits der L792 (Ennigerloher Straße) und haben keine direkte Anbindung an das Plangebiet, die gewerbliche Nutzung weist mind. ein Abstand von etwa 700m auf.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch grünordnerische Festsetzungen (siehe Kap. 4.6) sichergestellt.

### **3.6. Hochwasserschutz / Starkregen**

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.

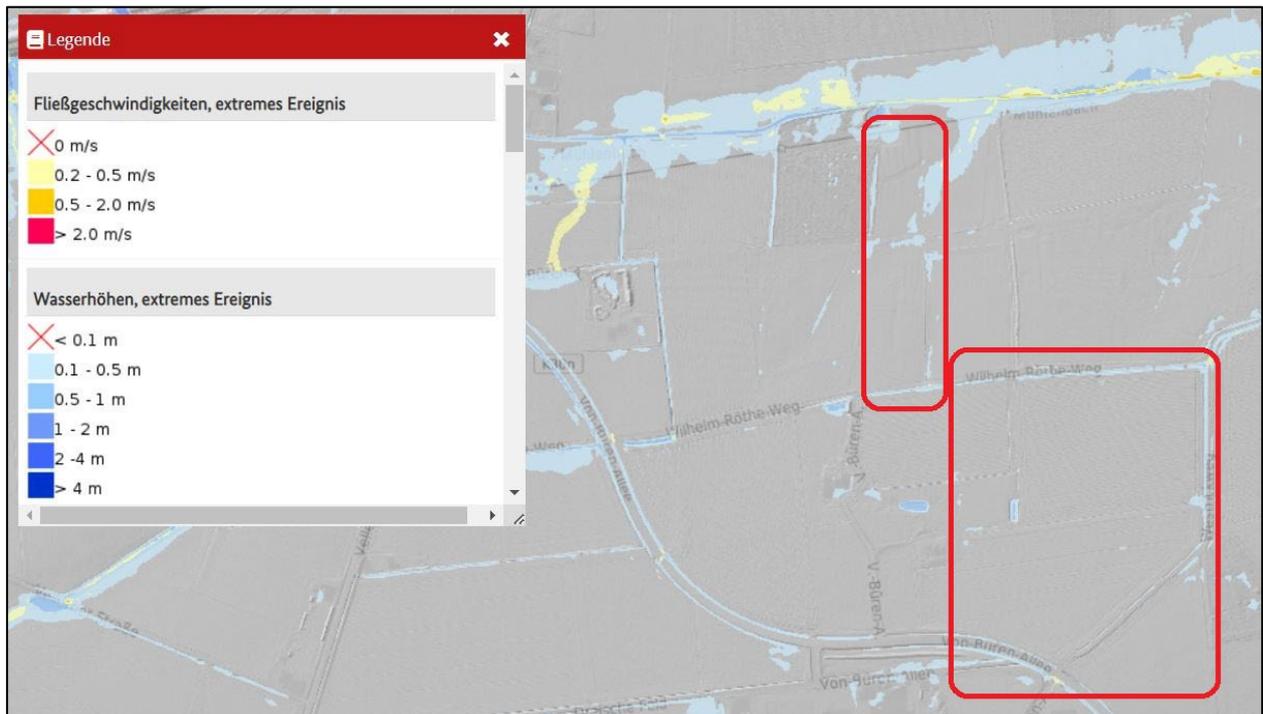


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW  
(Quelle: geoportal.de; unmaßstäblich)

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 obenstehenden Abbildung sind die Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen bei einem extremen Starkregenereignis abgebildet.

Der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen in einigen wenigen Kleinstflächen Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5m aufweisen kann. Unüberwindbare Hindernisse für die Aufstellung des Bebauungsplans werden daher nicht gesehen.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Oelde ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

### 3.7. Grundsätzliche Planungsalternativen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist vor Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

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 im Oelder Westen zu schaffen. Der im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellte Standort weist für den oben genannten Zweck eine optimale Lage im unmittelbaren Anschluss

an das vorhandene Gewerbegebiet „Oelde A2“ auf und ist durch die direkte Anbindung an die „Von-Büren-Allee“ sowie an die BAB A2 sehr gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Durch die entsprechende Ausweisung im Regionalplan ist deutlich, dass diese Fläche langfristig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollte. Diese Planung soll nun umgesetzt werden. Erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im Bereich der „Von-Büren-Allee“ sowie nördlich des Plangebiets (Kanalisation) und können für die Erschließung der Fläche genutzt werden.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob anderweitige Standorte für die angestrebte Nutzung in Frage kommen.

- Gewerbegebiet „AUREA“: Nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „AUREA“ im Osten des Oelder Stadtgebiets stellt der Regionalplan Münsterland Flächen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Flächen wird auch in diesem Bereich eine gewerbliche Entwicklung angestrebt. Das Planungsrecht für diese Fläche kann jedoch erst nachgelagert geschaffen werden. Auch zielt das Gewerbegebiet „AUREA“ vielmehr auf überregional agierende Unternehmen mit großen Flächenbedürfnissen. Die hier verfolgte Erweiterung des „Gewerbegebiets Oelde A2“ soll auch kleinere Flächenbedürfnisse bedienen können.
- Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Oelde A2“ und Gewerbegebiet „Am Landhagen“: Die Flächen sind nahezu vollständig der Bebauung zugeführt, verbleibende Freiflächen sind nicht verfügbar und für Unternehmen mit großflächigen Bedürfnissen unzureichend.

Verfügbare Flächen mit der Festlegung „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sind im Regionalplan für Oelde nicht vorhanden.

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Nach Vorgaben der Regionalplanung Münsterland als auch der weiteren Ausführungen auf Flächennutzungsplanebene sind die regionalplanerisch ausgewiesenen GIB-Bereiche (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) vorrangig für solche Betriebe zu nutzen, die an anderer Stelle im Stadtgebiet aufgrund der Nähe zu konkurrierenden schutzbedürftigeren 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 ca. 5,83 ha von dieser Gesamtfläche sind ca. 0,88 ha als „Versorgungsfläche“, ca. 0,54 ha als „öffentliche Verkehrsfläche“, ca. 0,14 ha als „private Grünflächen“ und ca. 0,09 ha als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Die verbleibenden rund 4,19 ha dienen als Bauflächen und sind als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Vorgesehen ist es, Baurecht für voraussichtlich 5-10 Baugrundstücke zu schaffen.

Die gewerblichen Flächen sind gegliedert in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“) vom 06.06.2007 (MBI. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659 ff.) – Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 8804.25.1).

Entsprechend gilt folgende Festsetzung:

#### **GEWERBEGEBIET**

#### **§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO**

Das Gewerbegebiet ist gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne der nachfolgenden Festsetzungen gegliedert bzw. eingeschränkt:

Auf den Gewerbeflächen sind Schrott- und Lagerplätze als selbständige bauliche Anlagen sowie Tankstellen unzulässig.

Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV (Ifd. Nr. 1-139) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW (die Abstandsliste ist der Begründung beigelegt) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

#### **Ausnahmeregelungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB**

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Betriebe und Anlagen zulässig, sofern sie nicht den ausgeschlossenen Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW 2007 zuzuordnen sind. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, sofern die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

### **Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen / Nutzungsarten**

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig (siehe Sortimentsliste für die Stadt Oelde, Anlage 5).

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

### **Ausnahmeregelungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB**

Sonderregelungen für Einzelhandel mit den in Oelde zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben können im Rahmen des § 8 BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden,

- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsfläche i.S.v. § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.

Im GE gelten die Festsetzungen einer abweichenden Bauweise mit Sattel- oder Flachdach. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies soll eine effektive Nutzung der Grundstücke ermöglichen und dazu beitragen, dass aufgrund zu geringer Flächengrößen andernorts weitere Flächen auszuweisen sind. Auf die Festsetzung von Geschosshöhen wird aufgrund der gewerblichen Nutzungen verzichtet und stattdessen eine Baumassenzahl (BMZ) von 6 in Verbindung mit maximalen Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Höhenangaben orientieren sich an den Festsetzungen des vorhandenen Gewerbegebiets „Oelde A2“.

## **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

## **§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB**

Für die Gebäude im GE gelten die folgenden Höhen:

- bei Flachdächern: Gebäudehöhe max. 12,00 m
- bei geneigten Dächern: Traufhöhe max. 12,00 m  
Gebäudehöhe max. 15,00 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. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

## **BAUWEISE**

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

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

Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der Gebäude 50,00 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände von mindestens 3,00 m zu vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Flächen sind dabei großzügig gewählt, um die künftige Nutzung der Grundstücke möglichst flexibel zu gestalten zu können. Um auch grünordnerische Belange zu berücksichtigen und zu fördern wird die überbaubare Fläche zugunsten von diesbezüglichen Festsetzungen beschränkt.

### **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.

In Verbindung mit den dargelegten 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. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgenommen:

### **BEZUGSPUNKT**

Der Bezugspunkt (Oberkante Straße Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der beiden nächstgelegenen Straßenendausbauhöhen und ist im Plan festgelegt.

### **DACHNEIGUNG / DACHFORM**

Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richtet 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 von 0°- 20° festgesetzt.

### **ÄUßERE GESTALTUNG**

Für die äußere Gestaltung sind helle, nicht reflektierende oder grelle Farben und Materialien zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.

### **WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe und bis zur maximal zulässigen Traufhöhe oder bis zur ausnahmsweise zulässigen Traufhöhe zulässig. Als selbständige Anlagen dürfen sie 25 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.

Entlang der „Von-Büren-Allee“ (K 30) dürfen Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

### **EINFRIEDUNGEN**

Zur Einfriedung der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune und Mauern sind nur hinter den o.g. Anpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

### 4.3. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Von-Büren-Allee“ sowie die neu anzulegenden inneren Erschließungsstraßen. Die neu anzulegenden Erschließungsstraßen sollen jeweils eine Breite von 10,50 m aufweisen: Vorgesehen ist je Fahrtrichtung ein Fahrstreifen mit einer Breite von 3,75 m, ein einseitiger kombinierter Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m Breite sowie eine Bankette von 0,50 m Breite.

Die Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebiets erfolgt ausschließlich durch die innere Erschließungsstraße, welche nördlich mit einem für den Lastverkehr ausgelegten Wendehammer abschließt; Eine direkte Erschließung der Gewerbegrundstücke von der „Von-Büren-Allee“ ist nicht zulässig.

Die Lage der Zufahrten von den Grundstücken auf die Erschließungsstraße erfolgt bedarfsgerecht, eine diesbezügliche Regelung wird als nicht erforderlich angesehen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt von den inneren Erschließungsstraßen mit einer Breite von maximal 10,00 m zulässig.

#### **EIN- / ZUFAHRTEN**

Pro Grundstück ist eine Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m zulässig.

Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, werden zwei Abzweige von der genannten inneren Erschließung nach Westen festgesetzt, durch welche bedarfsgerecht die angrenzenden Flächen erschlossen werden können.

Der Einmündungsbereich in die „Von-Büren-Allee“ wird im Zuge der Erschließungsarbeiten bedarfsgerecht ausgebaut und erhält eine Abbiegespur für von Norden anführende Verkehrsteilnehmer. Die Erschließungsstraße wird im südlichen Teilbereich im Bereich des jetzigen „Westrickwegs“ erbaut und ersetzt diesen. Da der „Westrickweg“ der Erschließung umliegender Wohnbebauung und Flächen dient, erhält der östlich des Plangebiets verlaufende „Westrickweg“ eine Anbindung an die neue innere Erschließungsstraße. Der nördlich der Einmündung gelegene Abschnitt des „Westrickwegs“ ist nicht Teil des Plangebiets.

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

#### **GARAGEN / CARPORTS**

Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinien und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen

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

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Oelde ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

#### 4.4. Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insb. Strom, Wasser, Telekommunikation, Abfallverwertung, Restmüll, Schmutz- und Regenwasser etc.) angeschlossen.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation (Internet und Telefon) soll durch eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgern sichergestellt werden. Die Wärmeversorgung ist über eine Gas- und Stromleitung sichergestellt; ein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans wird aktuell nicht gesehen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt als gesichert angesehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das haushaltsähnliche Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalnetz der zentralen Kläranlage zugeführt. Sowohl das Schmutzwasser als auch das Regenwasser wird über neue Kanäle der Regenwasserbehandlung dem bestehenden Schmutzwasserkanalnetz zugeführt. Die Kanaltrassen verlaufen im Bereich der Erschließungsstraße, der „öffentlichen Grünfläche“, der „Fläche für Versorgungsanlagen“ sowie einer „Verkehrsfläche“. Eine Sicherung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist nicht erforderlich. Das Regenwasser wird zunächst einer Regenwasserbehandlungsanlage (RRB) zugeführt und einem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Es erfolgt im Anschluss eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer *Mühlenbach/Westbach*. Aufgrund der abgestimmten Drosselmenge des RRB bzw. der Dimensionierung des Kanalnetzes, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass – obwohl ein maximaler Befestigungsgrad von 80% (Grundflächenzahl 0,8) möglich ist – der Versiegelungsgrad (Fläche multipliziert mit dem spezifischen Abflussbeiwert) einen Wert von maximal 0,6 (bezogen auf das gesamte Grundstück) nicht überschreitet.

Die Rückhaltung des verbleibenden Regenwassers ist durch die künftigen Grundstückseigentümer mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen oder der Abflussbeiwert durch Wahl von durchlässigeren Materialien (bspw. Rasengittersteinen) zu reduzieren. Die vorgesehenen Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantrages und Entwässerungsgesuchs zu berechnen und zu belegen. Das Schmutzwasser wird einem bestehenden Schmutzwasserkanal, welcher parallel zum Mühlenbach verläuft, eingeleitet.

#### WASSERRÜCKHALTUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Versiegelungsgrad (Fläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert) darf einen Wert von 0,6 (bezogen auf die gesamte Grundstücksgröße) nicht überschreiten. Ein Abflussbeiwert von 0,6 entspricht  $1,03 \text{ l/(s} \times 100\text{m}^2)$ , die maximal in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden darf. Für die Ermittlung des Versiegelungsgrades sind die mittleren Abflussbeiwerte der DIN 1986-100 (Tabelle 9) anzusetzen.

- befestigte Dachflächen 0,8-0,9 (je nach Bauart)
- Gründach 0,1-0,3 (je nach Bauart)
- Asphalt 0,9
- Pflaster 0,7
- Pflaster mit erhöhtem Fugenanteil 0,6
- Sickerpflaster 0,25
- Rasengittersteine 0,20
- Grünflächen 0,1 (wenn abflusswirksam)

Weitere mittlere Abflussbeiwerte sind der genannten Tabelle zu entnehmen.

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 Bebauungsplans 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 Regenwasservolumen 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.

Zur Minimierung der Betroffenheit bei Extremniederschlägen wird die Umsetzung von schadensvorbeugenden Maßnahmen angeregt (siehe Kapitel 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 Baugebiet sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Ein Überflutungsnachweis ist gemäß DIN 1986-100 ab einer versiegelten Fläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> zu führen.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Oelde ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

Südlich des Wilhelm-Röthe-Weges kreuzt das namenlose Gewässer 3-3455 den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Durch die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen (Bebauungspläne Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ und Nr. 149 „Rottendorf Pharma“) wird das natürliche Einzugsgebiet des Gewässers Nr. 3-3455 vollständig überbaut und steht somit nicht mehr als natürliches Einzugsgebiet zur Verfügung. Der Großteil des Gewässers liegt im Bereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 149 „Rottendorf Pharma“, welcher sich aktuell in der Aufstellung befindet. Lediglich ein kleiner Abschnitt des Gewässers (siehe Abbildung 5) befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 130.

Nach Absprache mit der zuständigen Behörde des Kreises Warendorf wird der Gewässerstatus für das Gewässer Nr. 3-3455 durch diese aufgehoben, sobald die beiden Bebauungspläne rechtskräftig sind.

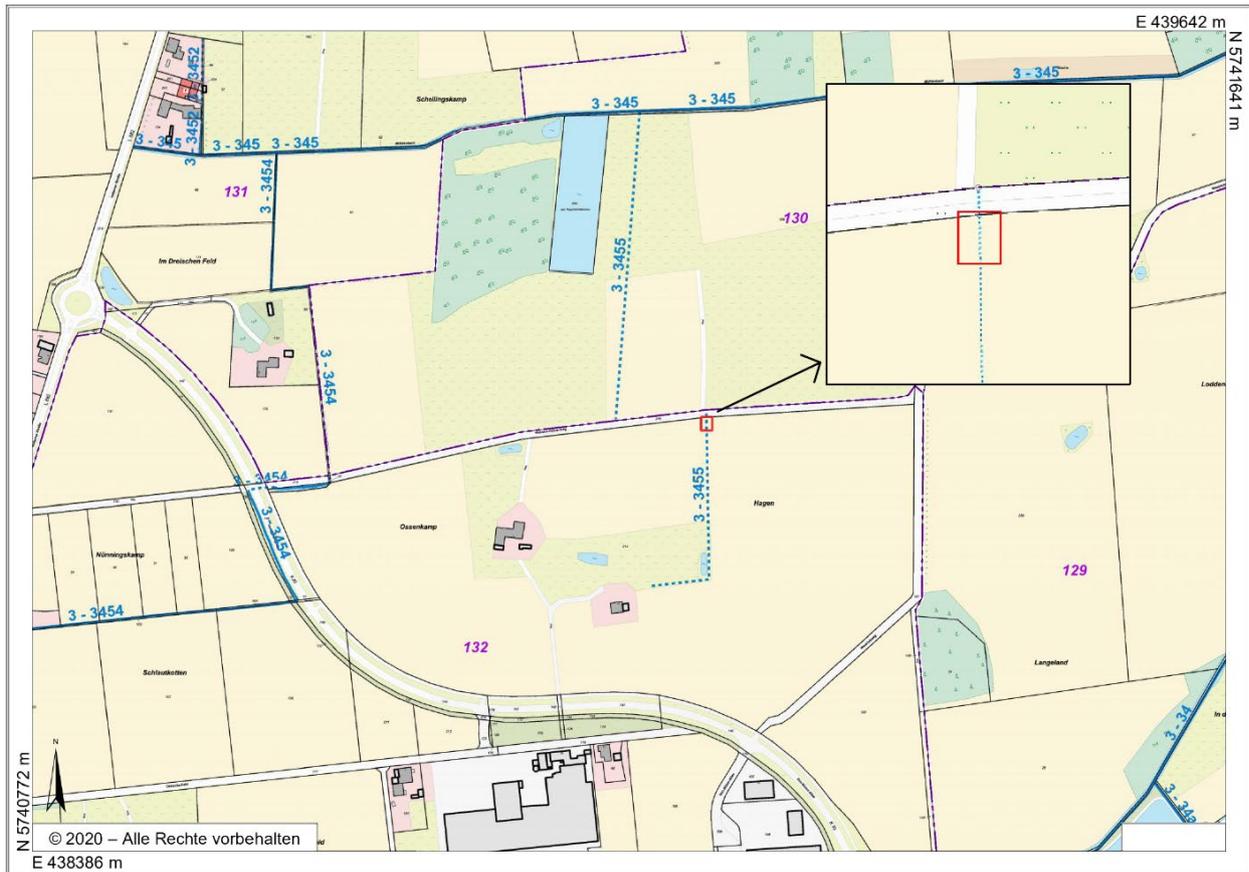


Abbildung 5: Verlauf Gewässer 3-3455, Quelle: Geoportal Kreis Warendorf, unmaßstäblich  
(Quelle: Geoportal+, Kreis Warendorf, unmaßstäblich)

#### 4.5. Immissionsschutz

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

Durch das Vorhaben werden Lärmimmissionen hervorgerufen, welche Auswirkungen auf das angrenzende Umfeld haben. Südlich des Pangebiets befinden sich gewerbliche Einrichtungen, welche auf das Plangebiet einwirken. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich außerdem Hofstellen und in ca. 450-500 m Entfernung ein Wohngebiet.

Mit dem Immissionsschutz-Gutachten vom 12.10.2022 wurde die Gliederung des Gewerbegebiets in Anlehnung an den Abstanderlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“) vom 06.06.2007 (MBI. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659 ff) – Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft

und Verbraucherschutz – V – 3 8804.25.1) ermittelt. Die Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW ist der Begründung angehängt (siehe Anlage 6). Da innerhalb des Gewerbegebiets befindliche schutzbedürftige Nutzungen wie Betriebsinhaberwohnungen zwangsläufig eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung bedeuten, werden diese ausgeschlossen.

Sonstige Nutzungen, von denen jeweils ggf. Beeinträchtigungen oder auch schädliche Emissionen (Licht, Staub, 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.

Die geruchstechnische Stellungnahme eines Fachbüros sieht kein Konfliktpotential der Planung. Alle Immissionswerte werden eingehalten, sodass von einer weitergehenden Begutachtung abgesehen werden kann.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Oelde ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

#### **4.6. Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte**

Bebauungspläne sollen gemäß § 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, Reduzierung der Versiegelung oder durch Dachbegrünung umgesetzt werden.

#### **Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen**

Das oben genannte berücksichtigend werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Die neuen Gewerbeflächen werden randlich nach Osten sowie nach Nordosten durch Anpflanzungen zum freien Landschaftsraum mit einem 3,00 m breiten privaten Grünstreifen eingefasst. Nordwestlich der gewerblichen Flächen sowie weitergehend nach Westen – im Bereich der zukünftigen Kanaltrasse – ist die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit einer Breite von etwa 4,00 – 6,50 m festgesetzt. Die Grünfläche dient der Sicherung der dort verlaufenden Leitungen und soll gleichzeitig ökologische, grünordnerische Belange befördern.

### **PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. -bäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m<sup>2</sup> mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen.

Alle vegetationstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitlich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Zur Minderung des Eingriffs in die Natur, zur Erhöhung der Lebensqualität und zur Schaffung von beschatteten Flächen wird eine Begrünung von Stellplätzen festgesetzt:

### **BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN**

Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger und 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.

Durch eine Begrünung des Daches kann zumindest ein Teil des ökologischen Verlustes ausgeglichen werden. Neben den ökologischen Aspekten ist auch die Retention von Regenwasser auf den Dachflächen eine wichtige Funktion. Zusätzlich weist die Dachbegrünung im Hinblick auf vermehrte Hitzeperioden im Sommer eine Kühlwirkung auf. Es wird folgende Festsetzung auf den Bebauungsplan aufgenommen:

### **DACHBEGRÜNUNG**

Ab einer Dachflächengröße (Summe aller Dachflächen) von 5.000 m<sup>2</sup> sind mindestens 10 % der Dachflächen zu begrünen.

Dazu sind die Bauteile fachgerecht mit einer mindestens 8 cm starken reinen Substratschicht auszubilden. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Sollte aufgrund technischer Erfordernisse der 10%-Anteil nicht umsetzbar sein, ist der nicht realisierte Flächenanteil durch Fassadenbegrünung zu ersetzen.

Darüber hinaus wird eine Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum – sofern umsetzbar – angestrebt. Aus Gründen der Flexibilität wird auf eine Festsetzung der Baumstandorte im Bebauungsplan verzichtet.

### **Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte**

Das Plangebiet liegt im siedlungsräumlichen Zusammenhang und ist somit bereits vorgeprägt. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist bislang nicht erkennbar. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden nicht wesentlich berührt, die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und sein näheres Umfeld beschränkt (siehe hierzu auch den beiliegenden Umweltbericht).

Im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel werden verschiedene Festsetzungen auf den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung (siehe Kapitel 4.2): 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 ist daher eine geeignete Maßnahme, um die Lufttemperatur in der Umgebung eines Gebäudes zu reduzieren.
- Festsetzungen zur Rückhaltung von Regenwasser (siehe Kapitel 4.4).
- Festsetzungen zur Grünordnung (siehe Kapitel 4.6): Grünflächen bieten die Möglichkeit, Niederschlagswasser zu versickern und die lokale Lufttemperatur durch eine höhere Verdunstung zu senken.
- Empfehlung zur Gestaltung der Fassaden mit Pflanzen (siehe Kapitel 6).
- Festsetzung zur Nutzung von Sonnenenergie: 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.

#### **PHOTOVOLTAIK**

**gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

Zur Nutzung von solarer Energie sind im gesamten Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf den Dächern zu errichten. Nebenanlagen sind von dieser Pflicht ausgeschlossen.

## **5. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **5.1. Umweltprüfung und –bericht, Eingriffsregelung**

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 Bebauungsplans Nr. 130 "Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2" - werden im Umweltbericht beschrieben. Dieser wird zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird folgende Festsetzung getroffen:

## ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

### § 9 Abs. 1a BauGB

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

### 5.2. Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB ist zu beachten. Das Plangebiet unterliegt seit Jahrzehnten einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden daher als nicht erheblich eingestuft. Aufgrund des nachweislichen Bedarfs an gewerblichen Flächen wird dem Eingriff gegenüber einem Verzicht Vorrang gewährt.

Um einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden hinzuweisen, wird nachfolgender Hinweis auf die Planzeichnung 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.

### 5.3. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u.a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass europäisch geschützte Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Durch einen Gutachter wurde in den Jahren 2016 (Hauptgutachten), 2019 (Prüfung auf Aktualität und Plausibilität) und 2020 (Erweiterung um das Regenrückhaltebecken) das mögliche Vorkommen von planungsrelevanten Arten zunächst an Hand der Abfrage vorhandener Daten und einem theoretischen Abgleich der artspezifischen Habitatansprüche mit den Gegebenheiten des Planungsraumes abgeprüft (Potentialanalyse), anschließend wurden systematische Kartierungen vorgenommen, um den Bestand an planungsrelevanten Arten detailliert zu erfassen. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Herbst 2022.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass das Plangebiet von diversen planungsrelevanten Arten genutzt wird. Eine essentielle Bedeutung kann aber wegen der großen Aktionsradien der Arten bzw. der Ausstattung des Planbereiches ausgeschlossen werden. Für einige Arten wurde daher eine weiterführende Art-für-Art-Betrachtung gemäß Stufe II der VV-Artenschutz durchgeführt, bei der die mögliche Betroffenheit der Art sowie Vermeidungsmaßnahmen sowie ggf. mögliche bzw. erforderliche artspezifische vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Arten dargestellt werden. In der artenschutzrechtlichen Prognose der Stufe II wird dargestellt, dass bei Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen und der fachgerechten Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 5 BNatSchG vermieden können.

Es ist insofern nicht zu erwarten, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen. Die artenschutzrechtlichen Prüfungen liegen der Begründung bei.

Die genannten Artenschutzprüfungen betreffen das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ sowie der westlich anschließenden Freiflächen, welche perspektivisch ebenfalls zu gewerblichen Zwecken entwickelt werden sollen. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 130 wird gänzlich landwirtschaftlich genutzt, es befinden sich im Plangebiet keine Gehölzstrukturen, Wohngebäude oder Teiche. Da sich diese Elemente im Bereich der westlich angrenzenden Freiflächen befinden, wird auf die Wiedergabe der diesbezüglichen Auflagen in dem Hinweis auf dem Bebauungsplan verzichtet. Die Auflagen sind im dortigen Planungsverfahren zu berücksichtigen.

### **ARTENSCHUTZ**

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

Da die genannten artenschutzrechtlichen Fachbeiträge vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als erforderlich ansehen, wurde eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **FESTSETZUNG FÜR CEF-MAßNAHMEN UND VERMEIDUNGSMABNAHMEN**

#### **§ 9 Abs. 2 BauGB**

Eine Bebauung der Flächen kann erst dann erfolgen, wenn die CEF-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sind.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Oelde ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

## **6. Hinweise und Empfehlungen**

EMPFEHLUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten mindestens 40 % der fensterlosen Außenwandflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.

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

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

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 (§§ 16 und 17 DSchG). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

#### 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.

## 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 Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung, Ratsstiege 1, 59302 Oelde, eingesehen werden.

## PFLANZLISTE

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

## 7. 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 Gebiets erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

### AUSGLEICHSMABNAHMEN

Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist. Die Ergebnisse der Bilanzierung werden bis zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

## 8. Flächenbilanz

(Werte gerundet)

Gewerbliche Baufläche:	4,13 ha	70,83%
Ver- und Entsorgungsflächen:	0,88 ha	15,06%
Verkehrsfläche:	0,61 ha	10,48%
Private Grünfläche:	0,14 ha	2,38%
Öffentliche Grünfläche:	0,07 ha	1,25%
Gesamtfläche des Plangebiets:	5,83 ha	100,00%

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Aufstellung des Bebauungsplans ist gem. § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde vom (erstellt durch das Büro „nts Ingenieurgesellschaft mbH“).  
- *Wird zur Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB nachgereicht.* -
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfungen zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde vom 25.07.2016, 08.10.2019 und 11.05.2020 (erstellt durch Ing.-Büro „Landschaftsökologie & Umweltplanung“). - *Wird zur Offenlage gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB nachgereicht.* -
- Anlage 3:  
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ der Stadt Oelde vom 11.11.2022 (erstellt durch das Büro normec uppenkamp GmbH).
- Anlage 4:  
Geruchstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet A2“ der Stadt Oelde vom 07.11.2022 (erstellt durch das Büro Wenker und Gesing GmbH)
- Anlage 5:  
Sortimentsliste für die Stadt Oelde („Oelder Liste“) – Auszug  
Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Oelde gemäß Zentrenkonzept für die Stadt Oelde, Dezember 2008
- Anlage 6:  
Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“) vom 06.06.2007

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, November 2022

gez. Schulze Zurmussen, Brandner