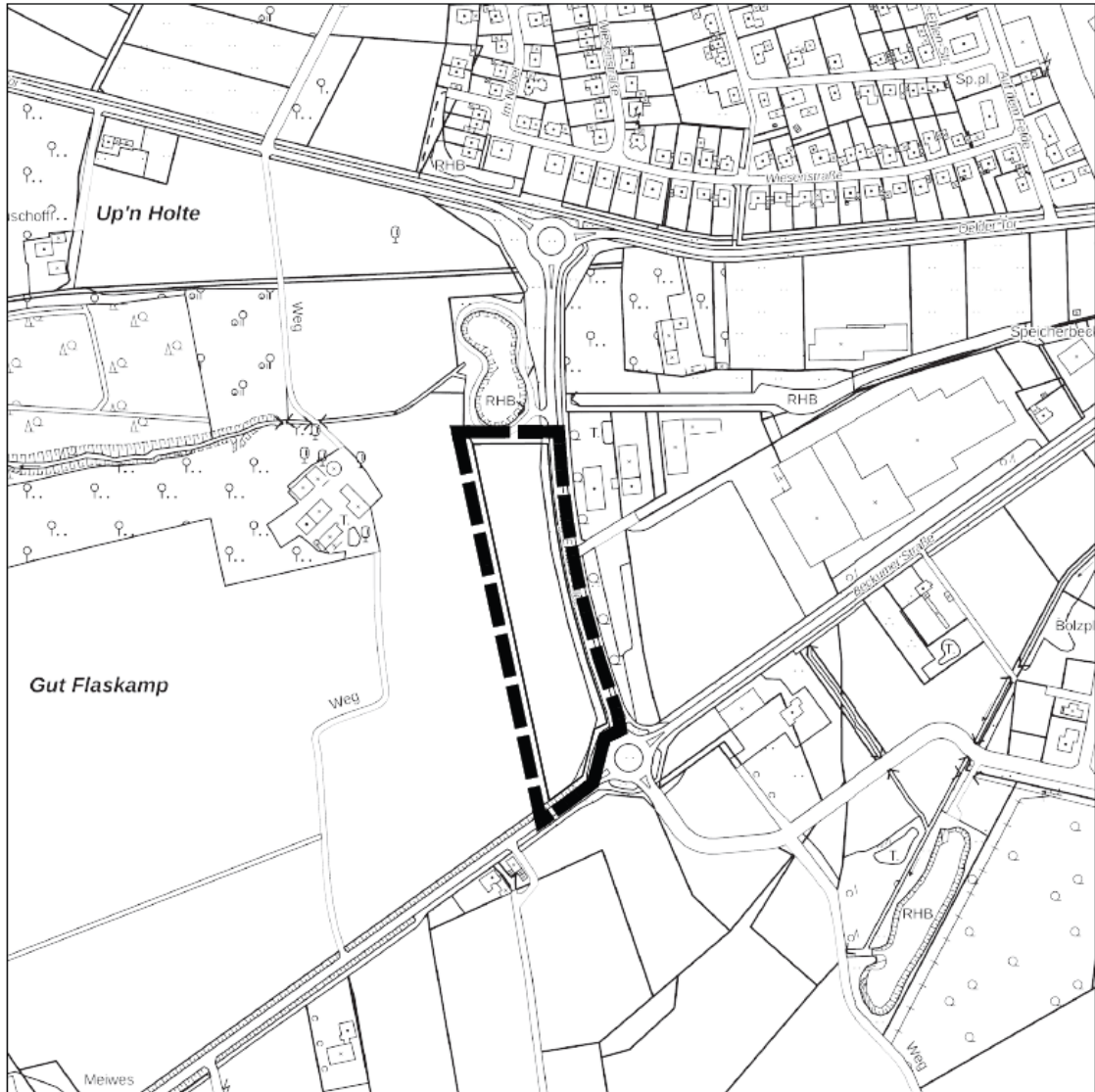


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 156  
"Ludwig-Erhard-Allee"  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Die Bürgermeisterin  
STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG  
Stand: Satzungsfassung

## 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 Plangebiets.....	4
2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung .....	5
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.2 Landes- und Regionalplanung Münsterland .....	6
3.3 Landesplanerische Stellungnahme .....	7
3.4 Kommunale Bauleitplanung .....	7
3.5 Hochwasserschutz .....	7
3.6 Grundsätzliche Planungsalternativen .....	8
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Konzept – Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2 Gestalterische Festsetzungen.....	12
4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr .....	13
4.4 Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....	14
4.5 Immissionssituation .....	15
4.6 Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte .....	16
<b>5. Grünordnerische Zielsetzung</b> .....	<b>17</b>
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>19</b>
<b>7. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>20</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>22</b>
<b>9. Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>23</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>23</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	6
Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW.....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....	9

## 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 gewerblichen Bauflächen im Oelder Ortsteil Stromberg. Zurzeit stehen vor allem für die Ansiedlung kleinerer gewerblicher 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 1,52 ha 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 festgesetzte 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 Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Oelder Ortsteil Stromberg und umfasst etwa 1,52 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.

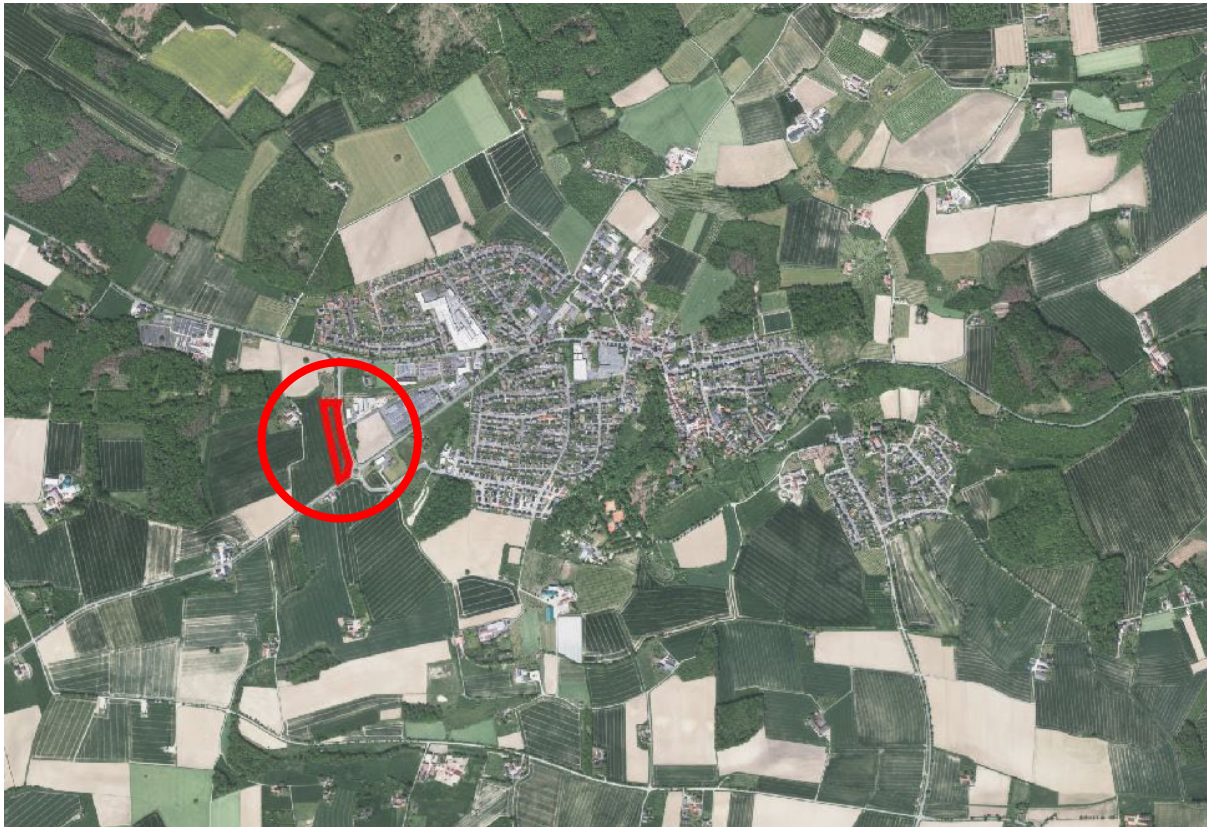


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Von dem Bebauungsplan Nr. 156 werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

Flurnummer	Flurstücknummer
412	1046
412	1324 tlw.



## 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“, vor allem 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 an. Eine direkte Nähe zu einem Wohngebiet ist jedoch nicht gegeben. Westlich befindet sich eine benachbarte Hofstelle.

## 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird das Plangebiet 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 Flächennutzungsplans den gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan mit ca. 1,52 ha. Diese Flächen sollen künftig als „Gewerbliche Baufläche“ und „Verkehrsfläche“ dargestellt werden.

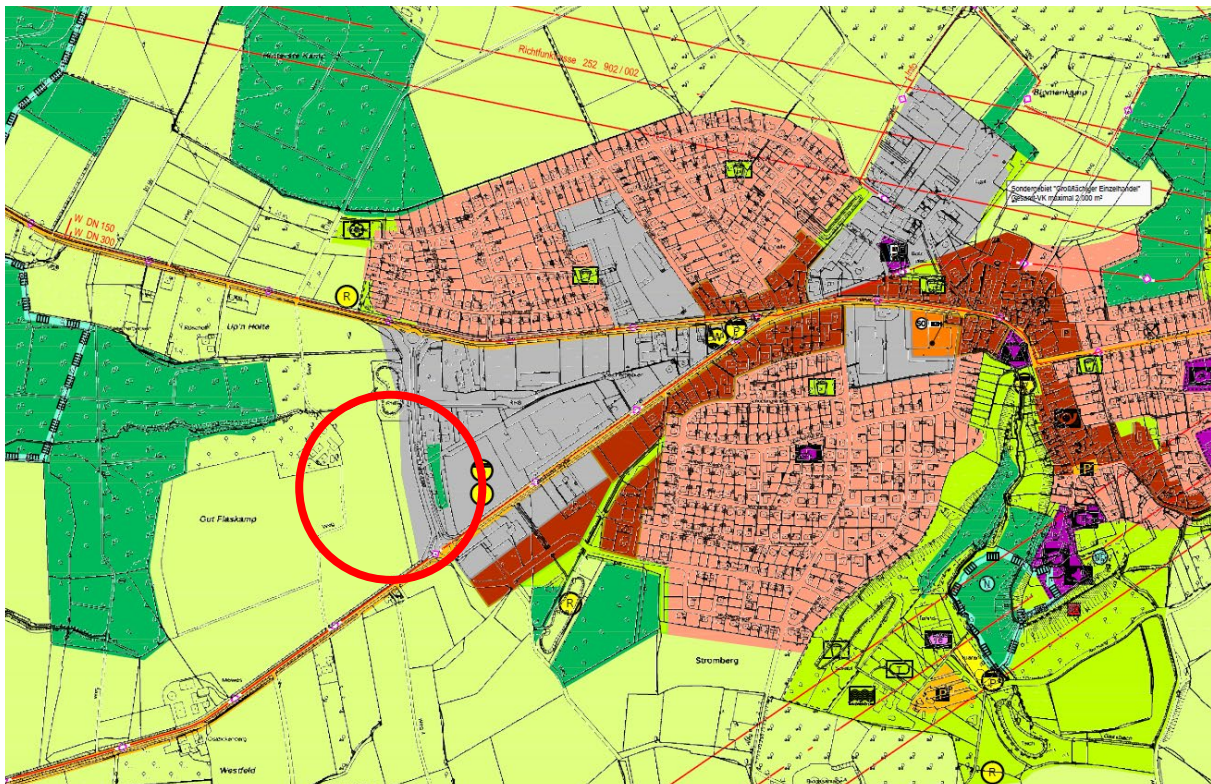


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 3.2 Landes- und Regionalplanung Münsterland

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 Stromberger Westen. 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 und des Regionalplans Münsterland entsprochen. Sie ist demnach mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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

### **3.3 Landesplanerische Stellungnahme**

Mit Schreiben vom 18.02.2021 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Gewerbefläche“ in Stromberg mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde aus:

- Die Arrondierung der Gewerbefläche in Stromberg ist im Regionalplan als GIB festgelegt. Daher wäre die geplante Bauleitplanung aus regionalplanerischer Sicht mit den zeichnerischen Zielen der Raumordnung vereinbar.

Dies wurde durch das Schreiben vom 24.05.2022 seitens der Bezirksregierung bestätigt:

- Im Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) zeichnerisch festgelegt. Die Änderung des FNP ist daher mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans vereinbar.
- Entsprechend Ziel 6.1-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Aus eigenen Berechnungen der Regionalplanungsbehörde geht hervor, dass ein entsprechender Bedarf der Stadt Oelde vorhanden ist.
- Die Aspekte des seit dem 1. September 2021 in Kraft getreten Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) wurde in der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.
- Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oelde für die Erweiterung des Gewerbegebietes im Westen von Stromberg ist daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.4 Kommunale Bauleitplanung**

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“.

### **3.5 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.

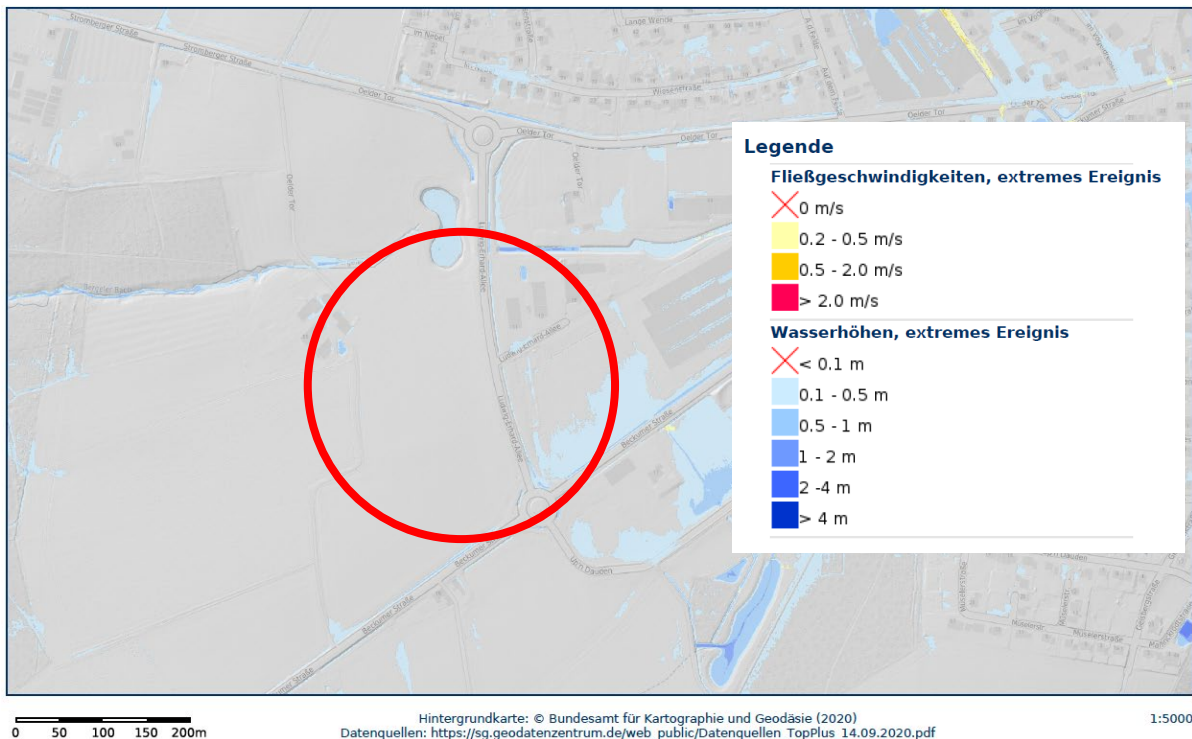


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW

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.

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

### 3.6 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 Ortsteil Stromberg 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 „Stromberg West“ auf und ist durch die direkte Lage an der Ludwig-Erhard-Allee 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. Des Weiteren wurde diese Fläche bei der Errichtung des nördlich angrenzenden Regenrückhaltebeckens bereits mitberücksichtigt und ein Anschluss vorgesehen. Weitere Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen im Bereich der Ludwig-Erhard-Allee und können für die Erschließung der Fläche genutzt werden.

Im Vorfeld wurden anderweitige Standorte für die angestrebte Nutzung der Prüfung unterzogen.

Zunächst wurden die Flächen südlich der Beckumer Straße betrachtet, welche im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt sind. Da eine Zufahrt über die Beckumer Straße nicht in Aussicht gestellt werden kann, ist hier eine anderweitige Zufahrt zu planen. Des Weiteren schließen diese Flächen unmittelbar an die vorhandenen Bebauungspläne Stromberg Nr. 6 „Upn Dauden“ und Nr. 100 „Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“, und somit an vorhandene Wohn- und Mischgebiete an. Dies ist aus immissionsschutztechnischer Sicht kritisch zu betrachten.



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Weitere verfügbare Flächen mit der Festlegung „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ sind im Regionalplan für den Ortsteil Stromberg nicht vorgesehen und standen somit nicht zur Diskussion.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte ist der Standort an der Ludwig-Erhard-Allee aus planerischer Sicht am geeignetsten, da die Erschließung bereits gesichert ist, sich die Flächen bereits in städtischem Besitz befinden und planungsrechtlich ein geringes Konfliktpotential zu erwarten ist.

## 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 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 rund 1,52 ha, von denen etwa 0,11 ha auf „private Grünflächen“ und etwa 0,24 ha auf „öffentliche Grünflächen“ entfallen. Die übrigen rund 1,17 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

Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, wird ein Stich als öffentliche Grünfläche festgesetzt, welcher die Fläche für eine optionale Änderung in eine Verkehrsfläche freihalten soll.

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

Die mit „GE1“ (im Immissionsschutzgutachten GE\_A) und „GE2“ (im Immissionsschutzgutachten GE\_B) bezeichneten Gewerbegebiete 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).

Daher gelten die folgenden Festsetzungen:

### **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:

#### **GE1**

In den Gewerbegebieten GE1 sind Betriebe der Abstandsklassen I-VII (Ifd. Nr. 1-221) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW (die Abstandsliste ist der Begründung beigelegt) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

#### **GE2**

In den Gewerbegebieten GE2 sind Betriebe der Abstandsklassen I-VI (Ifd. Nr. 1-199) der Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW (die Abstandsliste ist der Begründung beigelegt) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten 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. Gemäß § 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 überschritten werden.

### **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. Hier gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6.

Die festgesetzten maximalen Höhenangaben orientieren sich an den Festsetzungen des vorhandenen Gewerbegebiets „Stromberg West“.

### **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. 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. 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.

#### **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 Geschosshöhen 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 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 ausschließlich 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 Beckumer Straße (L 586) dürfen Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 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 der Grundstücke des Gewerbegebiets wird von Osten durch die direkte Anbindung an die Straße Ludwig-Erhard-Allee über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ erfolgen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,00 m innerhalb dieser Grünfläche zulässig. Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, wird ein Stich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ 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 Beckumer Straße sind keine Zufahrten zu den Grundstücken zulässig. Um Rückstauerscheinungen im Kreisverkehr Beckumer Straße/Ludwig-Erhard-Allee/Up'n Dauden durch Linksabbieger in das Gewerbegebiet zu vermeiden, sind in dem an den Kreisverkehr angrenzenden Bereich der Ludwig-Erhard-Allee ebenfalls keine Zufahrten zulässig.

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.

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

## EIN- UND AUSFAHRTEN

Entlang der L586 (Beckumer Straße) und in den mit "Bereich ohne Zu- und Abfahrt" markierten Bereichen ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten unzulässig.

#### **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 an, 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 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 Regenwasserrückhaltevolumen von 1,50 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 (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 Baugelände sollte so profiliert werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd-/ Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

#### 4.5 Immissionssituation

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. 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.

Mit der Schallschutztechnischen Untersuchung vom 02.03.2022 (siehe Anlage 3) 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 Festsetzungen hierzu sind unter Art und Maß der baulichen Nutzung (Kapitel 4.1) aufgeführt. Die Abstandsliste 2007 – Anhang 1 zum Abstandserlass NRW ist der Begründung angehängt (siehe Anlage 6).

Des Weiteren ist das Plangebiet in Lärmpegelbereiche eingeteilt. In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Büroräumen und Ähnlichem sind die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

Büroräume oder Ähnliches                      erf. R'w,ges = 33 dB

Lärmpegelbereich V:

Büroräume oder Ähnliches                      erf. R'w,ges = 36 dB

#### **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** **§ 9 abs. 1a BauGB**

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebiets sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:

Büroräume oder Ähnliches                      erf. R'w,ges = 33 dB

Lärmpegelbereich V:

Bürräume oder Ähnliches erf.  $R'_{w,ges} = 36$  dB

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w,ges}$  hat nach DIN 4109 zu erfolgen.

Die Einhaltung schalltechnischer Auflagen (bautechnische Maßnahmen am Gebäude, verfahrenstechnische Maßnahmen) ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen. Ein weitergehender Handlungsbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, welche Tierhaltung betreiben. Um abzuschätzen, ob erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet einwirken, wurde die Geruchstechnische Untersuchung vom 20.07.2022 (siehe Anlage 4) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich innerhalb des Plangebiets Geruchsstundenhäufigkeiten von 2 - 20 % (0,02 – 0,20) ergeben. Im nördlichen Bereich wird der für Gewerbe- und Industriegebiete geltende Wert von 15 % (0,15) überschritten. Da sich dieser Wert jedoch auf Wohnnutzung im Gewerbe- und Industriegebiet bezieht und das Betriebsleiterwohnen im Bebauungsplan für das Gebiet ausgeschlossen ist, ist auch im Norden des Plangebiets bei Werten von bis zu 20 % (0,20) eine Gewerbegebietsentwicklung möglich. Ein maximaler Immissionswert von 25% (0,25) soll laut Gutachten nicht überschritten werden, dies wird in dem Plangebiet eingehalten.

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.

#### 4.6 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. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, werden in diesem Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen und Hinweise zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufgenommen.

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 und Schaffung von Retentionsflächen auf dem eigenen Grundstück umgesetzt werden (siehe Kapitel 3.5).



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. Außerdem bieten Grünflächen die Möglichkeit, Niederschlagswasser zu versickern und die lokale Lufttemperatur durch eine höhere Verdunstung zu senken.

### **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.

#### **PHOTOVOLTAIK**

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. Grünordnerische Zielsetzung**

Die neu zu erschließenden Gewerbeflächen werden randlich durch Anpflanzungen zum freien Landschaftsraum und zur Beckumer Straße hin mit einem 3,00 m breiten privaten Grünstreifen eingefasst. Für die Bepflanzung wurden die untenstehenden Festsetzungen getroffen.

Die dauerhaft anzulegenden Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zur Beschattung der Flächen zu gliedern. Je 4 angefangene Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die vorhandene Straße Ludwig-Erhard-Allee. Zur Sicherung dieser Erschließung wird die vorhandene Grünfläche zwischen den geplanten Gewerbeflächen und der Straße als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt, welche durch eine Zufahrt pro Grundstück mit einer maximalen Breite von 6,00 m durchbrochen werden kann.

Am südlichen Rande des Geltungsbereichs verlaufen vorhandene Leitungen und Kabel. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ soll vor allem die dort verlaufende Gasleitung mit ihrem 4,00 m breiten Schutzstreifen von Bebauung sowie Hecken- und Baumbepflanzung freigehalten werden. So wird eine Zugänglichkeit erhalten und ein ordnungsgemäßer Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet.

Um eine perspektivische Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen zu ermöglichen, wird ein Stich als öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt, welcher die Fläche für eine optionale Änderung in eine Verkehrsfläche freihalten soll.

### **PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. -bäumen gemäß 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.

### **ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen mit zweimaliger Mahd/Jahr zu entwickeln. Eine Unterbrechung dieser Flächen ist je Grundstück für eine Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig, soweit die Festsetzung "Bereich ohne Zu- und Abfahrt" gem. § 9 Abs. 11 BauGB nicht entgegensteht.

Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen mit einmaliger Mahd/Jahr im Frühjahr zu entwickeln.

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

### **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.

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. Das geplante Vorhaben ist zulässig, wenn die Baufeldräumung und mind. der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet, Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zwischen dem 1. März und dem 30. September und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

## **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 Bebauungsplans Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" - werden im Umweltbericht (siehe Anlage 1) beschrieben.

Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird folgende Festsetzung getroffen:

### **ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH**

#### **§ 9 Abs. 1a BauGB**

Die außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans notwendigen Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 112, Flurstück 353 (K56) und Flur 105, Flurstück 19 (K57) erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Defizit von – 2.412 Ökopunkten). Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Gewerbegebiet" innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Die Artenschutzrechtliche Bewertung vom 25.07.2022 (siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Plangebiet für Offenlandarten (Kiebitz, Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel) ausreichende Voraussetzungen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ergeben. Daher wurden methodische Erhebungen durchgeführt um das tatsächliche Vorkommen von Offenlandarten zu überprüfen.

Bei den Erhebungen wurde festgestellt, dass mehrere Kiebitz Brutpaare eine Brachfläche östlich des Plangebietes als Bruthabitat nutzen. Eine Nutzung des Planbereichs oder der angrenzenden Ackerfläche konnte nicht nachgewiesen werden. Des Weiteren gelang auch kein Nachweis sonstiger Offenlandarten.

Es konnten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden.

## 7. Hinweise und Empfehlungen

### EMPFEHLUNGEN (ohne rechtssetzenden Charakter)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollten mindestens 40 % der fensterlosen Außenwandflächen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden.
- Flachdächer sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

### 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 (§§ 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.

#### GEOTHERMIE-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 Bebauungsplans aufgenommen:

Auf die in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ beschriebenen artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die artenschutzrechtliche Konflikte vermeiden, vermindern oder ausgleichen wird hingewiesen. Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn die Baufeldräumung und mindestens der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden, die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

#### 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.

## 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 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. Im Zuge der Planumsetzung ergibt sich ein Defizit von – 2.412 Biotoppunkten. Die für die Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden mit dem Ökokonto der Stadt Oelde verrechnet.

## 9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	1,17 ha	77,4 %
Private Grünfläche	0,11 ha	8,2 %
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Wiese	0,06 ha	3,7 %
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	0,18 ha	10,7 %
Gesamtfläche des Plangebiets	1,52 ha	100,0 %

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 2a 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 48. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenborg, Juli 2022)
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Landschaftsökologie & Umweltplanung Wittenborg, Juli 2022)
- Anlage 3:  
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Wenker & Gesing, März 2022)
- Anlage 4:  
Geruchstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 156 "Ludwig-Erhard-Allee" der Stadt Oelde (erstellt durch das Büro Wenker & Gesing, Juli 2022)
- 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, Oktober 2022

gez. Stelten