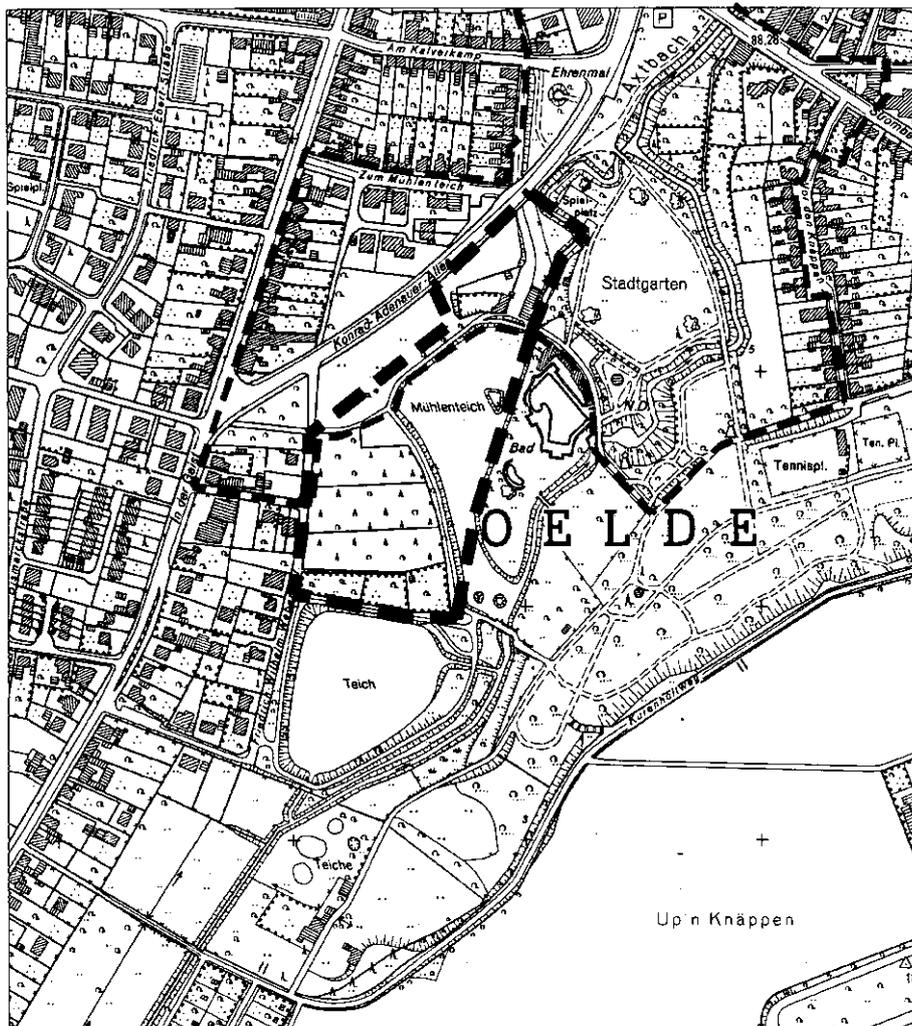


Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „II. Abschnitt innerstädtische Entlastungsstraße - Kramer's Mühle“ der Stadt Oelde

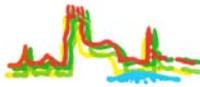


- — — Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33
"II. Abschnitt innerstädt. Entlastungsstraße - Kramer's Mühle" der Stadt Oelde
- - - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33



Inhaltsverzeichnis:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	3
LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
PLANUNGSGRUNDLAGE	4
VORHANDENE NUTZUNGSSTRUKTUR	4
PLANUNG UND BAULICHE NUTZUNG	5
ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR	5
VER- UND ENTSORGUNG	6
EMISSIONSSITUATION	6
AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	6
HINWEISE	9
FLÄCHENBILANZ	10



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 31.08.1999 aufgrund des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) das Verfahren zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „II. Abschnitt innerstädtische Entlastungsstraße - Kramer's Mühle“ der Stadt Oelde beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Vogelvoliere, eines Seecafé's und eine Gemeinbedarfseinrichtung mit Museum, Ausstellungsfläche für schulische Zwecke, etc. im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 geschaffen werden.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Planbereich liegt im Süden des Stadtgebietes zwischen dem Axtbach, der Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße und der Konrad-Adenauer-Allee. Er grenzt im Süden an den Knäppenteich. Von der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 10 Flurstücke 203 tlw., 116, 117, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 28

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: Flur 10, Flurstück 200
im Westen: Flur 10, Flurstück 195
im Süden: Flur 10, Flurstück 142
im Osten Flur 10, Flurstücke 27, 24, 25 und 9

Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Oelde hat sich mit Erfolg um die Ausrichtung der Landesgartenschau im Jahr 2001 beworben. Zur Zeit laufen die Vorbereitungen zur Umsetzung der Planungen. Durch die Landesgartenschau Oelde 2001 werden sowohl die bereits vorhandenen positiven Aspekte im Stadtraum gefestigt und weiterentwickelt als auch qualitativ hochwertige neue urbane Erholungsräume geschaffen. Die einzelnen Maßnahmen stehen alle im städtebaulichen Zusammenhang und berücksichtigen die Entschlüsse zur lokalen Agenda 21. Sie entfalten ihrer Gesamtheit eine über die Landesgartenschau 2001 hinausgehende Wirkung, in dem die Grüninfrastruktur der Stadt gefördert und über direkte wie indirekte ökonomische Impulse die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen nachhaltig entwickelt werden.

Die von Südwest nach Nordost verlaufende Axtbachniederung, sowie ergänzend der aus westlicher Richtung in den Siedlungsraum reichende Rathausbach bilden das räumliche Grundgerüst der Landesgartenschau und der innerstädtischen Grünzüge. Sie übernehmen bereits heute wichtige innerstädtische Freiraum- und Erholungsfunktionen und verbinden als gliedernde und auflockernde Elemente das kompakte Oelder Siedlungsgefüge mit dem umgebenden freien Landschaftsraum.

Parallel zum Verlauf des Axtbaches soll im Rahmen der Landesgartenschau eine dauerhaft angelegte Stadtpromenade als leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstehen, wobei unterschiedliche Aufenthaltspunkte und Gärten entlang der Promenade einen erlebnisreichen und vielfältigen Gesamteindruck schaffen. In Ergänzung hierzu sehen die bisher



erarbeiteten Vorplanungen zur Landesgartenschau Oelde 2001 an mehreren Orten verschiedene Hochbaumaßnahmen vor, wie z. B. Erschließungsanlagen, eine Vogelvoliere, Gastronomie, eine multifunktionale Gemeinbedarfseinrichtung (Museum, etc.), usw.

Zur planerischen Absicherung der oben genannten Zielsetzungen und Baumaßnahmen ist es vor dem Hintergrund der Landesgartenschau erforderlich, für mehrere Bereiche innerhalb dieser Grünzüge Bebauungspläne aufzustellen oder anzupassen und zu ergänzen. Hiermit können die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt als Freiraum und den Bau notwendiger Hochbauten getroffen werden. Die Flächen innerhalb dieser Bebauungspläne werden überwiegend als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, wobei ergänzend gegebenenfalls die zur Nutzung der Grünflächen erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Einrichtungen festgesetzt werden.

Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33, dessen überwiegender Planungsinhalt die Absicherung des Baus der Konrad-Adenauer-Allee darstellt, sind nicht ausreichend für die im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 vorgesehenen Maßnahmen. Daher wird der südliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 33 zwischen Kramer's Mühle und Konrad-Adenauer-Allee durch den nördlichen Planbereich dieser 2. Änderung und Ergänzung überplant und durch die Einbeziehung der Flächen bis zum ehemaligen Knäppenteich ergänzt.

Planungsgrundlage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes als Grünflächen und als Wasserflächen dargestellt. Diese Flächendarstellungen werden in die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 übernommen und setzen diese rechtsverbindlich fest, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 3,97 ha groß und liegt zwischen dem Axtbach und der Konrad-Adenauer-Allee. Er grenzt im Süden an den ehemaligen Knäppenteich, der im Rahmen der Landesgartenschau mit dem Mühlenteich zu einer Wasserfläche vereint wird. Das Gelände weist, bis auf den nördlichen Bereich in dem ein Geländesprung von ca. 2,00 m besteht, nur geringe Höhenunterschiede auf, die Höhenlage des Geländes schwankt zwischen 88,00 und 92,00 m über NN. Der nordwestliche Bereich zwischen dem Mühlenteich und der Konrad-Adenauer-Allee wird als öffentliche Parkanlage und als Parkplatz für die Besucher des Stadtparks und des östlich liegenden Freibades genutzt. Hier befindet sich auch eine unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wassermühle, die sogenannte Kramer's Mühle. Diese wird durch einen Anbau ergänzt, in dem sich bislang die Betriebsräume der städtischen Gärtner befanden. Dieser Gebäudekomplex liegt direkt am Axtbach. Westlich angrenzend und nordwestlich der Konrad-Adenauer-Allee befindet sich überwiegend Wohnbebauung, der übrige Planbereich grenzt an den Stadtpark und an das Freibadgelände.



Planung und bauliche Nutzung

Der Planbereich umfasst ca. 3,97 ha, hiervon entfallen ca. 1,97 ha auf öffentliche Grünflächen, ca. 1,85 ha auf Wasserflächen und 0,15 ha auf Flächen für einen Parkplatz. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind zusätzlich die Baufenster für die im Rahmen der Landesgartenschau geplanten Hochbaumaßnahmen festgesetzt.

Im einzelnen sehen die Planungen zur Landesgartenschau Oelde 2001 folgende Projekte und Baumaßnahmen im Planbereich vor:

- Der Mühlenteich und der Knäppenteich werden verbunden und vergrößert.
- Auf der entstehenden Insel soll eine Vogelvoliere ggf. mit Schallschutzschirm entstehen.
- Entlang der Konrad-Adenauer-Allee sollen 60 Parkplätze mit einer dahinter liegenden Pergola-Konstruktion für Infostände etc. entstehen.
- Das Gebäude Kramer's Mühle soll eine Gemeinbedarfseinrichtung (Waldschule, Kindermuseum) aufnehmen, hierfür wird das vorhandene Gebäude mit einem Glasanbau entlang des Axtbaches erweitert.
- Zwischen der Pergola-Konstruktion und Kramer's Mühle ist direkt am Teich ein Café geplant. Ergänzend hierzu sind in diesem Bereich temporäre Einrichtungen für die Gastronomie vorgesehen.

Bei den geplanten Hochbaumaßnahmen handelt es sich um spezielle Vorhaben im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001, die teils gemeinbedarfscharakter haben, aber überwiegend als dem Parkgelände unter- und zugeordnete Infrastrukturelemente als Teil der öffentlichen Grünfläche anzusehen sind.

Der überwiegende Teil der öffentlichen Grünflächen wird weiterhin als Parkanlage genutzt. Im Rahmen der Umgestaltung der Flächen zur Landesgartenschau Oelde 2001 bleiben die vorhandenen Strukturen im Planbereich weitestgehend erhalten. Das Wegesystem wird durch einzelne neue Wege und Brücken ergänzt.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die öffentlichen Grünflächen werden über das vorhandene Wegenetz und das neue Wegenetz des Landesgartenschaugeländes erschlossen. Die einzelnen Hochbauten werden ebenfalls über diese Wegenetze erschlossen, dieses ist, soweit erforderlich, für Rettungsfahrzeuge befahrbar.

Der parallel zur Konrad-Adenauer-Allee geplante Parkplatz bekommt eine direkte Anbindung an diese Straße. Im übrigen Planbereich wird entlang der Konrad-Adenauer-Allee ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Das Plangebiet liegt weniger als 1,0 km vom Stadtzentrum entfernt und ist gut in das Fuß- und Radwegesystem eingebunden. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinie 473 im Stadtverkehr Oelde sichergestellt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich an der Konrad-Adenauer-Allee gegenüber der Einmündung der Stromberger Straße und an der Straße „In der Geist“ gegenüber der Einmündung der Straße „Zur Polterkuhle“. Ergänzt wird das Angebot durch das AnrufSammelTaxi. Zur Landesgartenschau wird das Gelände zusätzlich mittels Shuttle-Bus-System angedient.



Ver- und Entsorgung

Die geplanten Einrichtungen werden, soweit erforderlich, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Die Niederschlagswasserentsorgung hat unter Berücksichtigung des § 51a LWG zu erfolgen. Da nur geringe Flächen versiegelt werden, kann diese durch ortsnahe Einleitung in den unmittelbar angrenzenden Axtbach, ggf. ergänzt durch geeignete Rückhalteeinrichtungen, erfolgen.

Emissionssituation

Da der Abstand zwischen der nächstgelegene Wohnbebauung und möglichen Emissionsorten nur ca. 50 m beträgt, werden die Lärmemissionen gutachterlich untersucht (Das abschließende Gutachten liegt noch nicht vor, wird aber bis zur Planoffenlage nachgereicht.). Die vorläufigen überschlägigen Ermittlungen haben ergeben, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an den vorhandenen Wohnhäusern kommen kann, wenn keine geeigneten Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Belastung durch die Vogelvoliere

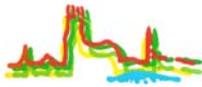
Die geplante Vogelvoliere ist als eine zum See hin offene Drahtgewebekonstruktion mit dahinter liegenden Schutzräumen für die Tiere und Nebenräumen geplant. Da der Gutachter bei dieser Art der offenen Konstruktion Pegelüberschreitungen prognostiziert hat, wird bei der weiteren Planung aktiver Schallschutz, der z.B. als begrünte Holzwand errichtet werden könnte, vorgesehen. Hierdurch wird eine ausreichende Pegelreduzierung möglich.

- Belastung durch Außengastronomie

Für die während der Dauer der Landesgartenschau geplante Außengastronomie in dem Dreieck zwischen den Infoständen, dem Seeufer und der Gebäudegruppe Kramer's Mühle hat der Gutachter ebenfalls eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den vorhandenen Wohnhäusern in den Nachtstunden ermittelt. Zu berücksichtigen hierbei ist, dass die nächstgelegenen Wohngebäude einer starken Vorbelastung durch die Konrad-Adenauer-Allee unterliegt. Tageszeitliche Dauer und Größe der Außengastronomie sind in Abhängigkeit von diesem Schutzanspruch im Einzelgenehmigungsverfahren festzulegen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich grenzt im Osten an den Axtbach mit dem dahinter liegenden Freibad- und Stadtparkgelände, im Süden an den ehemaligen Knäppenteich, im Westen an die Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße und im Nordwesten an die Konrad-Adenauer-Allee. Das Gelände ist relativ eben, lediglich nördlich des ehemaligen Mühlenteichs gibt es einen Geländeversprung von 2,00 m. Hier befinden sich die einzigen Hochbauten des Plangebietes, das denkmalgeschützte Mühlengebäude mit Stauwehr und Wasserrad und der damit verbundene Anbau. Westlich gegenüber befindet sich eine Brachfläche, auf dieser stand bis 1998 ein gemischtgenutztes Haus. Zwischen der Brachfläche und Kramer's Mühle, sowie nördlich daran anschließend bestehen Verkehrs- und Parkplatzflächen.



In der Mitte des Planbereichs liegt der ehemalige Mühlenteich, dessen Wasserfläche zur Zeit mit dem südlichen Teil verbunden wird Parallel zum nordwestlichen Ufer verläuft ein mit Bäumen und Sträuchern bestandener Streifen und ein Spazierweg mit anschließenden Rasenflächen.



Bild 1: Luftbildaufnahme ohne Maßstab

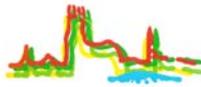
Der südliche Bereich zwischen dem Mühlenteich und dem Knäppenteich wurde bislang als städtische Baumschule genutzt. Bis auf einige Abschnitte am Rand des Mühlenteiches und des Knäppenteiches, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden sind, befinden sich auf den übrigen Flächen Wiesen. Innerhalb des Planbereichs verlaufen einige Fußwege mit wassergebundenen Decken. Alle Flächen zusammen bilden den westlichen Abschluss des Stadtparks.

Die weitere Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Bodenflächen wird mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem *Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995* (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994). Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 13.900 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

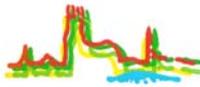


Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Wiesenflächen (Parkanlage), Gesamtfläche ca. 1.480 m ²	1.480	0,5	740
Baum- und Strauchreihen (Parkanlage), Gesamtfläche ca. 8.510 m ²	8.510	0,8	6.808
Baumschule, Gesamtfläche ca. 15.210 m ²	15.210	0,4	6.084
Wasserflächen (Mühlenteich), Gesamtfläche ca. 10.730 m ²	10.730	0,4	4.292
Wegeflächen, wassergebundene Decken Gesamtfläche ca. 1.110 m ²	1.110	0,1	111
Verkehrsflächen und bebaute, bzw. bebaubare Flächen gem. bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 33 (Versiegelungsgrad 100%), Gesamtfläche ca. 2.700 m ²	2.700	0,0	0,0
Summen	39.740	--	18.035

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes sind gegenüber dem Ist-Zustand folgende Änderungen durch die Maßnahmen im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 beabsichtigt:

- In den Bereichen der geplanten Hochbauprojekte mit den zugehörigen Wegen und der geplanten Stadtpromenade kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, da hier Flächen in einer Größe von maximal 3.700 m² versiegelt werden. Da die Detailplanung noch nicht vorliegt, wird diese Fläche mit einem 100 %-igen Versiegelungsgrad angenommen.
- Ebenfalls kommt es auf den Flächen für den geplanten Parkplatz zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, da hier Flächen in einer Größe von maximal 1.460 m² versiegelt werden. Innerhalb dieser Parkplatzflächen sind Baumpflanzungen vorgesehen, da aber die Detailplanung noch nicht vorliegt, wird für diese Fläche ein 100 %-iger Versiegelungsgrad angenommen.
- Der Mühlenteich wird vergrößert und mit dem Knäppenteich verbunden. Hierbei wird zur Verbesserung der Wasserqualität und des allgemeinen Zustandes des Teichs eine Entschlammung durchgeführt. Insgesamt entstehen im Planbereich somit rund 18.520 m² Wasserflächen.
- Der restliche Teil der öffentlichen Grünflächen wird weiterhin als Parkanlage genutzt. Im Rahmen der Umgestaltung der Flächen zur Landesgartenschau Oelde 2001 bleiben die vorhandenen Strukturen weitestgehend erhalten. Das Wegesystem wird durch einzelne neue Wege und Brücken ergänzt. Der Anteil an Wegen mit wassergebundenen Decken wird etwa 2.100 m² betragen.
- Als Ausgleich innerhalb des Plangebietes kommen umfangreiche Neupflanzungen im Zuge der Realisierung der Landesgartenschau in Betracht, insbesondere im Bereich der „Museninsel“ und entlang der Stadtpromenade. Insgesamt sind auf einer Fläche von ca. 4.500 m² Neuanpflanzungen vorgesehen.



Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Versiegelte Flächen (geplante Hochbauprojekte einschl. Zuwege und geplante Stadtpromenade)	3.700	0,0	0
Versiegelte Flächen (Parkplatz)	1.460	0,0	0
Wegeflächen mit wassergebundenen Decken	2.100	0,1	210
Wasserflächen	18.520	0,5	9.260
Neuanpflanzungen (im Bereich „Museninsel“)	4.500	0,7	3.150
Wiesenflächen (Parkanlage)	900	0,5	450
Baum- und Strauchreihen (Parkanlage)	8.560	0,8	6.848
Summen	39.740		19.918

Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber, ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsüberschuss von 1.883 WE. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff kann somit innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Bereich der Grundstücke Flur 10, Flurstücke 32, 31, 30, 29 und 203 tlw. Altablagerungen in Form von Auffüllungen mit schluffigen Sanden mit Beimengungen von Ziegel- und Betonabbruch. Anhaltspunkte für Haus- bzw. Industriemüllablagerungen haben sich gemäß Feststellung der Gutachter vom 27.12.1999 und 28.01.2000 nicht ergeben.

Innerhalb des übrigen Plangebietes werden keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das in der Denkmalliste der Stadt Oelde unter der lfd. Nr. A-60 eingetragene Baudenkmal „Kramer's Mühle“. Dieses Baudenkmal wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Aufgrund der Kennzeichnungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind archäologische Untersuchungen durchgeführt worden. Diese haben ergeben, dass sich hier vermutlich keine Bodendenkmäler befinden, dennoch sind mögliche kulturhistorische Bodenfunde nicht auszuschließen. In diesem Fall sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.



Flächenbilanz

Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	19.160 m ²	48,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	1.460 m ²	3,7 %
Flächen für den Gemeinbedarf	600 m ²	1,5 %
Wasserflächen	18.520 m ²	46,6 %
Gesamtfläche	39.740 m ²	100,0 %