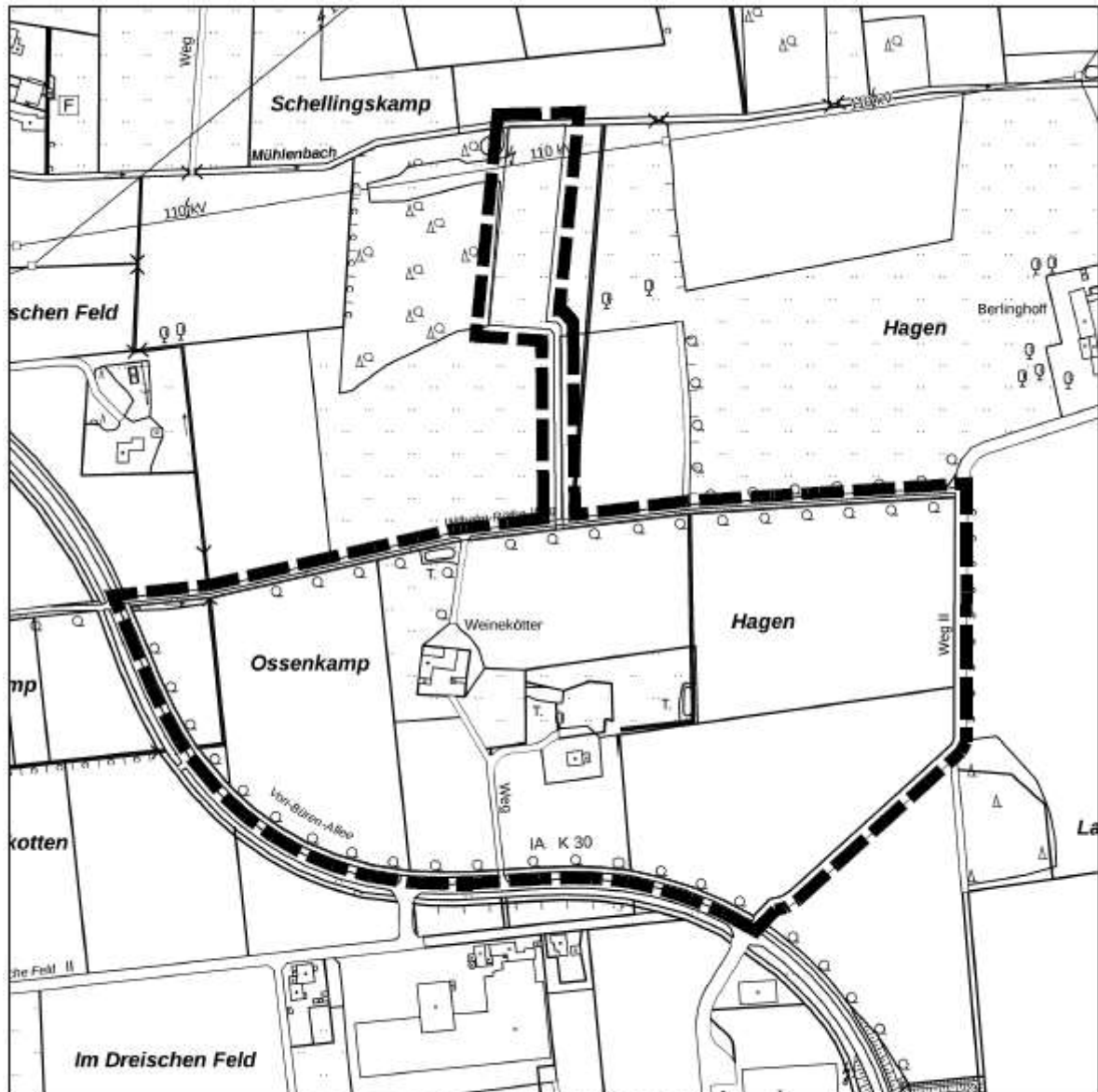


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Oelde**



Geobisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000



Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**STADTENTWICKLUNG, PLANUNG, BAUORDNUNG**

Stand: Exemplar zum Feststellungsbeschluss

**INHALTSVERZEICHNIS:**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....                                | <b>3</b>  |
| <b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen</b> ..... | <b>5</b>  |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung.....  | 5         |
| 3.2 Landesplanerische Stellungnahme .....   | 6         |
| 3.3 Hochwasserschutz.....   | 6         |
| 3.4 Grundsätzliche Planungsalternativen .....   | 7         |
| <b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>5. Auswirkungen der Planung</b> .....  | <b>11</b> |
| 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....  | 11        |
| 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....  | 11        |
| 5.3 Verkehr .....   | 12        |
| 5.4 Immissionsschutz .....  | 12        |
| 5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft.....  | 12        |
| 5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung.....   | 13        |
| 5.7 Bodenschutz und Flächenverbrauch .....  | 13        |
| 5.8 Naturschutz und Landschaftspflege .....   | 13        |
| <b>6. Hinweise</b> .....  | <b>14</b> |
| <b>7. Flächenbilanz</b> .....   | <b>15</b> |
| <b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....  | <b>15</b> |

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

|   |    |
|---|----|
| Abbildung 1: Lage des Plangebiets .....                     | 4  |
| Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland .....  | 6  |
| Abbildung 3: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte NRW..... | 7  |
| Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....       | 10 |

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Oelde plant die Änderung des Flächennutzungsplans verbunden mit der Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ und Nr. 149 „Rotendorf Pharma“ als Erweiterung des Gewerbegebiets Oelde A2 im Südwesten von Oelde. Nördlich des Gewerbegebiets Oelde A2 soll eine rund 17,6 ha große Fläche als Erweiterung dieses Gewerbegebiets entstehen. Durch die 25. Änderung des Flächennutzungsplans soll die bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche, zum Großteil als „Gewerbliche Baufläche“ (16,7 ha) dargestellt werden. Darüber hinaus soll eine rund 0,9 ha große bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche künftig als „Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ dargestellt werden. Im Osten des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan zudem eine Freihaltekorridor für einen Gleisanschluss dargestellt. Da eine Realisierung einer Abzweigung von der nördlich verlaufenden Eisenbahntrasse Hamm-Minden im Plangebiet nicht weiter angestrebt wird, wird diese Darstellung zurückgenommen. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der beiden oben genannten Bebauungspläne sowie für die Realisierung eines Regenrückhaltebeckens geschaffen werden. Dieses ist für den Umgang mit anfallendem Regenwasser auf der geplanten „Gewerblichen Baufläche“ notwendig.

Der rechtliche Rahmen für eine Inanspruchnahme der Flächen, welcher durch den Regionalplan Münsterland gesetzt wird, ist gegeben. Die Fläche der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde ist dort – mit Ausnahme der Flächen für das Regenrückhaltebecken - bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

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. Die angestrebte Erweiterungsfläche 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. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets können die guten logistischen Verbindungen nach West und Ost über die Autobahn genutzt werden sowie der regionale Raum Bielefeld – Münster – Lippstadt/Paderborn – Hamm über Bundes- und Landstraßen erreicht werden. Auch öffentliche Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen sind durch die Nähe zur Kernstadt Oelde in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Unternehmen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlich großem Platzbedarf soll es ermöglicht werden, das geplante Gewerbegebiet als neuen Standort nutzen zu können. Die Haupterschließung des Gewerbegebiets wird von Süden durch den Ausbau des Knotenpunktes „Von-Büren-Allee / Westrickweg“ erfolgen. Im nördlichen Geltungsbereich soll ein Regenrückhaltebecken entstehen, welches das im Plangebiet anfallende Regenwasser in den im Norden befindliche *Mühlenbach / Westbach* einleitet. Durch dieses Regenrückhaltebecken soll gewährleistet werden, dass das Regenwasser auch bei Starkregenereignissen die Gewerbeflächen nicht überflutet.

Die Gewerbefläche soll bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich entwickelt werden. Die Auswirkungen auf den Freiraum und die umweltbezogenen Schutzgüter werden in einem Umweltbericht ausführlich thematisiert.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der Änderungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde liegt im Südwesten der Stadt Oelde und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Oelde A2“.

Im Süden und Westen des Geltungsbereichs grenzt die geplante Gewerbefläche an die Straße „Von-Büren-Allee“, im Osten voranging an landwirtschaftliche Flächen sowie an einen kleinen Wald am „Westrickweg“ an. Die nördliche Grenze bildet die Straße „Wilhelm-Röthe-Weg“. Bisher unterliegt dieser rund 17,6 ha große Änderungsbereich weit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Darüber hinaus befanden sich zwei wohnbaulich genutzte Gebäude im Plangebiet, welche bereits stillgelegt und beseitigt wurden.

Der nördliche Änderungsbereich, welcher als Regenrückhaltebecken realisiert werden soll, grenzt im Norden an den *Mühlenbach / Westbach* und im Westen an eine Waldfläche an. Östlich und südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

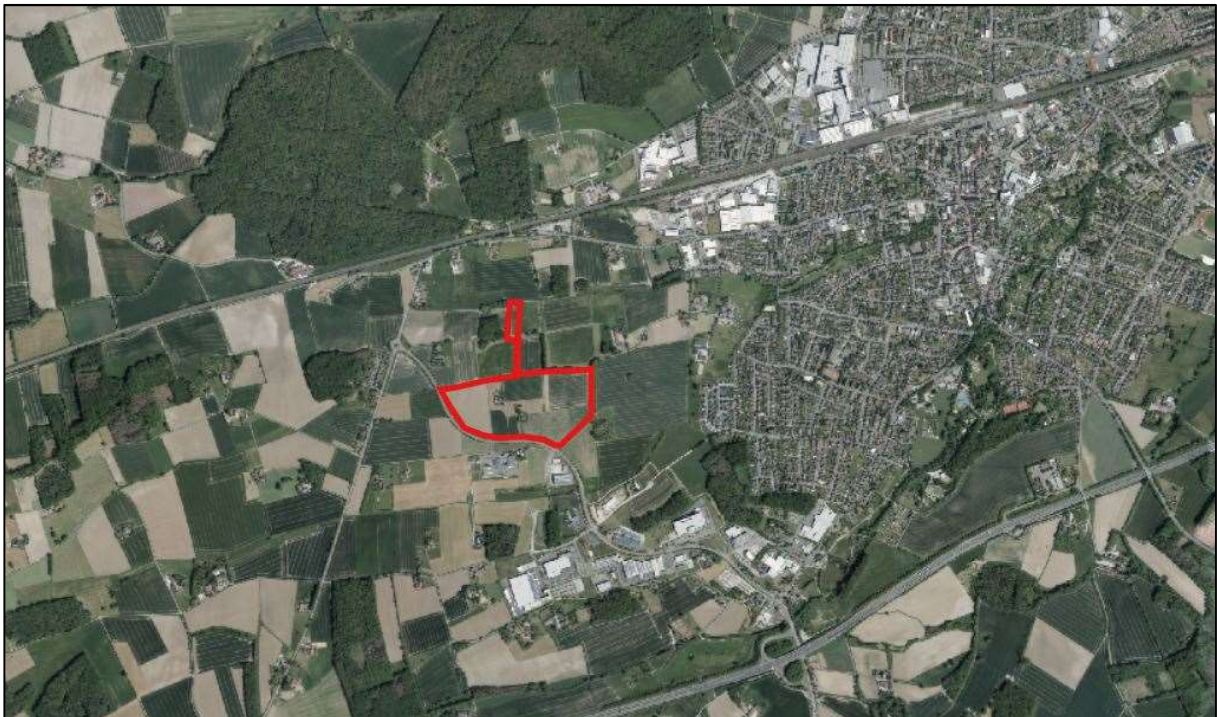


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

(Quelle: GeoPortal+, Kreis Warendorf, unmaßstäblich)

Von der 25. Änderung des Flächennutzungsplans werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Oelde erfasst:

| Flurnummer | Flurstücknummer   |
|------------|---|
| 130        | 300, 301 tlw.   |
| 132        | 41, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 (tlw.), 164, 165, 166 |

Parallel zum Verfahren erfolgt eine teilweise Vereinigung der oben genannten Flurstücke. Demnach umfasst die 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde nach Einfügen der Vereinigungen in die ALKIS folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

| Flurnummer | Flurstücknummer                                |
|------------|--|
| 130        | 300, 306 tlw.                                  |
| 132        | 216 tlw., 218, 219, 220, 221, 222, 223 und 224 |

### **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

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 Landesentwicklungsplan NRW (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 um einen Bereich, welcher an das bestehende Gewerbegebiet „Oelde A2“ grenzt, dem Ziel des LEP NRW wird somit gefolgt. Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung.

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 Zielen der Raumordnung vereinbar. Für den nördlichen Änderungsbereich – Regenrückhaltebecken - sieht der Regionalplan Münsterland „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ vor.

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





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“ wird daher den Festlegungen des LEP NRW 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 erfolgte im Planverfahren. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wurde bestätigt.

### 3.3 Hochwasserschutz

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. Der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen in einigen wenigen Kleinstflächen Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m aufweisen kann. Unüberwindbare Hindernisse für die Änderung des Flächennutzungsplans werden daher nicht gesehen. Die Auseinandersetzung mit dem Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) wird auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert.

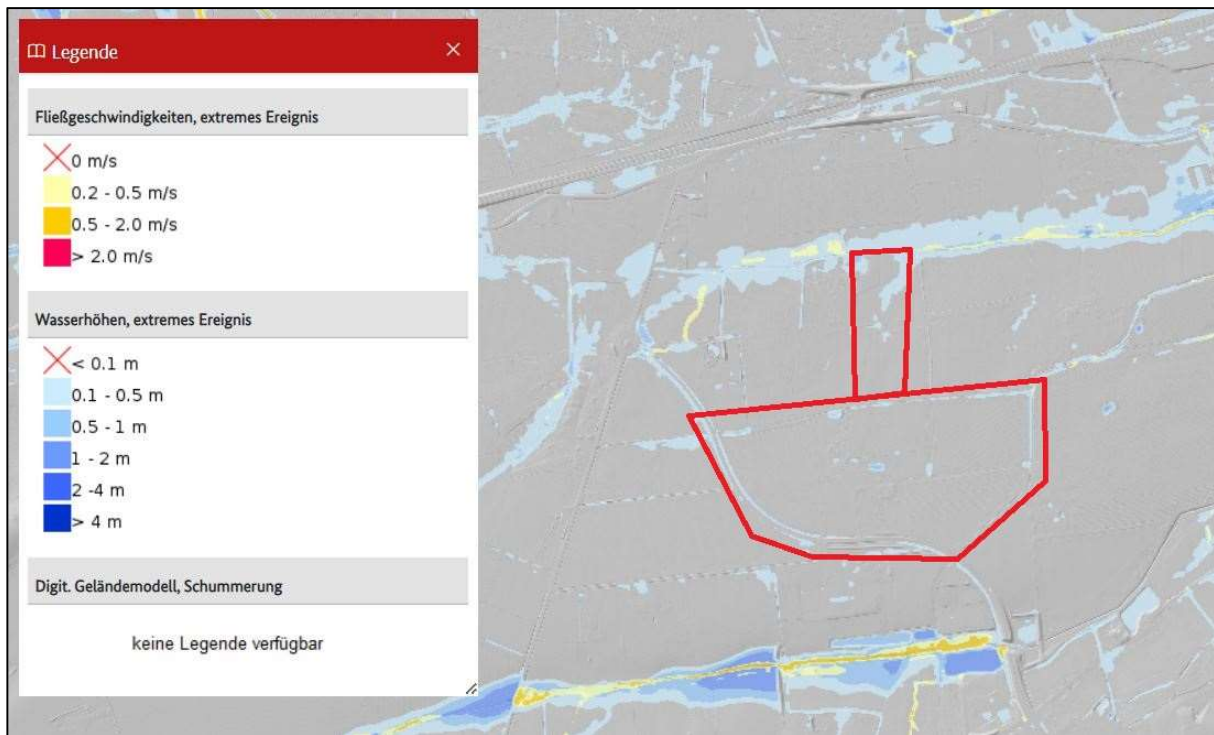


Abbildung 3: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte NRW  
(Quelle: geoportal.de; unmaßstäblich)

### 3.4 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 Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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“:

Die Vermarktung der Flächen des Gewerbegebiets im Osten der Stadt Oelde konnten nach seiner Erschließung innerhalb kürzester Zeit weitestgehend abgeschlossen werden. Das zuletzt angesiedelte Gewerbe der Firma Craemer als produzierendes Gewerbe hat seinen Ursprung mit Hauptsitz in Herzebrock-Clarholz. Da auch dort inzwischen keine Flächen mehr verfügbar sind, war hier die letzte Chance einer optimalen Betriebsentwicklung zu sehen. Zwei kleinere Flächen wurden in der jüngeren Vergangenheit an örtliche Unternehmen mit dem Ziel der gewerblichen Weiterentwicklung verkauft. Weitere Flächen sind gegenwärtig nicht verfügbar. Die Nachfrage ist auch nach Abschluss der Flächenvermarktung ungebrochen.

Nördlich des bestehenden Gewerbegebiets stellt der Regionalplan Münsterland Flächen als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. National und international agierende Unternehmen haben ihr bestehendes Interesse im Falle einer erfolgreichen Gebietsentwicklung mitgeteilt. Aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Flächen wird auch in diesem Bereich eine gewerbliche Entwicklung angestrebt.

Bewertung: Das Gewerbegebiet „AUREA“ zielt vorrangig auf überregional agierende Unternehmen, die Grundkonzeption des Gewerbegebietes ist auf deren Bedürfnisse ausgerichtet. Die insgesamt als optimal zu bewertende Verkehrsanbindung bildet ein nach modernen Verkehrsstandards gültiges Musterprojekt, die innerhalb des Gebiets liegenden Flächen wurden für großflächige Ansiedelungen optimal ausgerichtet, alle vorhandenen Erschließungsanlagen sind mit Blick auf eine künftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung, insbesondere auch mit Blick auf die Zunahme des Schwerlastverkehrs, in ihrer Ausdehnung bereits heute dem künftigen Standard angepasst. Die Erweiterung des Gewerbegebiets „AUREA“ hat aufgrund des dargestellten Interessentenkreis eine andere Zielgruppe als andere Standorte auf Oelder Stadtgebiet und ist als Ergänzung zu sonstigen Gewerbeflächenentwicklungen zu sehen.

- Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Oelde A2“

Inzwischen konnten nahezu alle Flächen des Gewerbegebiets Oelde A2 der gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Gewerbegebiet wird durch verschiedenste Unternehmungen genutzt: Zu einem großen Anteil werden die Flächen durch kleine und mittelständische Unternehmen (z.B. Fitness-Studio, heimische Handwerksbetriebe), den Einzelhandel (z.B. Wohnzentrum Zurbrüggen) sowie eine Eventgastronomie genutzt. Freiflächen sind i.d.R. betriebsgebundene Reserven der genannten Betriebe. Die Restflächen „Reserve Gewerbe“ sind weitgehend vermarktet und stehen somit ansiedlungswilligen Unternehmen nicht zur Verfügung.

Weiterhin tragen verschiedenste Unternehmen Anfragen zur Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen heran. Da diese ungebrochene Nachfrage nach Gewerbeflächen auch in anderen Teilen des Oelder Stadtgebiets nicht gedeckt werden kann, wird eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Norden angestrebt. Für den östlichen Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 130: „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“) liegt eine sehr detaillierte Anfrage eines Unternehmens vor (Flächenbedarf mindestens 15.000 m<sup>2</sup>). Die restlichen Teilflächen sollen hingegen kleinen- und mittelständigen Unternehmen mit geringeren Flächenbedürfnissen von bis zu 3.000 m<sup>2</sup> vorbehalten bleiben. Mögliche Unternehmen sind bereits in Oelde ansässige Betriebe, deren Entwicklungsmöglichkeiten am Altstandort



beschränkt oder nicht möglich sind. Der westliche Bereich der Erweiterungsfläche soll durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ überplant werden. In diesem Teilbereich ist die Ansiedelung des Pharmaunternehmens „Rottendorf Pharma“ vorgesehen. Sofern das Unternehmen nicht alle dortigen Flächen benötigt, so ist auch hier die Ansiedelung kleinerer Unternehmen angedacht. Das Unternehmen „Rottendorf Pharma“ hat seinen Hauptsitz in der westlich angrenzenden Nachbarkommune Ennigerloh. Das im Oelder Westen liegende Gewerbegebiet „Oelde A2“ bietet für dieses Unternehmen daher vielfältige Vorteile.

Bewertung: Mit der Erweiterung des „Gewerbegebiets Oelde A2“ wird primär das Ziel verfolgt, die am Oelder Stadtrand angesiedelten Gewerbeflächen ziel- und bedarfsgerichtet zu erweitern. Zielgruppe sind vorrangig lokal und regional verankerte und tätige Unternehmungen. Die Kleinteiligkeit der Grundstücke unterstreicht diese Ausrichtung.

- Gewerbegebiet „Am Landhagen“:

Bei dem Gewerbegebiet „Am Landhagen“ handelt es sich um ein relativ altes Gewerbegebiet, in dem vor allem alteingesessene Oelder Betriebe zu finden sind. Auch wenn einige von ihnen mit den Jahren ihren Wirkkreis deutlich vergrößert haben, so sind sie ihrem Firmensitz treu geblieben. Die Flächen sind nahezu vollständig der Bebauung zugeführt, verbleibende Freiflächen sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nur eingeschränkt gewerblich zu nutzen, dienen als betriebsgebundene Reserven oder sind nicht verfügbar.

Bewertung: Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist aktuell nicht vorgesehen, die wenigen Freiflächen sollen der Nutzung zugeführt werden.

- Gewerbegebiet Stromberg West / Ludwig-Erhard-Allee (Stromberg):

Im Bereich des Gewerbegebiets stehen keine Freiflächen zur Verfügung, da sich die unbebauten Flächen einerseits in Privatbesitz befinden oder als betriebsgebundene Reserven der dort ansässigen Betriebe fungieren. Zur westlichen Erweiterung des Gewerbegebiets wird aufgrund der hohen Nachfrage aktuell der Bebauungsplan Nr. 156 „Ludwig-Erhard-Allee“ aufgestellt, um fünf Grundstücke für kleinere gewerbliche Betriebe zu entwickeln. Für die Vermarktung konnte auf eine Liste von Interessenten aus dem Stromberger Umfeld zurückgegriffen werden, sodass die Grundstücke bereits vergeben werden konnten.

Die Reserveflächen südlich der Beckumer Straße stellen Übergangsf lächen zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Stromberg – Gewerbegebiet West“ und vorhandener Wohngebiete dar. Daher ist hier eine Gewerbeentwicklung nur beschränkt möglich. Bei den restlichen Reserveflächen für Gewerbe im Ortsteil Stromberg handelt es sich um Einzelflächen, für die keine Bebauungspläne bestehen und keine gewerbliche Entwicklung angestrebt wird.

Bewertung: Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist aktuell nicht vorgesehen, die wenigen Freiflächen sollen der Nutzung zugeführt werden.

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

#### 4. Änderungsinhalte und Darstellungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich zwischen den Straßen „Wilhelm-Röthe-Weg“, „Westrickweg“ und „Von-Büren-Allee“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Auch der Bereich des Regenrückheckens wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nördlich, östlich und westlich schließen sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet an, in Teilbereichen grenzen Waldflächen an. Südlich befindet sich eine Straße des überörtlichen Verkehrs und „Gewerbliche Baufläche“.

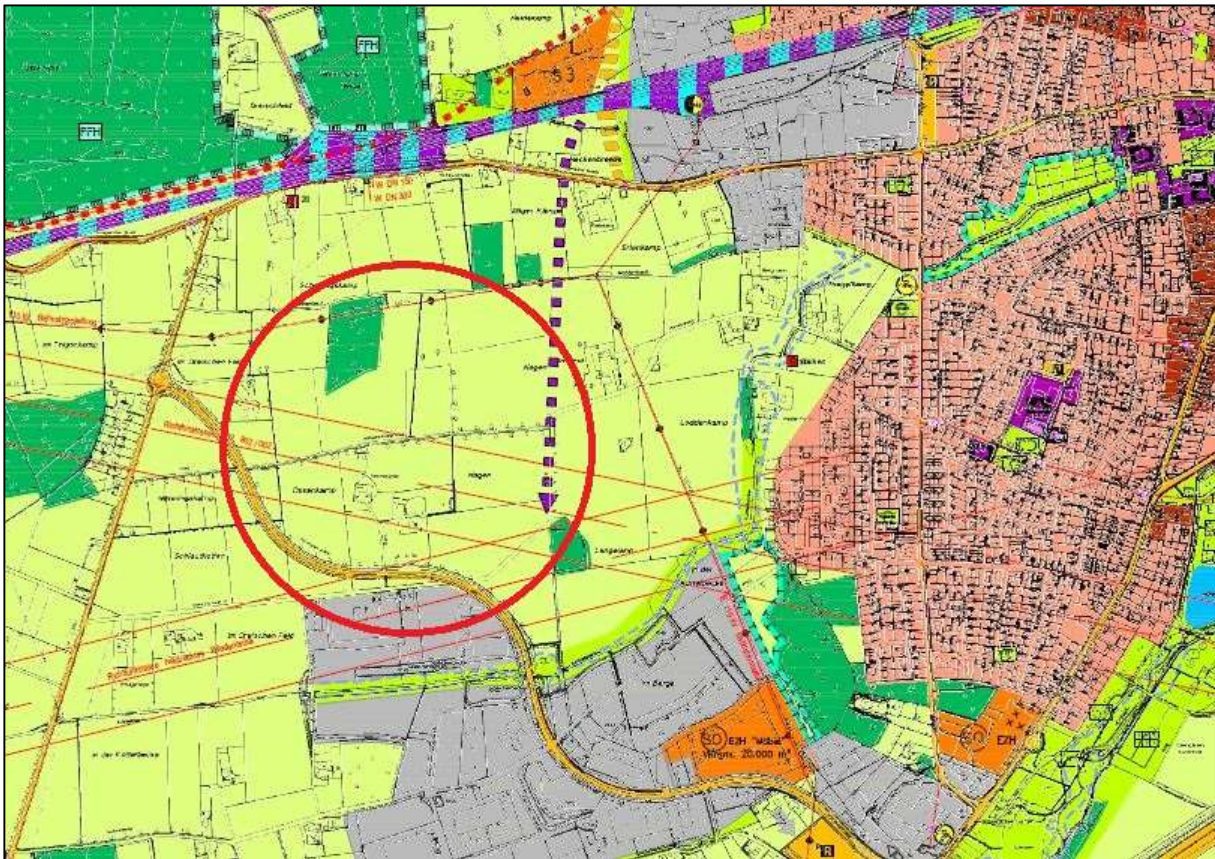


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan  
(Quelle: Stadt Oelde, unmaßstäblich)

Durch die Änderung soll eine etwa 16,7 ha große Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ sowie eine etwa 0,9 ha große Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken“ ausgewiesen werden. Die Darstellung eines Freihaltekorridors für einen Gleisanschluss im Osten des Plangebiets wird zurückgenommen.

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. Um dies sicherzustellen, werden auf Ebene der Bebauungsplanung (Bebauungsplan Nr. 130 und Nr. 149) entsprechende Festsetzungen getroffen.

Das Verfahren für die 25. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Erweiterung Gewerbegebiet Oelde A2“ sollen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben werden. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Rottendorf Pharma“ soll zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die verschiedenen Belange werden auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend behandelt.

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung beigefügt.

Die mit der Flächennutzungsplanänderung einhergehenden Wirkungen verursachen im Wesentlichen Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden, Flächen, Wasser und Tiere & Pflanzen. Diese werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierungen in den Umweltberichten zu den Bebauungsplänen Nr. 130 und Nr. 149 der Stadt Oelde ausgeglichen. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu beachten.

Unter diesen Voraussetzungen bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

### **5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Durch einen Gutachter wurde in den Jahren 2016, 2019 und 2020 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 Ergänzung des Gutachtens von 2019 erfolgte im November 2022.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass das Plangebiet von diversen planungsrelevanten Arten genutzt wird. Eine essentielle Bedeutung kann aber wegen der großen Aktionsradien der Arten bzw. der Ausstattung des Planbereichs ausgeschlossen werden. Für die 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 der Änderung des Flächennutzungsplans begründen. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung liegen der Begründung bei.

### **5.3 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Anbindung an die bereits vorhandene angrenzende Straße „Von-Büren-Allee“. Der Standort ist somit leistungsfähig erschlossen und gut an das Straßennetz angebunden. Über die bestehenden Fuß- und Radwege ist der Standort zudem aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen.

Die innere Erschließung erfolgt im östlichen Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 130) über den neu zu errichtenden Knotenpunkt „Von-Büren-Allee / Westrickweg“ durch die Anlage einer von Süden nach Norden verlaufenden Straße, welche in einem Wendeplatz endet. Der westliche Planbereich (Bebauungsplan Nr. 149) wird über zwei Abzweigungen von der genannten Straße erschlossen werden.

### **5.4 Immissionsschutz**

Durch ein Fachbüro erfolgte eine immissionsschutzrechtliche Prüfung (Lärm und Geruch) des Vorhabens. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung.

### **5.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

#### **Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt an den gewachsenen Siedlungsbereich an und kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Zur Drosselung der Wasserabgabe an den Vorfluter ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Norden des Plangebiets vorgesehen; das Regenrückhaltebecken soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Ebenso sind grundlegende Anforderungen an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. geklärt. Auch die Abfallentsorgung ist bereits geregelt.

#### **Brandschutz**

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt als gesichert angesehen.

## **5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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.

## **5.7 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 auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden hinzuweisen, werden entsprechende Regelungen auf der Ebene der Bebauungspläne Nr. 130 und Nr. 149 geschaffen.

Zum Schutz des Bodens und der spezifischen Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Aussagen zur Wasserrückhaltung. Durch Begrenzung des Abflusswertes soll die Wasserrückhaltung befördert und ein gedrosselter Zufluss des anfallenden Oberflächenwassers zum Grundwasserkörper ermöglicht werden. Die Verwendung versickerungsoffener Materialien wird bei der Berechnung des Abflussbeiwertes berücksichtigt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass anfallendes Wasser dem Grundwasserkörper zugeführt werden kann. Die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung sollen zudem die Wasserrückhaltung befördern. Festsetzungen zur Begrünung sollen ebenso wie die Ausweisung von Grünflächen dem Bodenschutz dienen. Ergänzt werden die genannten Festsetzungen durch den Hinweis, wonach gem. § 4 Abs. 2 BodSchG bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten ist.

Eine Thematisierung des Bodenschutzes und Flächenverbrauchs erfolgt zudem im Umweltbericht. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Bodenfunktionen infolge der Ausweisung des Gewerbegebiets beeinträchtigt werden. Durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise ist eine Umsetzung der Maßnahme jedoch als verträglich und hinnehmbar zu werten.

## **5.8 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



Landesnatuschutzgesetz (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 Regelung auf Ebene der Bebauungspläne sichergestellt.

Eine diesbezügliche Thematisierung erfolgt zudem im Umweltbericht.

## 6. Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

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

### KAMPFMITTELRÜCKSTÄNDE

Bisher besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch 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, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

## 7. Flächenbilanz

(Werte gerundet)

|  | bisherige Darstellung | neue Darstellung |
|--|-----------------------|------------------|
| Fläche für die Landwirtschaft  | 17,6 ha               | 0 ha             |
| Gewerbliche Baufläche  | 0 ha                  | 16,7 ha          |
| Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken | 0 ha                  | 0,9 ha           |
| Gesamtfläche:  | 17,6 ha               | 17,6 ha          |

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans 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 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (erstellt durch nts Ingenieurgesellschaft mbH, März 2023)
- 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 (Aktualisierung 21.11.2022) und 11.05.2020 (erstellt durch Ing.-Büro „Landschaftsökologie & Umweltplanung“).

Aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin-  
Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung  
Oelde, März 2023

gez. Schulze Zurmussen, Brandner