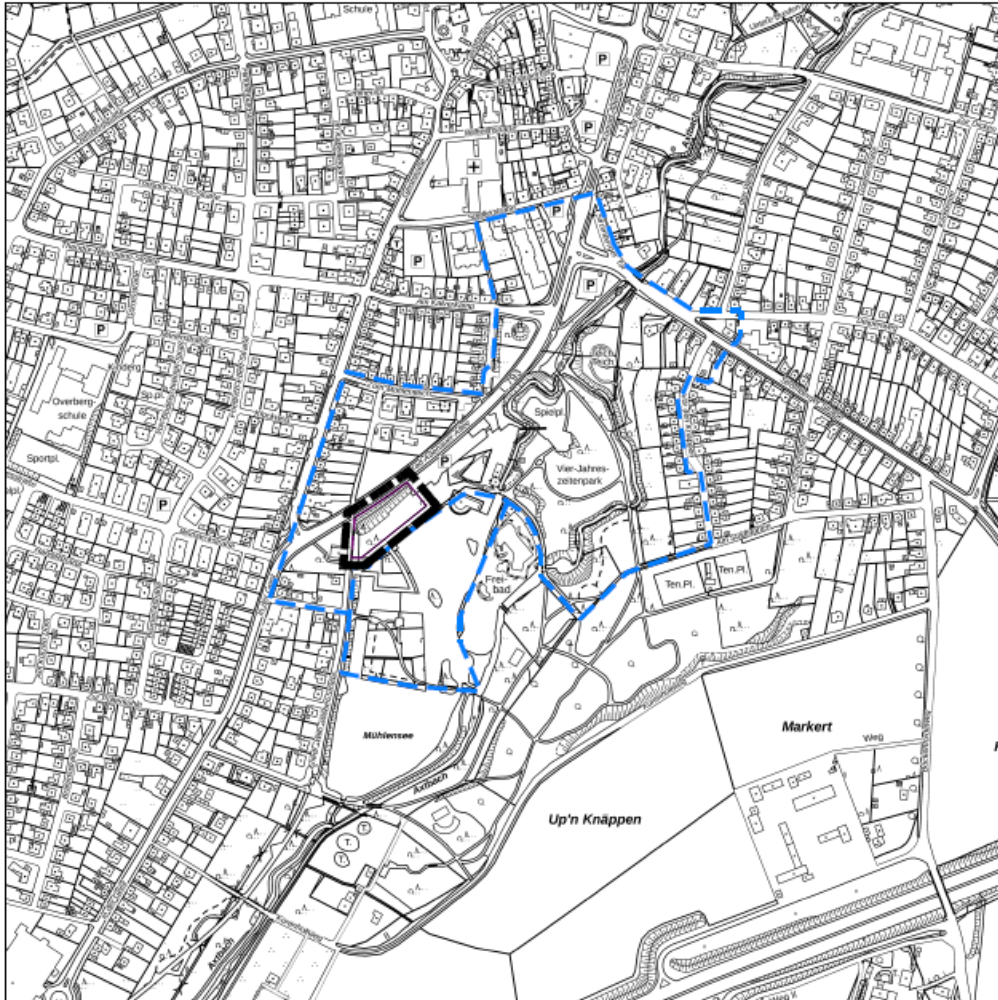


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33  
„Innerstädtische Entlastungsstraße“  
der Stadt Oelde**



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



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG**

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

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>3</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebiets .....	3
2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung .....	4
<b>3. Flächennutzungsplan und andere Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.2 Landes- und Regionalplanung Münsterland .....	6
3.3 Kommunale Bauleitplanung .....	7
3.4 Hochwasserschutz .....	7
<b>4. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Gestalterische Festsetzungen .....	9
4.4 Erschließung und Verkehr .....	9
4.5 Immissionsschutz .....	10
4.6 Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....	10
4.7 Grünordnung, natur- und landschaftsbezogene Regelungen sowie Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte .....	11
<b>5. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Hinweise und Empfehlungen</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	<b>17</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>18</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>18</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 .....	7

## Teil I Begründung

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

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

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ der Stadt Oelde soll eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche als „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ festgesetzt werden. Ziel der Planung ist es die bestehende Festwiese dauerhaft mit einer Asphaltfläche zu versehen und die Errichtung einer Kalthalle als Lagerhalle mit einem Bürotrakt zu ermöglichen. Außerdem werden 11 Stellplätze für die Mitarbeiter errichtet. Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

In dem geplanten Sondergebiet soll angrenzend an den bestehenden Betriebshof des Gärtnerbetriebs im Westen eine weitere Halle zum Teil als Kalthalle mit angrenzendem Bürotrakt und Stellplätzen entstehen, welche der Unterhaltung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks durch den Eigenbetrieb des Forums der Stadt Oelde dienen soll. Östlich der neuen Lagerhalle zum Haupteingang des Parks hin soll eine Asphaltfläche entstehen. Diese soll die Festwiese ersetzen, die 2001 zu Zeiten der Landesgartenschau im Bereich zwischen der Konrad-Adenauer-Allee und dem Mühlensee im Park angelegt worden ist. Da auf dieser Fläche jährlich mehrere Veranstaltungen stattfinden, für welche jeweils ein Schwerlastboden z.B. zur Aufstellung eines Zeltes erforderlich ist, soll hier eine Asphaltfläche entstehen. Die Fläche, die für die Asphaltierung vorgesehen ist, besteht aus Schotterrasen und fällt zum Mühlensee mit einem Gefälle von ca. 2 % ab. Diese Schotterfläche soll in eine ebene Fläche verwandelt werden, die zwischen den Veranstaltungen einen Mehrwert als Freizeitfläche für Ballsportarten bieten kann und nicht mit jeweils einem Schwerlastboden für Veranstaltungen versehen werden muss. Zurzeit wird sie in den Zwischenzeiten kaum genutzt und kann als Schotterrasen weder bepflanzt werden noch lädt sie zum Verweilen ein, da der Boden dafür nicht geeignet ist. Mittelfristig können darüber hinaus öffentliche Gelder eingespart werden, wenn diese notwendigen Aufbauten entfallen.

Der Wall, der das Sondergebiet nach Norden zur Konrad-Adenauer-Allee abgrenzt, soll zum Großteil erhalten werden.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

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

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Vier-Jahreszeiten-Parks im Süd-Osten von Oelde und umfasst etwa 0,48 ha.

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



Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Von dem Bebauungsplan Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ 6. Änderung werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

Flurnummer	Flurstücknummer
10	225 tlw.

## 2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

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

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

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



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

### 3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Als Voraussetzung für die geplante Änderung des in diesem Bereich bestehenden Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde, der am 30.12.1999 von der Bezirksregierung in Münster genehmigt wurde, erforderlich. Zurzeit wird die Fläche im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als „Sonderbaufläche – S 2 Hotel“ und als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ dargestellt. Diese Darstellungen werden im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert. Die Fläche wird dann als „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ ausgewiesen.

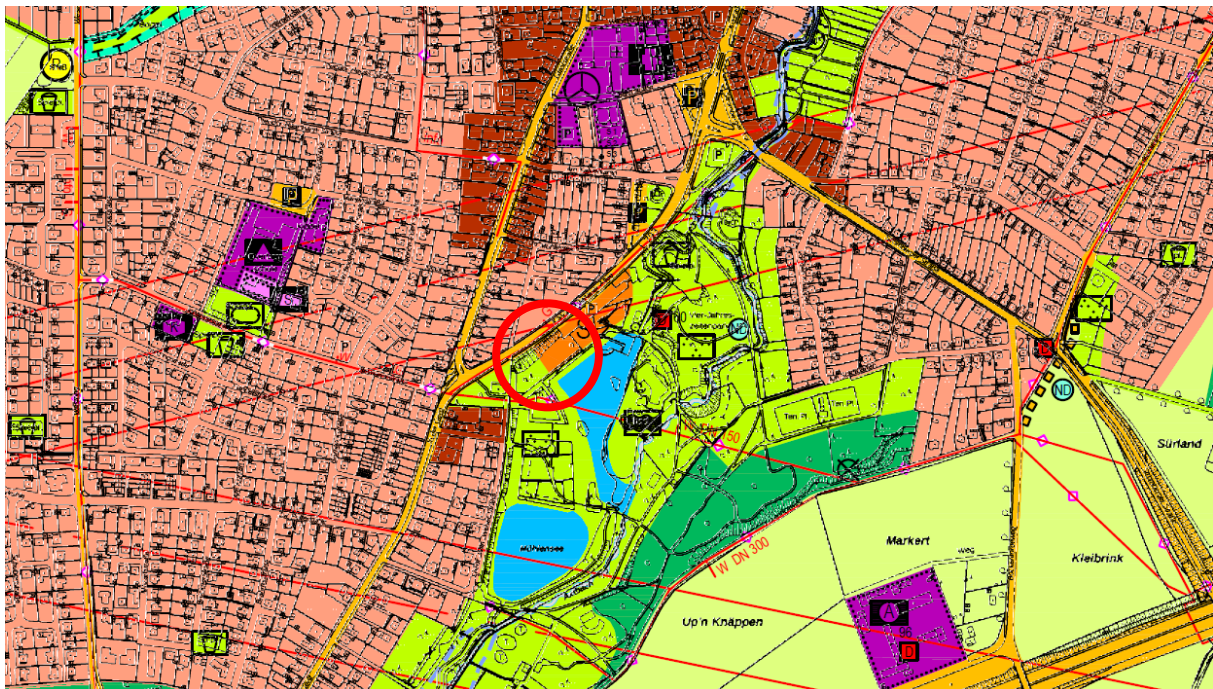


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

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

### 3.2 Landes- und Regionalplanung Münsterland

Laut des Regionalplans Münsterland<sup>1</sup> liegen die Flächen in dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche“, jenseits der Konrad-Adenauer-Allee schließt der „Allgemeine Siedlungsbe- reich“ an. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.

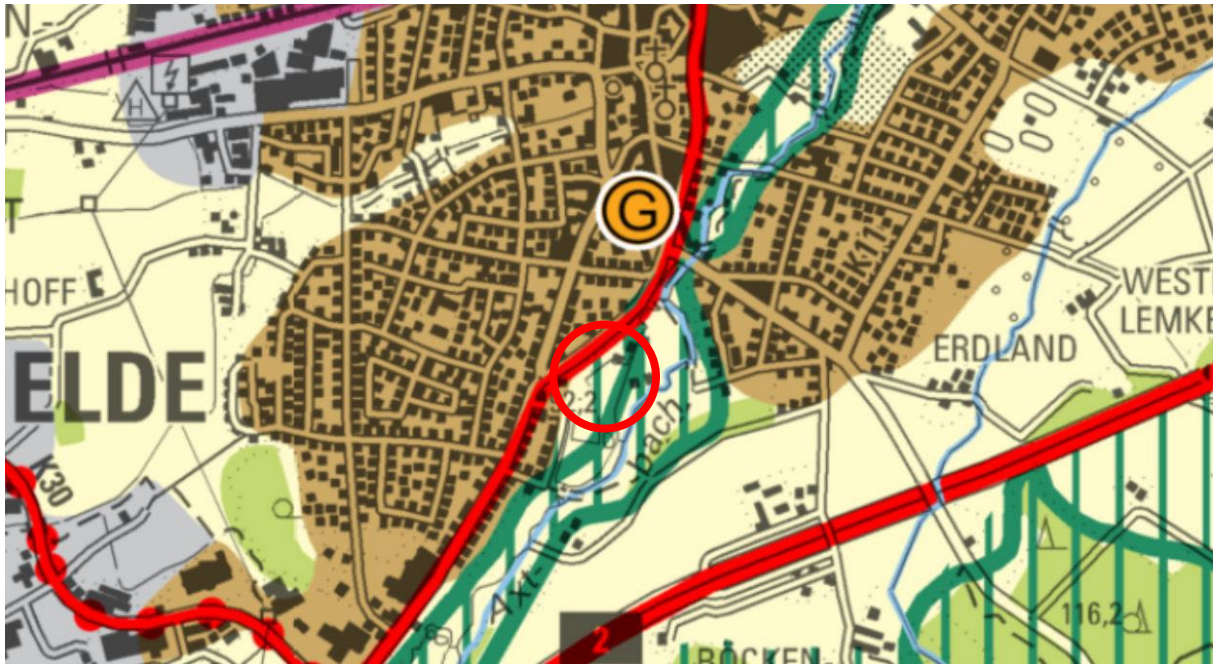


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

Die mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 angestrebten Neuordnung einer Nutzungsänderung der Fläche ent- spricht durch die bereits vorhandene Nutzung der betrachteten Fläche als Park- und Veran- staltungsfläche den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Ergebnis bewertet die Stadt die vorliegende Planung daher als an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 BauGB angepasst.

### 3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 31.05.2022 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Sondergebiet – Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche“ im Oelder Südosten mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Hierzu führt die Behörde aus:

- Es handelt sich hier um geringe städtebauliche Korrekturen zur Optimierung der Nut- zung des Vier-Jahreszeiten-Parks für Veranstaltungen. Die Fläche ist zum Teil bereits versiegelt und wird für Veranstaltungen genutzt. Die Änderung des FNP ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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



### 3.4 Kommunale Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“.

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

### 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.

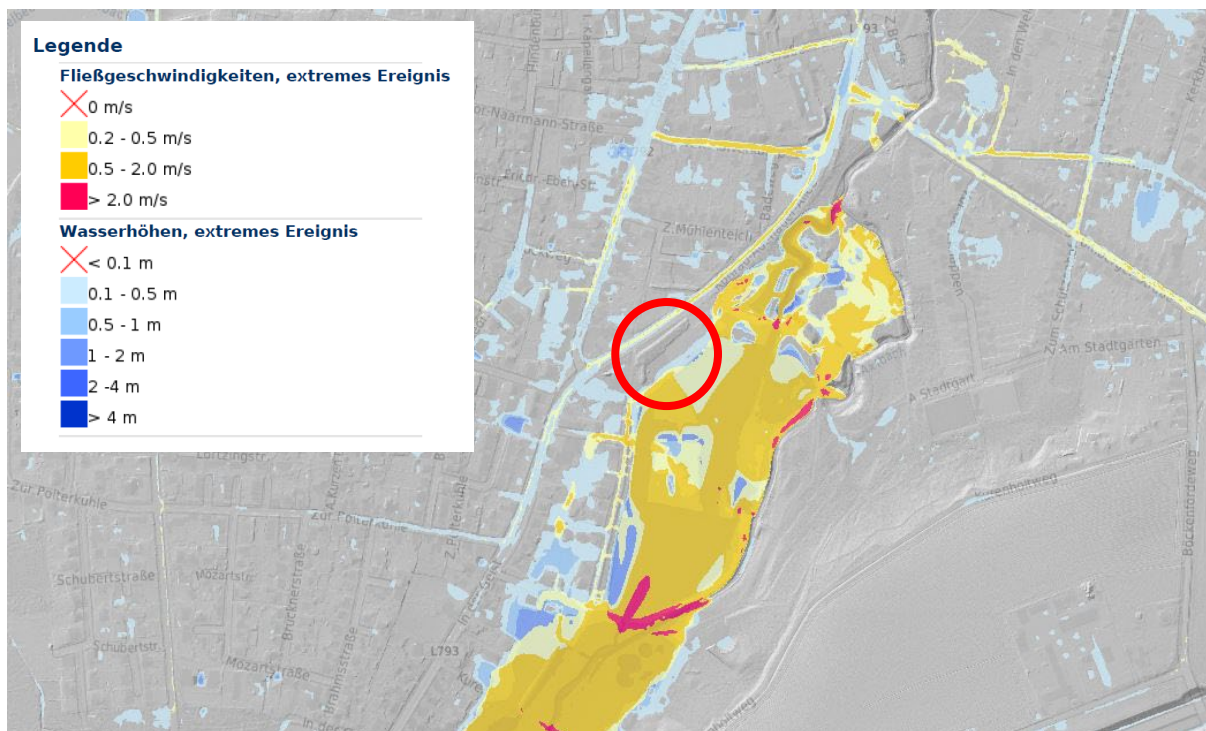


Abbildung 4: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW

Laut der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW kann der Planbereich zum Mühlensee bei einem seltenen als auch einem extremen Regenereignis in Teilen betroffen sein. Der Bereich, in dem Die Halle mit Bürotrakt errichtet werden soll, ist davon nicht betroffen.

## 4. Planinhalt und Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 0,48 ha, von denen etwa 0,38 ha auf „Sondergebiet“ und 0,10 ha auf „öffentliche Grünflächen“ entfallen.

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

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

Daher gelten die folgenden Festsetzungen:

#### **Sondergebiet**

**gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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

Für das Sondergebiet wird die Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Betriebsfläche festgesetzt.

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

Für die Mitarbeiter des Eigenbetriebs des Forums Oelde sollen 11 Stellplätze nördlich der geplanten Lagerhalle entstehen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhen der baulichen Anlagen richten sich nachfolgender Festsetzung:

#### **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

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



Für die Gebäude im SO gelten die folgenden Höhen:

- bei Flachdächern: Traufhöhe max. 7,00 m
- bei geneigten Dächern: Traufhöhe max. 7,00 m  
Firsthöhe max. 8,50 m

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

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren werden nicht auf die maximale 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 Sondergebiet gekennzeichneten Flächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

## **4.3 Gestalterische Festsetzungen**

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist eine konzeptionell aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträgliche Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum.

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

### **DACHNEIGUNG/DACHFORM**

Die Zulässigkeit von Dachneigung und Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeuten FD = Flachdach und SD = Satteldach. Um eine Dachbegrünung auf den Dachflächen von Satteldächern zu ermöglichen, wird eine Dachneigung von 0° - 20° festgesetzt.

## **4.4 Erschließung und Verkehr**

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

In den als Flächen für Stellplätze gekennzeichneten Bereiche sind die Stellplätze zulässig. Die Zufahrten und Stellplätze sind nur mit Asphalt, Schotter oder Verbundsteinpflaster zulässig.

#### 4.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der immissionsschutztechnischen Situation wurde durch das Büro Normec uppenkamp ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt. Hieraus ergibt sich, dass bei einer Nutzung der geplanten Veranstaltungsfläche und der Errichtung einer Halle mit Bürotrakt und den dazugehörigen Stellplätzen keine schallschutztechnischen Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung festzusetzen sind.

Eine Nutzung der Ballspielflächen an Sonn- und Feiertagen in den Ruhezeiten zwischen 13.00 – 15.00 Uhr ist nicht vorgesehen. Dies soll durch eine Beschilderung und der der Nähe der Fläche zum Eingangsbereich mit dem Kassenhäuschen sichergestellt werden.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Das Gebiet liegt innerhalb des gewachsenen Siedlungsbereichs und wird an die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (u.a. Strom, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die Entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Abwasserbeseitigung kann über das in der Konrad-Adenauer-Allee vorhandene Mischwassernetz erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zusätzlich vor Ort versickern. Eine Einleitung direkt in den Mühlensee ist nicht erlaubnisfähig.

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.

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes sind erfüllt. Das Löschwasser für den Grundschutz ist aus dem Leitungsnetz entnehmbar.

#### **4.7 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.

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

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

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind standortgerechte und stadtklimaverträgliche Baumarten nachzupflanzen. Die nachzupflanzenden Baumarten sowie die Mindestpflanzqualität werden zur Offenlage nachgereicht.

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

#### BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN

Je angefangene 4 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, großkroniger und hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18cm) 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 Beschaffung nach max. 4 Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

#### 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.

#### Dacheindeckung

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird folgendes festgesetzt:

#### DACHEINDECKUNG

Zum Schutz des Grundwassers/Gewässers vor Schwermetalleinträgen sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall unzulässig.

### 5. Auswirkungen auf die Umwelt

#### EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

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 der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ – 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 146, Flurstück 18 (K96) erfolgt als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Defizit von – 2.421,90 Ökopunkten). Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Sondergebiet" innerhalb dieses Bebauungsplans ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Umweltbericht dargelegt.

### **ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

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).

Die Artenschutzrechtliche Bewertung (Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg, Mai 2023, siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG prognostiziert werden konnten. Es ist nicht erkennbar, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit der 47. Änderung des FNP Oelde oder der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 begründen könnten.

## 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.
- Flachdächer sollten mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht registriert.

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

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

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.

#### 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 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).

#### IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde durch das Büro Normec uppenkamp GmbH eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung ist die Asphaltierung der Festwiese, sodass diese dauerhaft genutzt werden kann sowie die Errichtung einer Lagerhalle mit Bürotrakt. Zusätzlich ist eine Stellplatzanlage mit ca. 11 Stellplätzen untersucht worden.

Bei der Schalltechnischen Untersuchung wurden bzgl. der Festwiese 3 Varianten untersucht.

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

#### 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

Um die fachgerechte Umsetzung, Pflege und Erhaltung der in Kap. 4.7 festgesetzten Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu gewährleisten wird folgender Hinweis aufgenommen:

Für Anpflanzungen im Planbereich sollten vornehmlich standortgerechte einheimische Arten (Herkunftsnachweis Westfälische Bucht) ausgewählt werden. Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten und die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden.

Bäume, 1.Ordnung:

Sand-Birke (*Betula pendula*)  
Stieleiche (*Quercus robur*),  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Anforderung:

StU 14-16, 3 x v., mit Ballen  
Bäume bei Reihenpflanzung, Abstand 10-12 m

Anpflanzung im Norden:

Sträucher:

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Dornsträucher:  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*)

Pflanzgröße:

Sträucher: Str., 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm  
Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband  
Pflege:

Bäume und Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege

## HINWEISE AUF STÄDTISCHE SATZUNGEN

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



## 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. Im Zuge der Planumsetzung ergibt sich ein Defizit von – 2.427,50 Biotoppunkten. Die für die Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte werden mit dem Ökokonto der Stadt Oelde verrechnet.

## 8. Flächenbilanz

Sondergebiet	0,38 ha	78 %
Öffentliche Grünfläche	0,10 ha	22 %
Gesamtfläche des Plangebiets	0,48 ha	100,0 %

## Teil II Umweltbericht

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

### VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ (erstellt durch das Büro Landschaftsökologe & Umweltplanung Michael Wittenborg, Mai 2023)
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ (erstellt durch das Büro Landschaftsökologe & Umweltplanung Michael Wittenborg, Mai 2023)
- Anlage 3:  
Immissionsschutz-Gutachten zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde und zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Innerstädtische Entlastungsstraße“ (erstellt durch das Büro Normec uppenkamp GmbH, März 2023)

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, Mai 2023

gez. Lansing