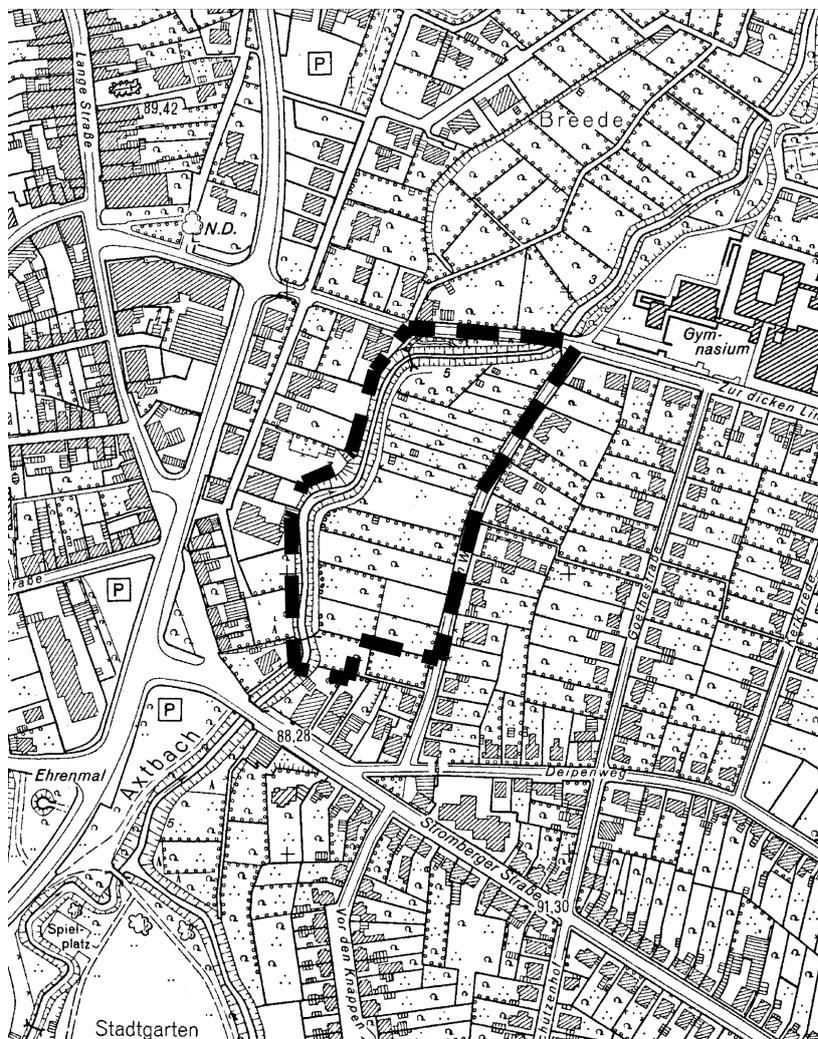
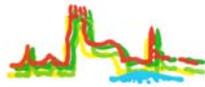


**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 79 „In den Wellen“ der  
Stadt Oelde



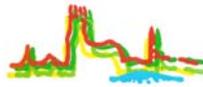
Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Warendorf vom 4. März 1998, Nr. 4/98

**— — —** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79  
"In den Wellen" der Stadt Oelde



INHALTSVERZEICHNIS:

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>3</b>
<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>3</b>
<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
<b>VORHANDENE NUTZUNGSSTRUKTUR</b>	<b>4</b>
<b>PLANUNG UND BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT - UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>HINWEISE</b>	<b>7</b>
<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>7</b>



## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 31.08.1999 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „In den Wellen“ für den Bereich zwischen dem Axtbach und der Straße „In den Wellen“ beschlossen.

## Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 9, Flurstücke 1 tlw. (Axtbach), 358, 5, 6, 7, 8, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 17, 391, 566, 569 und 567.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: Flur 9, Flurstücke 3 und 4 (Zur dicken Linde);  
im Westen: Flur 9, Flurstücke 359, Flur 16, Flurstücke 176, 213, 214, 215, 216, 217, 166, 183, 184 und 309;  
im Süden: Flur 9, Flurstücke 24, 27, 568 und 22.  
im Osten: Flur 9, Flurstück 365 (In den Wellen).

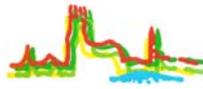
## Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Oelde hat mit Erfolg die Landesgartenschau im Jahr 2001 ausgerichtet. Durch die Landesgartenschau Oelde 2001 werden sowohl die bereits vorhandenen positiven Elemente im Stadtraum unterstrichen und weiterentwickelt, als auch qualitativ hochwertige neue urbane Erholungsräume geschaffen. Die einzelnen Maßnahmen stehen alle im städtebaulichen Zusammenhang und berücksichtigen die Entschlüsse der lokalen Agenda. Sie entwickeln in ihrer Gesamtheit eine über die Landesgartenschau 2001 hinausgehende Wirkung, indem die Grüninfrastruktur der Stadt gefördert und über städtebauliche Impulse die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen nachhaltig entwickelt werden.

Die von Süd-West nach Nord-Ost verlaufende Axtbachniederung, sowie ergänzend der aus westlicher Richtung in den Siedlungsraum reichende Rathausbach, bilden das räumliche Grundgerüst der Landesgartenschau. Sie übernehmen bereits vor der Gartenschau 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 ist im Rahmen der Landesgartenschau eine dauerhaft angelegte Stadtpromenade als leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstanden, wobei unterschiedliche Aufenthaltspunkte und Gärten entlang der Promenade einen erlebnisreichen und vielfältigen Gesamteindruck schaffen. Die in stadtökologischer Hinsicht wertvollen Freiräume und die begleitende Wiesenlandschaft entlang des Rathausbaches sollen ebenfalls in ihrer derzeitigen Funktion gesichert werden. Auch hier soll über eine Promenade die Verbindung in die umgebende Landschaft behutsam ausgebaut werden.

Bisher ist es unstrittiges Ziel der Oelder Stadtentwicklungspolitik gewesen, den dauerhaften Erhalt und die Verbesserung der stadtökologisch wertvollen innerstädtischen Grünzüge und Erholungsräume entlang des Axtbaches und des Rathausbaches zu verfolgen. Dementsprechend wird dem Ziel nach Erhalt bzw. Weiterentwicklung der zentralen Grünzüge durch die Stadt seit



dem Kriegsende durch entsprechende Darstellungen in den Bauleitplänen Rechnung getragen. So finden sich in den Flächennutzungsplänen (Leitplan 1954, Flächennutzungsplan 1969, Flächennutzungsplan 1978) nahezu deckungsgleiche Darstellungen. Auch der aktuelle Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 01.02.2000) übernimmt diese Darstellungen und stellt diese Flächen als Grünflächen dar.

Zur planerischen Absicherung der oben genannten Zielsetzungen ist es erforderlich für mehrere Bereiche innerhalb dieser Grünzüge Bebauungspläne aufzustellen. Hiermit können u.a. die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt als Freiraum getroffen werden. Die Flächen innerhalb dieser Bebauungspläne werden als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 01.02.2000) werden die Flächen des Plangebietes als Grünflächen dargestellt. Diese Flächendarstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 79 übernommen und setzen diese rechtsverbindlich fest. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

### **Vorhandene Nutzungsstruktur**

Der Planbereich ist ca. 2,36 ha groß und liegt zwischen dem Axtbach und der Straße In den Wellen. Er wird im Süden von bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden und im Norden von der Straße Zur Dicken Linde begrenzt. Entlang des Axtbaches verläuft ein Fußweg. Die Grünflächen wurden bislang überwiegend als private Gärten genutzt.

### **Planung und bauliche Nutzung**

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,70 ha öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, ca. 0,38 ha private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Private Gärten und ca. 0,28 ha Flächen für die Wasserwirtschaft.

Auf den überwiegend öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen der Umgestaltung der Flächen zur Landesgartenschau Oelde 2001 Stadtgärten unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen entstanden. Durch die Anlage von Stadtgärten, als besonders typische Elemente innerhalb des Oelder Stadtgebietes, wird der grünplanerisch sensible und wichtige Teilbereich der zentralen innerstädtischen Grünachse langfristig gesichert und verbessert. Das Wegesystem wird durch einzelne neue Wege und Brücken ergänzt.

Während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich überarbeitet und neu abgegrenzt. Die beiden Grundstücke Flur 9 Flurstück 22 und 569 werden von dem Geltungsbereich nun nicht mehr erfasst. Im Rahmen des Flächenerwerbs zur Landesgartenschau ist mit diesen Eigentümern eine Vereinbarung hinsichtlich einer möglichen Nutzung getroffen worden. Inwieweit für diese Flächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde als Mischgebietsfläche dargestellt sind, eine bauliche Nutzung in Betracht kommt, kann anderweitigen baurechtlichen Verfahren vorbehalten bleiben.

### **Erschließung**



Die öffentlichen Grünflächen werden über das vorhandene Wegenetz und das neue Wegenetz des Landesgartenschaugeländes erschlossen.

Das Plangebiet liegt weniger als 1,0 km vom Stadtzentrum entfernt und kann zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. 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 in der Nähe des Friedhofs.

### Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Plangebietes werden soweit erforderlich an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Da nur geringe Flächen versiegelt werden, können diese durch ortsnahe Einleitung in den unmittelbar angrenzenden Axtbach entwässert werden.

### Immissionssituation

Südlich des Planbereichs verläuft in ca. 70 m Abstand die L 792 (Stromberger Straße) und westlich des Planbereichs die Konrad-Adenauer-Allee. Aufgrund der örtlichen Situation (Abschirmung des Verkehrslärmes durch die vorhandenen Wohngebäude) sind keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Nachteilige Emissionen durch die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes, die Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung haben könnten, entstehen nicht.

Sonstige relevante Immissionen wirken auf das Plangebiet nicht ein.

### Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, bei jedem Bebauungsplanverfahren zu untersuchen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Da der Bebauungsplan Nr. 79 „In den Wellen“ - für den überwiegenden Bereich des Plangebietes lediglich die vorhandene Nutzung (Grünflächen) festschreibt, sind erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Somit braucht eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung **nicht** durchgeführt werden, der „Umweltbericht“ gem. § 2a BauGB ist **nicht** erforderlich.

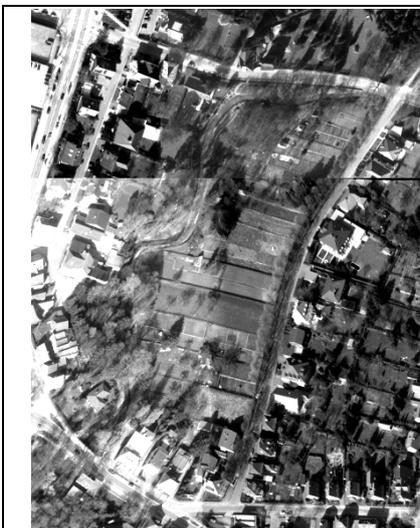
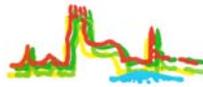


Bild 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes- ohne Maßstab

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Planbereich unterlag bisher größtenteils einer Nutzung als Gärten mit Obst- und Gemüseanbau (siehe auch Bild 1). Auf den angrenzenden Flächen befinden sich Wohngebäude mit dazugehörigen Hausgärten. Besondere topographische Merkmale oder gliedernde Elemente im Raum sind der von Süd nach Nord fließende Axtbach mit Gehölzstreifen. Entlang des Axtbaches verläuft ein Fußweg. 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 23.542 m<sup>2</sup> (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Grünlandflächen (Gärten), Gesamtfläche ca. 20.762 m <sup>2</sup>	19.662	0,4	7.865
Wasserflächen (Axtbach, Fließgewässer) Gesamtfläche ca. 2.780 m <sup>2</sup>	2.780	1,5	4.170
Wegeflächen, wassergebundene Flächen Gesamtfläche ca. 1.100 m <sup>2</sup>	1.100	0,1	110
Summen	23.542	--	12.145

### II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

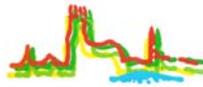
Im Bereich des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Istzustand nur geringfügige Änderungen durch die Maßnahmen im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 durchgeführt.

Es werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

1.) Die öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage - (Gesamtgröße ca. 1,70 ha) werden als Parkanlage genutzt. Im Rahmen der Umgestaltung der Flächen zur Landesgartenschau Oelde 2001 werden Mustergärten mit verschiedenen Themen dauerhaft eingerichtet.

Damit ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
2	Wasserflächen (Axtbach, Fließgewässer)	2.780	1,5	4.170
3	Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)			
	Themengärten LGS (ca. 90 %)	15.332	0,5	7.666



Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
	Wegeflächen mit wassergebundene Flächen (ca. 10 %)	1.704	0,1	170
4	Private Grünflächen			
	Nutzgärten	3.726	0,4	1.490
	Summen	23.542		13.496

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 1.351 WE. Der geplante Eingriff kann somit innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

## Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

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

## Flächenbilanz

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage	1,70 ha	72,0 %
Private Grünfläche - Zweckbestimmung Private Gärten	0,38 ha	16,1 %
Wasserflächen	0,28 ha	11,9 %
<b>Summe</b>	<b>2,36 ha</b>	<b>100 %</b>

Aufgestellt - Oelde 2002