

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 58 "Zum Benningloh" der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 8.02.1993 und aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" der Stadt Oelde im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:

Flur 21, Flurstücke 290, 298, 299, 18, 17 tlw., 16 tlw., 15 tlw., 150 tlw., 13 tlw., 12 tlw., 11tlw.,
10 tlw., 9 tlw., 6 tlw., 7 tlw., 3 tlw.
Flur 1, Flurstücke 87 und 404 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Westen:	Flur 21, Flurstücke 1, 135, 395
im Süden:	Flur 21, Flurstücke 366, 185, 186, 190, 192, 196, 197, 198, 199, 200 und 202
im Osten:	Flur 21, Flurstück 346 (Wareндorfer Straße), Flurstück 21, 20, 19, die südliche Grenze (tlw.) der Parzelle Flur 21, Flurstück 17, eine Parallele östlich im Abstand von ca. 30,00 m zu den westlichen Grenzen der Parzellen Flur 21, Flurstücke 17, 16, 15, 150, 13, 12, 11, 10, 9, 7, 6 und 3
im Norden:	Flur 1, Flurstücke 80, 302, 82, 83, 86, 95 tlw. (Wareндorfer Straße), eine Linie von der nordwestlichen Ecke der Parzelle Flur 1, Flurstück 87 zur nordwestlichen Ecke der Parzelle Flur 21, Flurstück 299

Erfordernis der Planaufstellung

Auf der Suche nach Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in Oelde ist es der Stadt Oelde gelungen, eine größere zusammenhängende Fläche im Norden des Stadtgebietes westlich der Wareндorfer Straße zu erwerben. Hierdurch bietet sich die Möglichkeit durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes einen Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen abzudecken und den Wohnsiedlungsbereich nördlich der Friedrich-Harkort-Straße und westlich der Wareндorfer Straße abzurunden.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt wurde, stellt das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dar. Um den Flächennutzungsplan den geänderten städtebaulichen Entwicklungszielen anzupassen, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 8. Februar 1993 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die 14. Änderung wird die Fläche westlich der Wareндorfer Straße und nördlich der Friedrich-Harkort-Straße als Wohnbaufläche, bzw. entlang der Wareндorfer Straße als Gemischte Baufläche dargestellt. Die landesplanerische Zustimmung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde seitens der Bezirksregierung liegt vor. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt

Oelde und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 13,3 ha groß und liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Oelde. Die östliche und nördliche Grenze bildet die Warendorfer Straße, bzw. die entlang dieser Straße vorhandene Wohnbebauung. Im Süden grenzt der Planbereich an die im Bereich der Friedrich-Harkort-Straße vorhandene Wohnbebauung. Innerhalb des Planbereichs liegen zwei Hofstellen einschl. einiger Nebengebäude. Die Wohnhäuser dieser Hofstellen bleiben erhalten, während die Nebengebäude bis auf ein Garagengebäude abgerissen werden. Die bisher betriebene Landwirtschaft wird auf diesen Hofstellen aufgegeben. Desweiteren befinden sich innerhalb des Planbereichs drei kleine Obstbaumwiesen, zwei wegbegleitende Eichenreihen, mehrere größere einzelstehende Bäume (Eichen, Pappeln, Kopfweiden, eine Kastanie), einige Entwässerungsgräben und ein Teich. Im nordöstlichen Planbereich wird ein Teil der Gärten der entlang der Warendorfer Straße vorhandenen Wohnbebauung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteinbezogen. Im nördlichen Bereich verläuft der Maibach von West nach Ost auf einer Länge von ca. 120,00 m durch das Plangebiet. Bis auf diese Flächen wurde der gesamte Planbereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 2,22 ha (einschl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), ca. 9,24 ha Bauflächen, die als "Allgemeines Wohngebiet" (ca. 8,14 ha) und als "Mischgebiet" (ca. 1,1 ha) ausgewiesen werden, ca. 0,46 ha öffentliche Grünflächen und ca. 1,30 ha Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (einschl. Wasserflächen).

Während der größte Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, wird der direkt an der Warendorfer Straße liegende Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Auf den Mischgebietsflächen und den westlich anschließenden Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, soll eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in überwiegend zweigeschossiger Bauweise erfolgen. Auf ca. 30 Bauplätzen können 200 bis 230 Wohneinheiten zuzüglich Flächen für gewerbliche Nutzung entstehen. Weiterhin sind hier einige zweigeschossige Doppelhäuser geplant. Daneben sollen hier die entsprechenden Parkmöglichkeiten sowie eine Tiefgarage geschaffen werden. Eine grüne Achse von 300 m Länge, die in West-Ost-Richtung von der Warendorfer Straße bis zur westlichen Plangebietsgrenze in der Mitte der Mehrfamilienhausbebauung verläuft, soll diesen Bereich städtebaulich betonen und gleichzeitig für den notwendigen Anteil von Grünflächen sorgen. Eine zweite von Osten nach Westen verlaufende Grünachse befindet sich nördlich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung und orientiert sich an ökologisch wichtigen Landschaftsbestandteilen. Hierzu zählen die wegbegleitenden Eichen und Kopfweiden, Entwässerungsgräben, Reste einer Obstbaumwiese und der im Bereich der ehem. Hofstelle aufstehende Bewuchs. Am südwestlichen Rand dieser Grünachse befindet sich der geplante Kinderspielplatz. Die beiden Grünachsen werden durch die am gesamten westlichen Rand des Planbereichs vorgesehenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verbunden und ergänzt. Im nördlichen Teil sind 36 Grundstücke für Ein- oder Zweifamilienhäuser vorgesehen, von denen einige etwas größer zugeschnitten sind. Daneben sind Grundstücke für Doppelhäuser geplant. Eine Bebauung der privaten Grundstücke an der Warendorfer Straße wird durch die vorliegende Planung ebenfalls ermöglicht. Im südlichen Bereich des Plangebietes können 24 Ein- oder Zweifamilienhäuser und einige Doppelhaushälften errichtet werden. Insgesamt sind 60 Baugrundstücke für eingeschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser, 26 Baugrundstücke für ein- oder zweigeschossige Doppelhaushälften und ca. 30 Baugrundstücke für zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant.

Im gesamten Plangebiet ist, bis auf die Flächen die parallel zur Warendorfer Straße liegen, die offene Bauweise festgelegt. Für die Flächen parallel zur Warendorfer Straße wird geschlossene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt. Für die Flächen, für die a=abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt ist, gilt die offene Bauweise. Es können jedoch Gebäude von mehr als 50,00 m Länge errichtet werden. Grundsätzlich muß der erforderliche Grenzabstand gem. BauO NW über die Abstandsflächen eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen vor Außenwänden, die an Nachbargrundstücke errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen festgesetzt. Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen wird zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung in den Gebieten, in denen eine Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist, das Höchstmaß des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt, sondern mit einer GRZ von 0,25 um 37,5% und einer GRZ von 0,3 um 25% unterschritten. In den Bereichen für die eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind variiert die GRZ von 0,3 bis zu einer GRZ von 0,6 auf den Mischgebietsflächen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 58 "Zum Benningloh" die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
FIRSTRICHTUNG:	Die Firstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
DREMPELHÖHE:	Die Drempelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Tragekonstruktion der Dachhaut folgende Werte nicht überschreiten: bei eingeschossiger Bauweise maximal 1,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 0,75 m, bei dreigeschossiger Bauweise maximal 0,50 m.
SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 über OK Straße betragen.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Folgende Firsthöhen über OK Straße dürfen nicht überschritten werden: bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 14,00 m, bei dreigeschossiger Bauweise 16,00 m.
GARAGEN/GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE/TIEFGARAGEN:	Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen. Auf den mit MI* und WA* gekennzeichneten Flächen sind Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (auch als Tiefgarage) und auf den für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
DACHAUFBAUTEN/DACHEINSCHNITTE:	Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einer einzelnen Dachgaube darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang (Dachrand) zum Dachaufbau und der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muß mind. 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte.

Die gestalterischen Festsetzungen bedeuten keine unzumutbaren Auflagen für die zukünftigen Bauwilligen.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die Haupteerschließungsstraße wird im zentralen Bereich an die Warendorfer Straße angebunden. Diese Haupteerschließungsstraße ist, um die Leistungsfähigkeit zu gewährleisten, in Hufeisenform angelegt und wird als zentrale Erschließungsachse in westlicher Richtung in einer Breite von ca. 24,00 m weitergeführt. In diesem Bereich befindet sich die geplante Mehrfamilienhausbebauung. An diese Haupteerschließungsstraße werden die übrigen Straßen des Baugebietes angeschlossen. Eine weitere kleinere Anbindung an das vorhandene Straßensystem erfolgt im südöstlichen Bereich des Plangebietes an die Friedrich-Harkort-Straße. Die Erschließung der Flächen mit eingeschossiger Bebauung erfolgt über Stichstraßen. Diese sind als Sackgassen mit Wendemöglichkeit geplant. Außerdem sind verschiedene, separate Fuß- und Radwegeverbindungen geplant. Besonderer Wert wurde auf eine durchgehende Nord-Süd-Verbindung am westlichen Rand des Plangebietes gelegt. Hierdurch können die zukünftigen Bewohner des Baugebietes zu Fuß oder mit dem Fahrrad ohne Kreuzungen mit dem Kraftfahrzeugverkehr innerhalb des Baugebietes und anschließend über vorhandene Nebenstraßen die Innenstadt erreichen. Im Bereich der Haupteerschließungsachse ist innerhalb des "Hufeisens" eine öffentliche Fußwegeverbindung von West nach Ost auch durch die geplanten Gebäude vorgesehen. Der geplante Kinderspielplatz wird ebenfalls über Fuß- und Radwege erschlossen. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Anbindung des Fuß- und Radwegenetzes an den ca. 40,00 m entfernt liegenden Wald vorgesehen und im südwestlichen Rand ist eine Anbindung an die Friedrich-Harkort-Straße geplant. Am nordöstlichen Rand ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Warendorfer Straße vorgesehen, die teilweise über private Flächen außerhalb des Plangebietes führt. Für die Realisierung dieser Verbindung wird die Stadt Oelde versuchen, eine entsprechende Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer herbeizuführen. Die Fuß- und Radwegeverbindungen dienen im Notfall teilweise als zusätzliche Verbindungen für Rettungsfahrzeuge.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Die Aufteilung und die Bepflanzung dieser Verkehrsflächen bleiben einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. Dies gilt insbesondere für den Kreuzungsbereich, in dem die Anbindung des Baugebietes an die Warendorfer Straße erfolgt. Hier werden zusätzlich für den ruhenden Verkehr ca. 30 öffentliche PKW-Einstellplätze vorgesehen.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen müssen min. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten. Auf den mit MI* und WA* gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen oder als Tiefgarage zulässig. Hier sind auf den nicht überbaubaren Flächen Stellplätze und Garagen unzulässig.

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Innerhalb des Plangebietes werden vier kleinere Flächen als Grünfläche - Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage - in einer Gesamtgröße von ca. 2700 m² ausgewiesen. Diese liegen hauptsächlich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Der geplante Kinderspielplatz liegt an zentraler Stelle am westlichen Rand des Bebauungsplanbereiches und wird als Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz - in einer Größe von ca. 1900 m² dargestellt. Desweiteren steht im Südwesten die direkt an das Plangebiet grenzende öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz/Bolzplatz - zur Verfügung.

Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese Deponien außerhalb des Plangebietes zugeführt. An zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes wird eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Trafostation und für die Aufstellung von Wertstoffcontainern vorgesehen. Diese sollen gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan eingegrünt werden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Aus ökologischen Gründen und um das städtische Kanalsystem zu entlasten, werden zur Minimierung der Regenwasserabflusssummen für die Wohnbauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen sind, 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 versickern oder zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Desweiteren ist geplant das Oberflächenwasser der versiegelten Straßen- und Wegeflächen über Sickermulden und/oder andere Regenrückhalteanlagen soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

Immissionssituation

1. Verkehrslärm

Da das Plangebiet an die stark befahrene Wareндorfer Straße (Landstraße L 793, Hauptverkehrsachse von Nord nach Süd in Oelde) grenzt und mit u. U. erheblicher Geräuschbelastung durch den Kfz-Verkehr auf diesen Straßen gerechnet werden muß, ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden (Technischer Überwachungs-Verein Hannover/Sachsen - Anhalt e.V., Bielefeld, erstellt am 21.03.1994). Das der Begründung beigefügte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß auf der untersuchten Fläche überwiegend die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts nicht überschritten werden. Lediglich an den direkt an der Wareндorfer Straße geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte zum Teil deutlich überschritten. Als Auswertung des aufgestellten Gutachtens werden im Bebauungsplan passive Maßnahmen als Schallschutzmöglichkeit vorgesehen indem die betroffenen Flächen gekennzeichnet werden und folgende textlichen Festsetzungen getroffen werden:

LÄRMBELASTETE FLÄCHEN:

Innerhalb der lärmbelasteten Flächen wird empfohlen die Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseiten vorzusehen und/oder ggf. Lüftungsanlagen einzubauen. Beim Einbau von Fenstern sind folgende Schallschutzklassen vorzusehen:
In der mit L1 gekennzeichneten Fläche sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.
In der mit L2 gekennzeichneten Fläche sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Die Schallschutzklasse 2 wird bereits durch normale Isolierverglasung (Thermopane mit 4/12/4 mm Glas/Luft/Glas und umlaufender Dichtung) erreicht. Hierdurch sind bei geschlossenen Fenstern innerhalb der Räume generell keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt bei gleichzeitiger Baulandknappheit zwingt zu Kompromissen bei der weiteren Wohngebietsausweisung und damit auch hinsichtlich des Lärmschutzes. Die Abwägung aller Belange führt zu dem Ergebnis, daß, trotz der relativ hohen Verlärmung eines kleinen Teils der Planflächen, aufgrund der getroffenen Festsetzungen diese der Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

2. Gewerbebetrieb Warendorfer Straße 129

Bei dem an der Warendorfer Straße liegenden Gewerbebetrieb Tohermes handelt es sich um einen holzverarbeitenden Betrieb, der hauptsächlich Stiele produziert. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 58 "Zum Benningloh" hat der Eigentümer dieses Betriebes den Wunsch geäußert, von der Stadt Oelde ein geeignetes Gewerbegrundstück zur Verfügung gestellt zu bekommen, um seinen Betrieb vom derzeitigen Standort zu verlagern. Diesem Wunsch will die Stadt Oelde im Rahmen ihrer Möglichkeiten so schnell wie möglich entsprechen, um die zur Zeit noch vorhandene mögliche Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung durch Geräuschemissionen des Gewerbebetriebes zu vermeiden. Sollte eine Verlagerung des Betriebes nicht möglich sein, könnte, wie vom Staatlichen Umweltamt Münster vorgeschlagen, der Immissionsschutz durch eine Einhausung des Spänesilos sichergestellt werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich unterlag bisher zum größten Teil (ca. 80% des gesamten Plangebietes) einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland). Weitere 10% des Planbereichs werden als Haus- und Nutzgärten bewirtschaftet. Besondere landschaftstypische Bereiche befinden sich am nördlichen Rand des Plangebietes (Bachlauf) und im Umgebungsbereich der beiden vorhandenen Hofstellen. Hierbei handelt es sich um Obstbaumwiesen und alten Baumbestand (Weiden, Eichen, Pappeln). Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Im Rahmen der Untersuchung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde analog dem Verfahren "Ahlerer Modell" zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wurde 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.

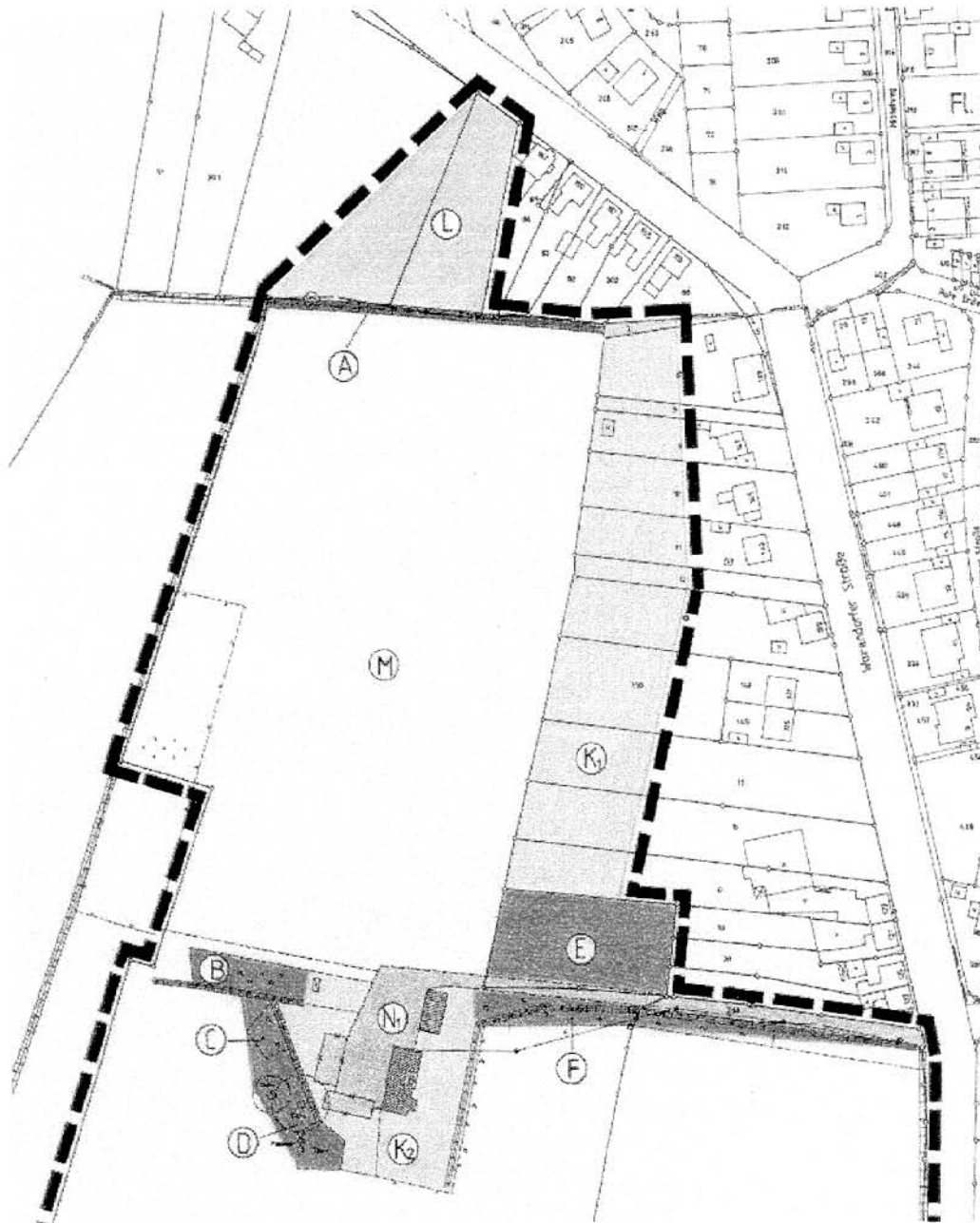
I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

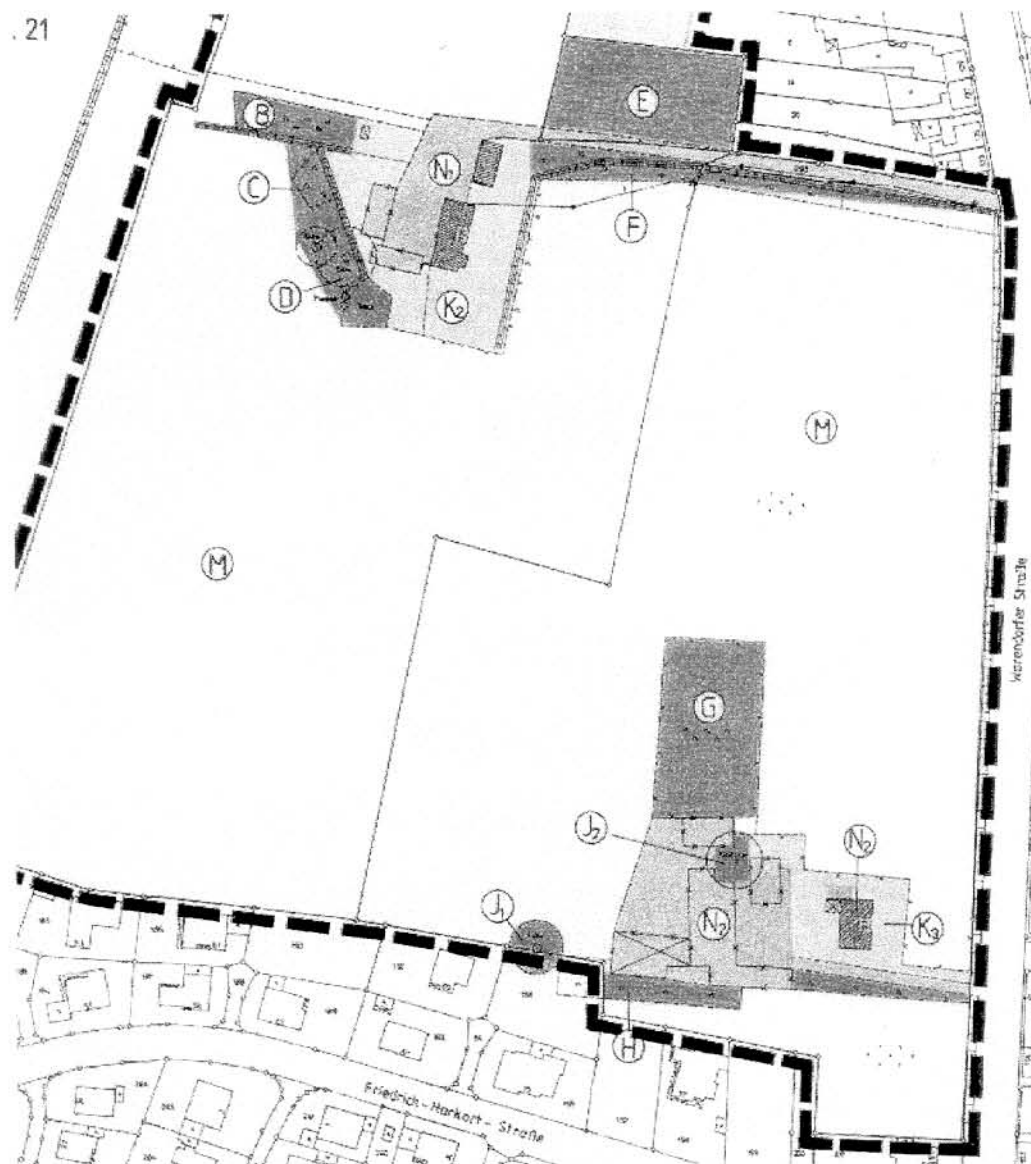
Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen. Dieser Faktor wird mit der vom Eingriff betroffenen Flächengröße multipliziert:

$\text{Eingriffsflächengröße} \cdot \text{Wertfaktor} = \text{Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)}$

In der weiteren Berechnung ist der Eingriffsflächenwert gleichzeitig als Gesamtverlust definiert (100%ige Vernichtung unterstellt).

Zur Übersicht sind die einzelnen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in den nachfolgenden Übersichtsplänen in ihrer Lage dargestellt und durch einen Buchstaben gekennzeichnet.





Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 13,31 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Kennung	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
A	Bachlauf, begradigt. Beginn des Maibachs, Fließrichtung von West nach Ost, mit Brennessel und Hochstaudenflur. Am Rand dieses Bachlaufs befindet sich eine einzelstehende erhaltenswerte Weide. Länge ca. 120,00 m, Breite einschl. Böschung und Ackerrandstreifen ca. 3,00 m	0,035	2,0	0,070
B	Obstbaumwiese mit ca. 35-40 Jahre alten Obstbäumen und südlich vorgelagertem Graben. Länge ca. 46,00 m, Breite ca. 13,00 m	0,060	2,0	0,120
C	Weidengruppe mit Graben, Alter der Weiden variiert stark. Länge ca. 30,00 m, Breite ca. 13,00 m	0,040	2,0	0,080

D	Zwei einzelstehende Eichen an einem Graben, der an einen Teich (ca. 200 m ²) anschließt. Am Teich steht eine Gruppe Pappeln, die aufgrund ihres hohen Alters ersetzt werden müssen. Länge ca. 46,00 m, Breite ca. 15,0 m	0,070	3,0	0,210
E	Obstbaumwiese, es handelt sich um ältere Obstbäume, die zum größten Teil im südlichen Bereich dieser Fläche stehen. Länge ca. 63,00 m, Breite ca. 30,00 m	0,190	2,0	0,380
F	Graben, im westlichen Bereich mit Kopfweiden, im östlichen Bereich mit Eichen bestanden. Länge ca. 150,00 m, Breite i.M. 8,00 m	0,120	3,0	0,360
G	Obstbaumwiese, älterer Obstbaumbestand. Länge ca. 60,00 m, Breite ca. 34,00 m	0,200	2,0	0,400
H	Reihe von ausgewachsenen Kopfweiden. Länge ca. 45,0 m, Breite ca. 8,00 m	0,035	2,0	0,070
I	Neuangepflanzte, wegbegleitende Eichenreihe. Länge ca. 60,00 m, Breite ca. 5,00 m	0,030	1,0	0,030
J ₁ -J ₂	Einzelbäume, eine Kastanie, eine Eiche Gesamtfläche ca. 300 m ²	0,030	2,0	0,060
K ₁ -K ₃	Nutz- und Hausgartenflächen. Gesamtfläche ca. 10.900 m ²	1,090	0,4	0,436
L	Grünland Gesamtfläche ca. 3.300 m ²	0,330	0,4	0,132
M	Ackerflächen, vollflächig drainiert, Tiefumbruch, ebene Fläche, 1994 wurde Mais angebaut. Gesamtfläche ca. 105.300 m ²	10,530	0,3	3,159
N ₁ -N ₂	Versiegelte Flächen. Straßen- und Wegeflächen, Hofflächen und Gebäudeflächen. Gesamtfläche ca. 5500 m ²	0,550	0,0	0,000
Summen		13,310	--	5,507

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Als Ergebnis sind grundsätzlich drei Varianten denkbar:

- Vor Ort (auf der Eingriffsfläche) erfolgt durch bestimmte Maßnahmen (Anlage Biotop, Hecken, etc.) eine Überkompensation (i.d.R. nur theoretisch denkbar).
- Vor Ort erfolgt die vollständige Kompensation (ökolog. Bilanz vor Ort ist ausgeglichen).
- Vor Ort ist keine vollständige Kompensationsmöglichkeit gegeben, d.h. es verbleibt ein Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert). Dieses ist auf einem anderen externen Standort durch entsprechende Maßnahmen zu beheben (die Ermittlung der erforderlichen Flächengröße erfolgt gem. Punkt III.).

Um festzustellen, welcher der drei Fälle zutrifft, sind vom Eingriffsflächenwert (Totalverlust unterstellt, s.o.) einzelne Punkte in Abzug zu bringen, wie der Wert von Neuanlagen (Heckenanpflanzungen, Biotoplanlage) oder der Wert verbleibender Altanlagen abzüglich eines ggfs. eintretenden Wertverlustes (Hecken, Teiche, etc.). Der Kompensationswert errechnet sich demnach wie folgt:

Eingriffsflächenwert
- Neuanlagenwert (z.B. Hecke)
- Altanlagenwert evtl. mit Wertverlust (z.B. Teichanlage)
- ...
= Summe

Diese Summe führt, wie oben beschrieben zu a) Überkompensation, b) Kompensation ± 0 oder c) Kompensationsdefizit.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58 "Zum Benningloh" werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

- 1.) Von dem 13,3 ha großen Plangebiet werden ca. 9,244 ha als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Mischgebiet" ausgewiesen. Für diese Flächen werden Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 4,231 ha des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden. Um die unvermeidbaren Auswirkungen durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird für die als "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" ausgewiesenen Flächen Regenrückhaltung in Abhängigkeit von der zulässigen Grundfläche gefordert. Es ist je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Das aufgefangene Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. für andere Zwecke zu verwerten.
- 2.) Im Plangebiet werden ca. 1,742 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von 10,00 bis 12,00 m breiten Haupterschließungsstraßen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Öffentliche Einstellplätze sollen soweit wie möglich unversiegelt ausgebildet werden, als Oberflächenmaterial sind Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä. zu verwenden. Hierbei wird bewußt im Bebauungsplan auf eine detaillierte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für Straßenausbauplanung nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen. Desweiteren ist geplant das Oberflächenwasser der versiegelten Straßenfläche über Sickermulden und/oder Regenrückhalteeinrichtungen soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen.
- 3.) Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen, da es sich überwiegend um Fuß- und Radwege im westlich gelegenen Grünbereich handelt, mit wassergebundenen Decken versehen werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,479 ha.
- 4.) Die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen von ca. 0,458 ha werden, bis auf den Bereich des geplanten Kinderspielplatzes, zusätzlich als Flächen mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Hierdurch soll eine landschaftstypische Eingrünung als Abschirmung der Bebauung gegenüber der freien Landschaft erreicht werden. Desweiteren sollen innerhalb dieser Flächen soweit möglich und erforderlich Sickermulden für anfallendes Oberflächenwasser geschaffen werden.
- 5.) Die vorhandenen Einzelbäume (Eichen, Kastanie) sollen erhalten werden und werden dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.
- 6.) Die im nordöstlichen Planbereich vorhandene Obstbaumwiese wird in ihrem südlichen Bereich aufgrund der dort stehenden Obstbäume als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dargestellt (ca. 0,055 ha).
- 7.) Die im südöstlichen Planbereich vorhandene wegbegleitende Eichenreihe (ca. 0,030 ha) wird als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dargestellt.
- 8.) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft befinden sich am westlichen Rand (F1), in der Mitte (F2 - F4) und im nördlichen Bereich (F5) des Plangebietes. Hier werden im einzelnen folgende Ziele angestrebt:

8.1 Die Flächen am westlichen Rand des Plangebietes (mit F1 gekennzeichnet, ca. 0,602 ha) sollen als Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft als Sukzessionsfläche (Wildwiese) mit einzelnen standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern entwickelt werden. Desweiteren sollen diese Flächen auch Versickerungsmulden für örtlich anfallendes Regenwasser aufnehmen. Im nordwestlichen Abschnitt sollte der außerhalb des Plangebietes liegende Graben berücksichtigt und in ein System von Versickerungsmulden miteinbezogen werden, um einen Biotopverbund bis zum nördlich gelegenen Bachlauf zu schaffen.

8.2 Die Flächen in der Mitte des Plangebietes (mit F2 - F4 gekennzeichnet) verlaufen von Ost nach West und erweitern sich trichterförmig in Richtung freie Landschaft. Die miteinbezogene Fläche der vorhandenen ehem. Hofstelle sollen soweit wie möglich entsiegelt werden und bilden aufgrund des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes kein Hindernis in der Entwicklung eines von Ost nach West in der Mitte des Plangebietes liegenden Biotopverbundes. Auf der mit F2 gekennzeichneten Fläche (ca. 0,105 ha) ist zur Erhaltung und Ergänzung von Obstbaumwiesen je 100 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und werden hierauf angerechnet. Die mit F3 und F4 gekennzeichneten Flächen (ca. 0,469 ha) sind als Extensiv-Wiesen anzulegen. Die vorhandenen standortgerechten, gebietstypischen Bäume und Sträucher, die vorhandenen Gräben und der vorhandene Teich sind zu erhalten. Gegebenenfalls sollte das Grabensystem durch die Anlage von Sickerungsmulden an geeigneten Standorten ergänzt werden.

8.3 Auf den mit F5 gekennzeichneten Flächen (ca. 0,126 ha) ist ein naturnaher Bachverlauf herzustellen. Standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Im übrigen sind die Flächen als Extensiv-Wiesen anzulegen und zu unterhalten.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Berechnung:

Punkt	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet			
	Anteil bebaute Flächen	4,231	0,0	0,000
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	4,983	0,3	1,495
2	Verkehrsflächen			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	1,394	0,0	0,000
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzungen)	0,348	0,4	0,139
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergeb. Decken)	0,479	0,1	0,048
4	Öffentliche Grünflächen			
	mit Pflanzgebot	0,268	0,5	0,134
	Kinderspielplatz	0,190	0,3	0,057
5	Einzelbäume (Bestand)	0,030	2,0	0,060
6	Vorhandene Obstbaumwiese	0,055	2,0	0,110
7	Vorhandene wegbegleitende Eichenreihe	0,030	1,0	0,030
8	Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
8.1	Sukzessionsfläche (Wildwiese) - F1 -	0,602	0,7	0,421
8.2	Obstbaumwiese - F2 -	0,105	1,2	0,126
	Extensiv-Wiesen - F3 -	0,234	0,7	0,164
	Extensiv-Wiesen - F4 -	0,235	0,7	0,165
8.3	Bachlauf - F5 -	0,126	1,3	0,164
Summen		13,310		3,113

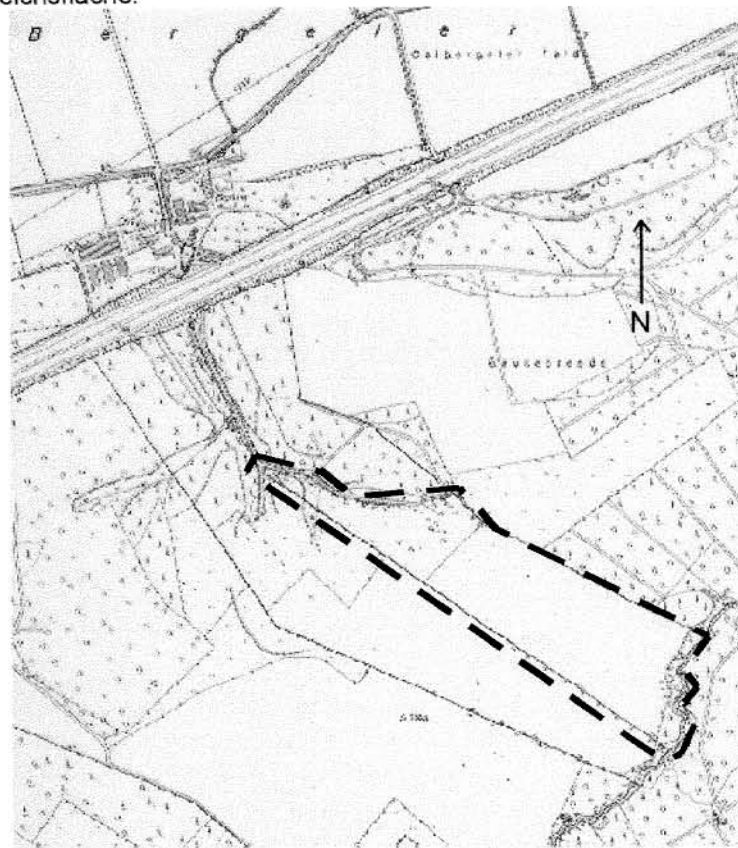
Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Altanlagen- und Neuanlagenwerte gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 2,394 WE.

III. Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Für die Ermittlung der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt zunächst die Berechnung des durch die geplanten Maßnahmen anzusetzenden Aufwertungsfaktors auf den betreffenden Kompensationsflächen. Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus der Gegenüberstellung von derzeitigem Ist-Wert und dem angestrebten Wert auf der Fläche (Soll-Wert). Für das oben berechnete Ergebnis (Kompensationsdefizit von 2,394 WE) für das Plangebiet wird der externe Ausgleich wie folgt geschaffen:

Auf einer ehemaligen Ackerfläche (0,3 WE/ha) soll eine Sukzessionsfläche (0,7 WE/ha) entwickelt werden (Aufwertungsfaktor = 0,4 WE/ha) und durch die Anlage naturschutzwürdiger Biotope (1,5 WE/ha) ergänzt werden (Aufwertungsfaktor = 1,2 WE/ha). Die dafür vorgesehene Fläche (Flur 113, Flurstück 22) liegt südlich der Bundesautobahn A 2 am östlichen Rand des Naturschutzgebietes Bergeler Wald und umfaßt 6,965 ha. Hiervon sind ca. 5% mit Wald bedeckt, die nicht zum Ausgleich herangezogen werden können, der Anteil der naturschutzwürdigen Biotope soll ca. 10% betragen.

Lage der Ausgleichsfläche:



M 1:10000 (Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte M 1:5000)

Hieraus ergibt sich für die Gesamtfläche folgende Gesamtwerteinheit:

	Beschreibung	Größe (ha)	Aufwertungs- faktor(WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Anteil Waldfläche	0,348	-	-
2	Anteil naturschutzwürdige Biotop	0,697	1,2	0,836
3	Anteil Sukzessionsfläche	5,920	0,4	2,368
Summen		6,965		3,204

Stellt man das Ergebnis von 3,204 WE für die ausgewählte Fläche für Kompensationsmaßnahmen dem oben ermittelten Kompensationsdefizit von 2,394 WE gegenüber, ergibt sich eine positive Differenz von 0,810 WE (Diese Differenz wird als Kompensationsmaßnahme für einen weiteren Bebauungsplan der Stadt Oelde, in dem der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erzielt werden kann, herangezogen). Die Anteile der außerhalb des Bebauungsplanes benötigten Ausgleichsflächen ergeben sich wie folgt:

Sukzessionsfläche 2,154 WE : 0,4 WE/ha = 5,385 ha (benötigte Ackerfläche)

Neuanlage von Biotopen 0,240 WE : 1,2 WE/ha = 0,200 ha (benötigte Ackerfläche)

Zur Sicherstellung der außerhalb des Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechende Fläche erworben und wird durch geeignete Maßnahmen die angestrebte Aufwertung der Fläche durchführen.

Als zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, bzw. zur Kompensation von Eingriffen wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES: Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen sind, 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 versickern oder zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Aufgrund der o. a. Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan kann zusammenfassend festgestellt werden, daß weitreichende negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, da ökologisch wertvolle Bereiche nicht gestört werden und die Eingriffe möglichst gering gehalten werden. Zudem können durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend ausgeglichen werden, bzw. werden außerhalb des Planbereichs entsprechende Kompensationsmaßnahmen ergriffen.

Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes folgende Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet:

- Im Bereich der beiden Hofstellen können sich Jauche- bzw. Dunggruben befinden. Diese können im Zuge der Abbrucharbeiten ordnungsgemäß beseitigt werden.
- Anhand von entsprechenden Kartenmaterial wurde festgestellt, daß im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (entlang der Wareндorfer Straße) eine Kampfmittelbeeinflussung während des 2. Weltkrieges stattgefunden hat. Diese Flächen sollen daher vom Kampfmittelräumdienst vor Beginn der Erschließungsarbeiten untersucht werden. Jedoch ist auch nach der Untersuchung bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen weiterhin Vorsicht geboten.

Andere Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen werden nach den heute vorliegenden Unterlagen nicht vermutet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Der Planungsbereich betrifft eine mittelalterliche/frühneuzeitliche Streusiedlung. Es wird daher folgender Hinweis aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Flächenbilanz

Beschreibung	Größe (ha)
Mischgebiet	1,100
Allgemeines Wohngebiet	8,144
Verkehrsflächen	1,742
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,479
Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,268
Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,190
Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,302
Gesamtfläche des Plangebietes:	13,310

Kosten

Bei der Durchführung der Maßnahme werden voraussichtlich die folgenden überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Kanal (einschl. Grundstücksanschlüsse, Regenrückhaltebecken)	ca. 3.650.000,00 DM
Straßenbau (einschl. Beleuchtung, Begrünung)	ca. 4.650.000,00 DM
Grundstücks- und Vermessungskosten (einschl. Abbruchkosten)	ca. 7.220.000,00 DM
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Grunderwerb, Pflanzkosten, 3 Jahre Pflege)	ca. 172.600,00 DM

aufgestellt, Oelde, 20.09.1996


Terholsen
Bürgermeister




Streitberger
Techn. Beigeordneter