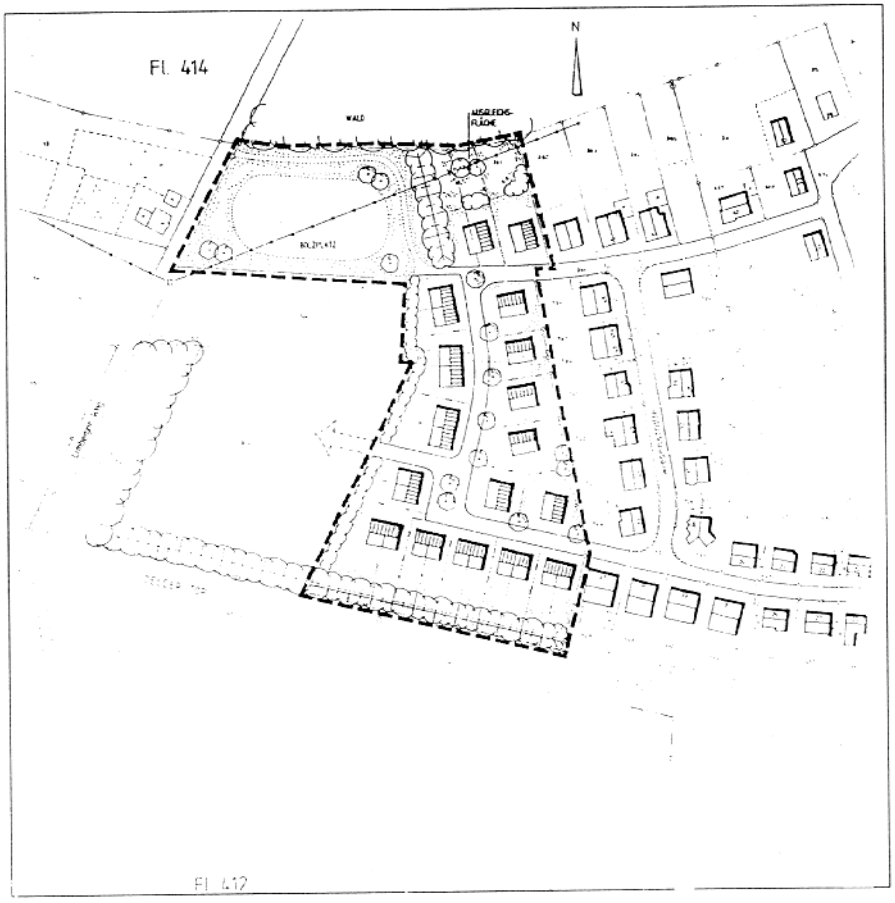
STADT OELDE

Bebauungsplan Nr. 61

"Stromberg - Westlich der Wiesenstraße"



Plangebiet o.M.

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

STADT OELDE 79 Kreis Warendorf

Stadt Oelde

Bebauungsplan Nr. 61

„Stromberg - Westlich der Wiesenstraße“

Inhalt **Seite**

1. Allgemeine Planungsvorgaben **1**

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich 1

1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlaß 1

2. Festsetzungen im Bebauungsplan **2**

2.1 Art der baulichen Nutzung 2

2.2 Maß der baulichen Nutzung 2

2.2.1 Bauweise, Geschossigkeit 2
2.2.2 Grundflächenzahl und überbaubare Fläche 3

2.3 Baugestalterische Festsetzungen 3

2.4 Erschließung 4

2.4.1 Straßenanbindung 4
2.4.2 Ruhender Verkehr 4
2.4.3 Fuß- und Radwegeanbindung 4
2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr 5

2.5 Grünflächen- und Freiraumgestaltung 5

2.5.1 Öffentliche und private Grünflächen 6
2.5.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung 6

2.6 Belange der Wasserwirtschaft 7

3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung **7**

3.1 Ver- und Entsorgung 7

3.2 Belange des Denkmalschutzes 8

3.3 Immissionsschutz 8

3.4 Bodenordnung 8

4. Auswirkungen der Planung **9**

5. Flächenbilanz **10**

Anhang: Berechnung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen

OELDE
Kreis Warendorf

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Oelde hat am 14.03.94 und 04.09.95 beschlossen, für einen Bereich am westlichen Rand der Ortslage Stromberg nördlich der L 792 (Oelder Tor) einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB, insbesondere hinsichtlich der ortsbild- und landschaftsgestalterischen Einbindung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (ca. 2,5 ha) werden im Aufstellungsbeschluß beschrieben und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlaß

Die Ortslage Stromberg gilt als attraktiver Wohnstandort in der Stadt Oelde, so daß hier weiterhin eine ständige Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen ist. Somit soll hier ein weiteres Angebot am Westrand der heute bestehenden Bebauung Wiesenstraße erfolgen. Das Konzept soll zwar einen vorläufigen Ortsrand markieren, jedoch muß durchaus eine geringfügige Erweiterung nach Westen noch denkbar bleiben.

Besondere topographische und landschaftliche Merkmale sind für das Plangebiet nicht zu verzeichnen. Im Norden schließt eine Waldfläche an.

Das Plangebiet selbst wird heute noch ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, überwiegend Acker, im Norden zum Wald Wiesenfläche.

Die vorhandene Bebauung im Osten des Plangebietes wird derzeit durch eine Buschreihe eingefaßt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt für den Planbereich noch landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach landesplanerischer Abstimmung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit den Darstellungsinhalten, wie sie in der folgenden Begründung zum Bebauungsplan vorgesehen sind.

STADT OELDE 79 Kreis Warendorf

2. Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1 Art der baulichen Nutzung

- **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der künftigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche erfolgt die Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung im vorliegenden Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO im Hinblick auf die umgebende Struktur.

Ausgeschlossen werden jedoch sonstige Nutzungen, die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nur ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), um die Wohnqualität zu sichern.

Für derartige Nutzungen wäre hier ohnehin keine Standortgunst gegeben, bedingt durch die im folgenden noch zu erläuternde Erschließungssituation.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise, Geschossigkeit

In dem relativ kleinen Plangebiet sollen unterschiedliche Bauformen angeboten werden, die jeweils auf die angrenzende vorhandene Baustruktur eingehen.

Während unmittelbar angrenzend an die Einfamilienhausbebauung an der Wiesenstraße weitere ca. sechs bis sieben Baugrundstücke für eingeschossige Einzelhäuser der sicherlich überwiegenden Nachfrage entsprechend vorgesehen sind, werden als westliche Randfassung ca. 10 Doppelhauseinheiten mit sparsameren Bauflächenverbrauch angeboten, die jedoch auch als Einzelhäuser realisierbar sein können.

Am südlichen Rand soll die entlang der Straße Oelder Tor vorhandene zweigeschossige Bebauung fortgesetzt werden. Angeboten werden sowohl vier Doppelhauseinheiten als auch zwei Baukörper in offener Bauweise (– zwingend zweigeschossig –), die auch Geschoßwohnungsbau ermöglichen.

Um eine weitere bauliche Verdichtung auszuschließen, die spätere nachteilige Auswirkungen auf die Struktur, insbesondere das Parkplatzangebot, haben könnte, wird die Anzahl der Wohneinheiten für die Eigenheimbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) auf max. 2 Wohneinheiten je Hauseinheit beschränkt, während für die Bereiche der offenen Bauweise im Süden max. 6 Wohnungen pro Hauseinheit zugelassen werden sollen.

Insgesamt können somit im Plangebiet ca. 35 Wohneinheiten angeboten werden, je nach Einzel- oder Doppelhausbebauung.

OELDE Kreis Warendorf

Sowohl für die ein- als auch die zweigeschossige Bebauung ermöglicht die Landesbauordnung BauO NW die Ausnutzung des Dachgeschosses bis zu 75 % der Grundgeschoßfläche.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude auszuschließen, wird für eingeschossige Gebäude die Firsthöhe mit 9,50 m, für zweigeschossige Gebäude mit 11,0 m beschränkt. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße.

2.2.2 Grundflächenzahl und überbaubare Fläche

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet mit 0,3 - reduziert gegenüber der Obergrenze lt. BauNVO - festgesetzt. Allerdings bleibt die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 % zulässig, so daß die Flächenversiegelung sich theoretisch auf eine maximale GRZ von 0,45 beschränkt.

Eine Geschoßflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit sichert, daß die zulässige Obergrenze der Geschoßflächenzahl lt. BauNVO ohnehin nicht erreicht werden kann.

Die durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzte überbaubare Fläche soll den künftigen privaten Bauvorstellungen eine größtmögliche Flexibilität für die Realisierung überlassen, da städtebauliche Gründe in der Abwägung nicht für engere Festsetzungen sprechen, insbesondere für die Baugrundstücke, die von Süden bzw. Westen erschlossen werden.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Nach den Vorstellungen der Stadt Oelde sollen sich die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauO NW auf ein Mindestmaß beschränken.

So wird in Verbindung mit § 9 (4) BauGB lediglich die städtebaulich relevante Festsetzung von Firstrichtung und Dachneigung geregelt. In Eckbereichen kann die Firstrichtung um 90° gedreht werden. Grundsätzlich geht es dabei nicht um die Ideologie der Traufen- oder Giebelstellung, sondern um die gruppenweise Einheitlichkeit der Anordnung im Straßenbild. Auch ein gewisser Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander wird gewährleistet, da die Höhe des Baukörpers (Verschattung und Einsicht) auch von der Traufen- oder Giebelstellung entlang einer Grundstücksgrenze abhängig ist. Gleichzeitig kann durch die mögliche Baukörperstellung eine optimale Ausrichtung nach Süden bzw. Westen sichergestellt werden.

Da sich das Gelände überwiegend im Eigentum der Stadt Oelde befindet, ist vorgesehen, weitere baugestalterische Regelungen ggf. über Kaufvertrag zu regeln.

Kreis Warendorf

2.4 Erschließung

2.4.1 Straßenanbindung

Von der im Süden verlaufenden Straße „Oelder Tor / L 792" ist keine Zufahrt in das Plangebiet vorgesehen, da hier die Landesstraße bereits in „freier Strecke" verläuft. Die gesetzlichen Anforderungen (Abstand der Bebauung, Zu- und Abfahrtsverbot) werden berücksichtigt.

Somit erfolgt die Erschließung des Plangebietes über eine Schleifenverbindung der vorhandenen Wiesenstraße.

Die Wiesenstraße, die nach Westen hin einen relativ langen geraden Verlauf aufweist, soll im Plangebiet durch einen platzartigen Versatz eine räumliche Begrenzung finden. Eine künftige Weiterführung der Erschließung nach Westen kann gegebenfalls ermöglicht werden.

Um während des Zeitraumes der Realisierung die lange Wohnstraßenführung der Wiesenstraße nicht durch Baustellenverkehr zu belasten, wird ggf. eine Baustellenzufahrt von der Straße Oelder Tor eingerichtet.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Eine verkehrsberuhigte Gestaltung für die Wohnstraße ist vorgesehen. Die geplante Führung setzt bereits ein temporeduziertes Fahrverhalten voraus. Festgesetzt wird eine Verkehrsflächenbreite von 7,0 m, die eine Gestaltung mit Baumstandorten und Parkflächen ermöglicht. Hier kann der notwendige Anteil an öffentlichen Parkplätzen (20 % des privaten Bedarfes) problemlos untergebracht werden. Bei 35 Wohneinheiten entspräche das einer Anzahl von ca. 10 öffentlichen Parkplätzen.

Der private Stellplatzbedarf soll auf den ausreichend groß bemessenen Grundstücken sichergestellt werden. Dabei ist für die Mehrfamilienhausbebauung nach Satzung der Stadt Oelde von 1,3 Stellplätzen je Wohneinheit auszugehen.

Für die beiden Baukörper, in denen Geschoßwohnungsbau angeboten werden kann, wird eine Fläche für Stellplätze vorgesehen, die den notwendigen Bedarf decken kann. Die Sicherung dieser Fläche soll verhindern, daß die Vorgärten und die rückwärtigen Gartenräume durch Stellplätze in Anspruch genommen werden.

Zur Anordnung der privaten Stellplätze und Garagen werden Festsetzungen getroffen, die vorrangig dazu dienen, zusammenhängende private Freiflächen zu sichern.

2.4.3 Fuß- und Radweganbindung

Das Plangebiet liegt relativ weit entfernt von der Ortsmitte Stromberg (ca. 1,5 km). Eine interne Fußwegverbindung durch die Wohngebiete nach Osten Richtung Ortskern

ist nicht vorhanden bzw. erfolgt lediglich über die Wohnstraßen.

Entlang der Straße „Oelder Tor/L 792" verläuft ein Radweg Richtung Ortskern, bzw. in Richtung Oelde. Das Plangebiet soll über einen Fuß- und Radweg auf der am westlichen Rand ausgewiesenen GFL-Fläche mit dem Radweg an der L 792 angebunden werden. Südlich des Waldes wird am Rande des Spielplatzes die Fußwegeverbindung an den Limberger Weg gesichert.

2.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Buslinie Stromberg-Oelde sichergestellt. Eine Haltestelle befindet sich an der Staße Oelder Tor im unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Das nicht optimale Angebot insbesondere hinsichtlich der Frequenz entspricht wie überall im ländlichen Raum der mangelnden Tragfähigkeit.

2.5 Grünflächen- und Freiraumgestaltung

Das Plangebiet schließt im Westen an die Ortsrandlage Oelde-Stromberg an und bildet damit einen Übergang der Siedlungsstruktur zur freien Landschaft. Während der Geltungsbereich des Plangebietes selbst keine Grünstrukturierung durch Gehölze aufweist, wird das Landschaftsbild im Norden durch die Waldkante einer Mischwaldfläche geprägt.

Die landwirtschaftliche Nutzung besteht im Plangebiet ca. jeweils zur Hälfte aus Ackerflächen und Wiesen. Eine kleine Wegeverbindung verläuft von der Wiesenstraße im Osten nach Westen zum Limberger Weg.

Ziel der Planung ist es, wichtige Grünstrukturen zu schützen sowie durch geeignete Maßnahmen eine geordnete Grünstrukturierung des Plangebietes zu erreichen. Diese soll gleichzeitig auch zur ökologischen Kompensation der potentiellen Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die Bebauungsplanung zu erwarten sind, beitragen. (s. Anhang)

Um die neuen Wohnbaugrundstücke zur freien Landschaft hin einzubinden, sieht der Bebauungsplan in seinen Randbereichen eine durchgehende Eingrünung in unterschiedlichen Breiten mit bodenständigen Gehölzen vor. Abgesehen von einer Vernetzung neuer Grünstrukturen wird eine neue Ortsrandbildung durch die Pflanzgebote unterstützt.

Die im Norden des Plangebietes vorgesehene öffentliche Spielplatzfläche wird durch Anpflanzungen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern eingegrenzt.

Im Süden zur L 792 „Oelder Tor" ist ein Regenrückhaltebecken geplant, das der Entwässerung der Regenwässer des neuen Baugebietes dienen soll. Nach Norden und Osten wird die Anlage durch breite Anpflanzungsflächen abgerundet.

Zum Schutz der wertvollen Waldkante im Norden wird vorgelagert ein Sukzessionsstreifen entwickelt. Dieser bewirkt außer einem Schutz des Waldes vor Beeinträchtigungen durch die künftige Wohnbebauung auch eine ökologische Aufwertung der Saumbeziehungen des Waldrandes.

Kreis Warendorf

Die folgenden Festsetzungen (s. Pkt. 2.5.2) sichern die Durchführung der Grünkonzeption.

2.5.1 Öffentliche und private Grünflächen

Die folgenden Flächen werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt:

Als öffentliche Grünfläche wird im Nordwesten des Plangebietes ein Kinderspielplatz Spielbereich B (für Schulkinder) festgesetzt, der auch für das relativ große anschließende östliche Baugebiet erforderlich wird.

Die freizuhaltende 30 m-Abstandszone zum nördlich angrenzenden Wald wird als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Maßnahme wird zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen.

Im östlichen Anschluß wird der Sukzessionsstreifen zwischen der nördlichen Bebauung und der Waldkante als private Grünfläche ergänzt.

Im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken mit den nördlich angrenzenden Flächen als öffentliche Grünfläche gesichert, überlagert als Fläche für die Wasserwirtschaft. Diese Fläche wird mit einer 2 m breiten Fläche zur Anpflanzung eingefaßt. Diese Grünfläche wird nach Osten entlang der L 792 als Fläche zur Anpflanzung auf der privaten Grundstücksfläche fortgeführt.

2.5.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Als Beitrag zum ökologischen Ausgleich, insbesondere jedoch zur Grüngestaltung des Baugebietes wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt:

- Auf den größeren Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden die folgenden Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen:

- Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten - sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Bepflasterung mit

OELDE Kreis Warendorf

breiten Fugen etc. auszuführen.

Im weiteren wird für Terrassen und Zuwege die unversiegelte Gestaltung empfohlen.

2.6 Belange der Wasserwirtschaft

Im Süden des Plangebietes entlang der Straße „Oelder Tor" wird wie bereits erwähnt eine ca. 13 m breite Fläche als Fläche für die Wasserwirtschaft für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. (s. Pkt. 3.1)

3. Sonstige Planungsbelange und Fragen zur Durchführung

3.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Strom- und Gasversorgung übernimmt die Energieversorgung Oelde. Die das Plangebiet im Norden durchquerende 10 kV-Freileitung wird im Rahmen der Realisierung verkabelt bzw. verlegt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Beckum.

Im Verlauf der Wiesenstraße liegt ein Mischwasserkanal, der jedoch durch das neue Baugebiet nicht zusätzlich belastet werden darf. Für das Plangebiet ist ein Trennsystem vorgesehen.

Aufgrund der Änderung des Landeswassergesetzes vom 07. März 1995 wird darauf hingewiesen, daß gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.

Zur Oberflächenwasserbereitung wird gem. § 51 a LWG NW i.V.m. § 9 (4) BauGB folgende Festsetzung getroffen: Im Allgemeinen Wohngebiet ist zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen o.ä. durch geeignete Anlagen (z.B. Teichanlagen, Zisternen, u.ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 qm der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrück-

OELDE Kreis Warendorf

haltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein privates Unternehmen.

Altlasten (Altstandorte bzw. Altablagerungen) sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen für das Plangebiet nicht bekannt bzw. nicht zu vermuten.

3.2 Belange des Denkmalschutzes

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

3.3 Immissionsschutz

Immissionen (gewerbliche Störungen oder landwirtschaftliche Geruchsimmissionen) sind im Plangebiet nicht vorhanden und nicht zu erwarten.

Um mögliche Belästigungen durch die Spielplatzanlage auszuschließen, soll hier als Immissionsschutz eine erdwallartige Modellierung zu den Wohnbaugrundstücken hin erfolgen. Dazu kann der anfallende Bodenaushub aus dem Plangebiet optimal verwendet werden.

Durch die Landesstraße L 792 „Oelder Tor" ist von einer geringfügigen Belastung durch Verkehrslärm auszugehen. Eine vereinfachte Abschätzung von Lärmimmissionen auf Basis der RLS-90 führt zu dem Ergebnis, daß bei einem DTV-Wert von 5.436 Kfz eine Belastung von 58,9 dB(A) tags und 49,5 dB(A) nachts in einem Abstand von 30 m - Straßenmittelachse-Hausfront - erreicht wird. Diese Werte entsprechen einer gering wahrnehmbaren Überschreitung, der nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Durch die Festsetzung von Fenstern der Schallschutzklasse 2, die nach der Wärmeschutzverordnung ohnehin erforderlich sind, werden die höchstzulässigen Innenschallpegel problemlos eingehalten.

3.4 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen (Umlegung gem. BauGB) werden nicht erforderlich. Im wesentlichen ist das Plangebiet in städtischem Eigentum.

Der Zuschnitt von drei privaten Grundstücken wird durch die Planung nicht verändert.

4. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 8 a BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Entsprechend der Eingriffsregelung sind die Gemeinden verpflichtet, in eigener Zuständigkeit im Planaufstellungsverfahren die Entscheidung über Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen zu treffen.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes ist in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur dringenden Deckung des Baulandbedarfes zu sehen. Zweifellos bedeutet die Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt insbesondere hinsichtlich weiterer Flächenversiegelung.

Die Stadt Oelde strebt an, die Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu kompensieren. Durch seine Festsetzungen wird der unvermeidbare Eingriff so gering wie möglich gehalten. Dieses erfüllt den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz.

Aus diesem Grunde sind folgende Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen:

- Um die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und eine Grundwasserneubildung weiterhin zu ermöglichen, soll bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Auf die entsprechende Festsetzung zur Grundflächenzahl (0,3) und zur unversiegelten Ausführung der nicht überbaubaren Flächen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

- Arten- und Biotopschutz
  Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotop-Systemen. Wertvolle Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Um den nördlichen Wald vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen, soll im Übergang zur angrenzenden Wohnbaunutzung ein Sukzessionsstreifen entwickelt werden.

- Orts- und Landschaftsbild
  Die Einfügung des kleinen Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild soll durch die Festsetzungen der Eingrünung der Grundstücke, der Flächen zur Anpflanzung mit Pflanzbindung und der ortsgemäßen Baukörperhöhen-Entwicklung sowie der beabsichtigten Festsetzung zur baulichen Gestaltung gesichert werden.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs (siehe Anhang) ergibt, daß durch die vorgesehenen Maßnahmen keine vollständige Kompensation des potentiellen Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erreicht werden kann. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 0,13 WE (Werteinheiten).

Dieses Kompensationsdefizit ist in Abwägung mit der Schaffung von Wohnraum und der vorgesehenen Regenrückhaltung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die damit verminderten Eingriffe auf den Wasserhaushalt als vernachlässigbar anzusehen.

STADT OELDE 19 Kreis Warendorf

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	2,52	ha	-	100,00	%
davon:					
Allgemeines Wohngebiet:	1,45	ha	-	57,54	%
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,27	ha	-	10,71	%
Private Grünfläche:	0,08	ha	-	3,18	%
Öffentliche Grünfläche:	0,72	ha	-	28,57	%
davon					
(Fläche für die Wasserwirtschaft):	(0,12	ha)	-	(4,76	%)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Oelde
Coesfeld, im November 1995, Februar 1996

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner SRL
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld

ANHANG

Berechnung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen*

Eingriffsflächengröße 2,40 ha**

C.Th.

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Größe ha	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE) 2 x 3
1	2	3	4
Bestand vor dem Eingriff			
Acker intensiv genutzt	1,27	0,3	0,38
Wiese	1,11	0,4	0,44
Wege unversiegelt	0,02	0,1	0,00
Summe I	2,40		0,83
Endzustand nach Ausgleich			
Flächen mit Versiegelungen			
Wohnbebauung – max. mögliche Versiegelung 45 %	0,66	0,0	0,00
Verkehrsfläche	0,27	0,0	0,00
Flächen ohne besondere Kompensationswirkungen			
Kinderspielplatz	0,14	0,4	0,06
Flächen mit Kompensationswirkungen			
Anlage v. Zier- und Nutzgärten (ca. 55 % des Wohngebietes)	0,72	0,3	0,22
Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstückflächen	0,38	0,7	0,27
Sukzessionsfläche	0,23	0,7	0,16
Summe II	2,40		0,70
Kompensationsdefizit (Summe I-II)			**0,13**

* *Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen – Biotope, Kreis Warendorf 1995 (Anlehnung an das Osnabrücker Kompensationsmodell)*

** *Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens gilt als technische Anlage, die durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen in das Landschaftsbild eingefügt wird. Da dieser Eingriff in Natur und Landschaft sich nur gegen sich selbst ausgleicht, wird er bei der Bilanzierung des Bebauungsplanes vernachlässigt.*

STADT OELDE 19 Kreis Warendorf