

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 62 "Kreuzstraße-Stromberger Straße" der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 14.03.1994 aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Kreuzstraße - Stromberger Straße" der Stadt Oelde im Sinne des § 30 BauGB beschlossen und festgestellt, daß dieser Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:

Flur 112 Flurstücke 210 tlw., 220

Flur 115 Flurstück 56 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: Flur 112, Flurstücke 227, 228, 224, 223, 206

im Osten: Eine Parallele, die 70 m östlich der westlichen Grenze der Parzelle Flur 112, Flurstück 210, verläuft, weiter durch eine gedachte Linie, die in südwestlicher Richtung durch die Parzelle Flur 115, Flurstück 56, bis zur Parzelle Flur 115, Flurstück 10, verläuft.

im Süden: Flur 115, Flurstück 10 (Weg)

im Westen: Flur 115, Flurstück 55 tlw., Flur 112, Flurstücke 130, 129, 128, 221 (Sürlandweg), 219, 218, 217, 216, 215.

Erfordernis der Planaufstellung

Zur Zeit besteht in Oelde ein dringender Bedarf an Bauplätzen. Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ist es daher erforderlich, ein neues Wohngebiet zu schaffen. Zur Abrundung des Wohnsiedlungsbereiches im Südosten des Stadtgebietes soll der Bereich östlich der Kreuzstraße, bzw. nördlich der Stromberger Straße als "Allgemeines Wohngebiet" in einer Größe von ca. 3,73 ha ausgewiesen werden.

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 14. März 1994 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die 19. Änderung wird die Fläche östlich der Kreuzstraße, bzw. nördlich der Stromberger Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bezirksregierung Münster hat mit ihrem Schreiben vom 19. August 1993 die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung bestätigt. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Kreuzstraße - Stromberger Straße" sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 3,73 ha groß und schließt an die im Norden vorhandene Wohnbebauung des Sürlandweges an. Die westliche Grenze bilden die Kreuzstraße, die vorhandene Wohnbebauung des Sürlandweges und eine vorhandene Baum- und Strauchreihe nordwestlich des Plangebietes. Im Süden grenzt der Planbereich an die Stromberger Straße und an die private Zuwegung zum Hof Erdland. An der o. g. Zuwegung befindet sich eine erhaltenswerte Baumreihe (Kastanien). Bisher wurde der gesamte Planbereich intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,46 ha und ca. 2,33 ha Baufläche, die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Entlang der östlichen Grenze des Planbereiches wird ein 5,00 und 8,00 m breiter Streifen als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, um die zukünftige Wohnbebauung gegenüber der freien Landschaft einzugrünen.

Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen können 27 eingeschossige Einzelhäuser und zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden.

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen festgesetzt. Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen wird aus Gründen der Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung in den Gebieten mit zulässigen eingeschossigen Einzelhäusern das Höchstmaß des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt, sondern mit einer GRZ von 0,25 um 37,5% bzw. einer GRZ von 0,3 um 25% unterschritten. Hiermit wird eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 62 "Kreuzstraße-Stromberger Straße" die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung beträgt 40 - 45°.
FIRSTRICHTUNG:	Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
DREMPELHÖHE:	Die Drenpelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Tragekonstruktion der Dachhaut, bei eingeschossigen Gebäuden maximal 1,00 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Drenpelhöhe maximal 0,50 m betragen.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 10,00 m über OK Straße nicht überschritten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 12,50 m über OK Straße nicht überschritten werden.
GARAGEN:	Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.
SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße betragen.

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 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.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und der Anordnung der Grünflächen mit ihren standortgerechten Anpflanzungen, wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Siedlungsentwicklung am Stadtrand für den Planbereich gewährleistet.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das neue Wohngebiet wird von der Kreuzstraße über eine Haupteerschließungsstraße an die zwei Stichstraßen angehängt sind, erschlossen. Diese sind als Sackgassen mit Wendemöglichkeit geplant. Von der südlichen Wendemöglichkeit ist eine Rad- und Fußwegeverbindung zu der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Eine weitere Rad- und Fußwegeverbindung ist von der nördlichen Stichstraße zum Sürlandweg geplant. Sonstige Erschließungsanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest. Die Straßenraumaufteilung und die Bepflanzung bleiben einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. 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.

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Am Kreuzungsbereich Stromberger Straße / Kreuzstraße wird eine Grünfläche-Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage- in einer Größe von ca. 4080 qm ausgewiesen. Südlich des Fußweges zum Sürlandweg wird ein größeres Teilstück von ca. 1150 qm als Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz- dargestellt. Dieser Kinderspielplatz dient zur Versorgung der östlich der Kreuzstraße gelegenen Wohngebiete, insbesondere der nördlich angrenzenden, entlang des Bergelerweges entstandenen Wohnbebauung und dieses Plangebietes.

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.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem.

Aufgrund der Änderung des Landeswassergesetzes vom 07. März 1995 wird gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW i. V. mit § (4) BauGB darauf hingewiesen, daß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen, der Entwässerungsentwurf bedarf der

Genehmigung nach § 58 LWG NW, dabei werden auch die Bestimmungen des § 51a LWG NW beachtet.

Zur Oberflächenwasserbeseitigung wird gemäß § 51 a LWG NW und § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. mit § 9 (4) BauGB folgende Festsetzung getroffen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES: Im gesamten Plangebiet ist auf den Flächen, die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen sind, 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 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

Immissionssituation

1. Tierhaltungsbetrieb Dr. Erdland

Die Auswirkungen der Emissionen von dem Tierhaltungsbetrieb Dr. Erdland auf die nähere Umgebung sind in einem Gutachten untersucht worden (Dr.-Ing. K.-H. Krause Simulationstechnik- Immissionsprognostik, 21. Januar 1993, Peine). Dieses Gutachten kommt in den Szenarien I und II zu dem Ergebnis, daß ein Nebeneinander von geplanter Wohnbebauung und Tierhaltung auf dem Hof Dr. Erdland möglich ist, ohne daß es im Umfeld der Tierhaltung zu schädlichen Umwelteinwirkungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz kommt. Die Geruchsstoffeinträge, die dort erfolgen sind zumutbar, so daß aus Sicht des Immissionsschutzes der Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet nicht widersprochen werden kann. Es sind bei der Beurteilung eine Reihe von Sicherheiten vorgehalten (Inversionswetterlagen, Überlagerung von Immissionen aus verschiedenen Stallbereichen), so daß davon ausgegangen werden kann, daß die Grenzwerte für "Allgemeine Wohngebiete" (WA) von den Emissionen der Hofstelle, auch bei einer größeren Wohnbaufläche als in dem Gutachten dargestellt, nur geringfügig überschritten werden.

2. Autobahn A 2, Landesstraße L 792(Stromberger Straße) und K11(Kreuzstraße)

2.1 Lärm

Da sich das Plangebiet in der Nähe der Bundesautobahn A2 befindet, sowie an die Landstraße L 792 und an eine "angebaute Hauptsammelstraße" (Kreuzstraße) grenzt und mit erheblicher Geräuschbelastung durch den Kfz-Verkehr auf diesen Straßen gerechnet werden muß, ist ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben worden (Technischer Überwachungsverein Hannover/Sachsen- Anhalt e.V., 9.2.1993, Bielefeld). Das der Begründung beigefügte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß auf der gesamten untersuchten Fläche die Orientierungswerte für WR und WA tags und nachts überschritten werden. Die Geräusche werden im wesentlichen durch den Kfz-Verkehr auf der Autobahn A2 erzeugt. In den westlichen und südlichen Teilen der untersuchten Fläche addieren sich die Geräusche durch die KFZ auf der L792 und der Kreuzstraße hinzu. Laut Gutachten ist im nördlichen Bereich des Plangebietes mit einer Lärmbelastung von 55 - 60 dB(A) und im südlichen Bereich mit 60 - 65 dB(A) am Tage zu rechnen. Während der Nachtzeit ergibt sich für das gesamte Plangebiet eine Lärmbelastung von 55 - 60 dB(A). Der gesundheitsrelevante Schwellenwert von etwa 75 dB(A) wird mit den v. g. Werten nicht erreicht (vgl. Jansen, Zeitschrift für Lärmbekämpfung 1986, Heft 1, S. 2 - 7).

Die Hauptemissionsquelle, die Autobahn A 2, wird gegenwärtig auf sechs Spuren erweitert. Diese Ausbaumaßnahme soll nach dem Bundesverkehrswegeplan bis zum Jahre 2000 abgeschlossen sein.

Vom Straßenneubauamt Soest liegt der Stadt Oelde eine Zusage für den Bau von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen als begleitende Maßnahme zum 6streifigen Ausbau der A 2 vor. Mit den Erdarbeiten zum Ausbau wurde schon begonnen. An der Nordseite der A 2 ist zunächst von Osten kommend eine Lärmschutzwand von 4,00 m Höhe und ca. 250 m Länge vorgesehen. Hieran schließt bis zur Autobahnanschlußstelle ein Lärmschutzwall von 5,00 bzw. 6,00 m Höhe an. Im Bereich der Unter- und Überführungen werden die Lärmschutzwälle durch Lärmschutzwände ergänzt. Die Pegelminderungen dieser Schutzmaßnahmen beträgt nach den Untersuchungen des Straßenneubauamtes Soest (Schreiben vom 20.06.1995) für das südliche Stadtgebiet ca. 8 dB(A). Wenn man diesen Wert von den Berechnungen des Schallgutachtens abzieht ergeben sich im Bereich der geplanten Bauflächen nur noch geringe Überschreitungen der Grenzwerte während der Nacht. Ergänzend zum aktiven Schallschutz an der Autobahn A 2 werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanentwurf festgelegt:

„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.“

Durch diese Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind bei geschlossenen Fenstern generell keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zusätzlich wird empfohlen die Außenwand - und Dachflächen hochwertig zu dämmen und beim Einbau von Rolläden darauf zu achten, daß die Rolladenkästen ausreichend gedämmt sind.

Abschließend ist festzustellen, daß durch den zu erwartenden aktiven Lärmschutz an der Hauptemissionsquelle A 2 die Lärmbelastung des Plangebietes deutlich reduziert wird. Flankierend hierzu werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet zwingend vorgeschrieben. Der gesundheitsrelevante Schwellenwert von ca. 75 dB(A) wird im Plangebiet an keiner Stelle und zu keiner Zeit erreicht. Unter Berücksichtigung dieser Bedingungen einerseits und des unabwiesbaren und dringenden Wohnbedarfes in Oelde andererseits kommt die Abwägung zu dem Schluß, daß das geplante Baugebiet auch in diesem Punkt den Anforderungen des § 1 BauGB entspricht.

2.2 Luftverunreinigung

In einem vom Kreis Gütersloh in Auftrag gegebenen Gutachten, zur Errichtung und Betrieb der geplanten Deponie "Marburg" (GfA-Bericht 63023-001 B01 vom 18.08.1994), sind unter anderem Immissionsmessungen zur Ermittlung der Vorbelastung für den Bereich der Marburg durchgeführt worden (Fläche unmittelbar nördlich der Autobahn, ca. 3,0 km östlich des geplanten Wohngebietes). Dabei wurde die Immissionsbelastung durch Staubniederschlag, sowie Blei und Cadmium als dessen Bestandteile, durch Benzo(a)pyren und durch Benzol an Meßpunkten in relativer Nähe zur Autobahn (ca. 250 m) gemessen. Die ermittelten Werte durch Staubbelastungen liegen deutlich unter den Immissionswerten IW1 der TA Luft. Da für Benzo(a)pyren keine Immissionswerte der TA Luft oder andere Grenzwerte existieren, wurde den ermittelten Werten zum Vergleich der vom Länderausschuß für Immissionsschutz (LAI) aufgestellte Beurteilungsmaßstab gegenübergestellt. Die ermittelten Meßwerte liegen deutlich unter dem Beurteilungsmaßstab für Benzo(a)pyren-Belastungen des LAI. Auch zur Immissionsbelastung durch Benzol existiert kein Immissionswert nach TA Luft. Der vom Länderausschuß für Immissionsschutz aufgestellte Beurteilungsmaßstab wird ebenfalls deutlich unterschritten. Zusammenfassend wird festgestellt, daß die hier vorhandene Immissionsbelastung typisch für emittentenferne ländliche Gebiete ist, trotz der Nähe zu der Autobahn A 2. Daraus ist zu schließen, daß für das ca. 400 m nördlich der Autobahn A 2 gelegene Plangebiet keine gesundheitsgefährdenden Luftbelastungen zu gegenwärtigen sind.

Als Schutz vor den Abgasbelastungen, die von der Kreuzstraße und Stromberger Straße ausgehen können, werden die öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die landschaftsgerechte Eingrünung soll für bioökologischen Ausgleich und Lufterneuerung sorgen und eine optische Abschirmung der Straßen zu den Wohnbauflächen bilden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich unterlag bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland). Nur ca. 630 m² des Planbereichs werden als Haus- und Nutzgarten bewirtschaftet. Besondere landschaftstypische Bereiche befinden sich am nordwestlichen Rand des Plangebietes (Strauchreihe) und an dem Weg zum Hof Erdland. Hierbei handelt es sich um eine Kastanienallee, von denen sich 6 Bäume innerhalb des Plangebietes befinden.

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 „Ahlener 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:

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

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 der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 3,73 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
Vorhandene Strauchreihe, Hecke. am nordwestlichen Rand des Plangebietes. Länge ca. 105,00 m, Breite ca. 5,00 m	0,05	2,0	0,10
5 Bäume, Kastanien. Gesamtfläche ca. 200 m ²	0,02	2,0	0,04
Nutz- und Hausgartenflächen. Gesamtfläche ca. 630 m ²	0,06	0,4	0,02

Ackerflächen, vollflächig drainiert, Tiefumbruch, ebene Fläche, 1995 wurde Mais angebaut. Gesamtfläche ca. 35.900 m ²	3,60	0,3	1,08
Summen	3,73	--	1,24

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Als Ergebnis sind grundsätzlich drei Varianten denkbar:

- a) Vor Ort (auf der Eingriffsfläche) erfolgt durch bestimmte Maßnahmen (Anlage Biotop, Hecken, etc.) eine Überkompensation (i.d.R. nur theoretisch denkbar).
- b) Vor Ort erfolgt eine vollständige Kompensation (ökologische Bilanz vor Ort ist ausgeglichen).
- c) Vor Ort ist keine vollständige Kompensationsmöglichkeit gegeben, d.h. es verbleibt ein Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert).

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)
- ...
<hr/>
= Summe

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

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 "Kreuzstraße - Stromberger Straße" werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

- 1.) Von dem 3,73 ha großen Plangebiet werden ca. 2,32 ha als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Für diese Fläche werden Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 0,95 ha des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.
- 2.) Im Plangebiet werden ca. 0,46 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von 10,00 m breiten Erschließungsstraßen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewußt im Bebauungsplan auf eine detaillierte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen.
- 3.) Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,03 ha.

- 4.) Die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen von ca. 0,54 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 zur Stromberger Straße und Kreuzstraße erreicht werden.
- 5.) Die vorhandene Baumallee (Kastanien) soll erhalten werden und wird dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet und durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt (siehe auch Pkt. 7).
- 6.) Die im nordwestlichen Planbereich vorhandene Baum- und Strauchreihe wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dargestellt (ca. 0,05 ha). Der vorhandene Bewuchs soll erhalten werden und wird nur von dem geplanten Fuß- und Radweg unterbrochen.
- 7.) Die Fläche am südlichen Rand des Plangebietes(ca. 0,09 ha) soll als Sukzessionsfläche (Wildwiese) mit einzelnen standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern entwickelt werden. Desweiteren soll diese Fläche auch Versickerungsmulden für örtlich anfallendes Regenwasser aufnehmen.
- 8.) Am östlichen Rand soll als Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft ein 5,00 m breiter Streifen und im südlichen Bereich 8,00 m breiter Streifen als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" dargestellt werden. Die vorhandene Baum- und Strauchreihe im Bereich des Kinderspielplatzes soll fortgesetzt und neu angepflanzt werden.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Berechnung:

Punkt	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet			
	Anteil bebaute Flächen	0,95	0,0	0,00
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	1,37	0,3	0,41
2	Verkehrsflächen			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	0,37	0,0	0,00
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	0,09	0,4	0,04
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergeb. Decken)	0,03	0,1	0,00
4	Öffentliche Grünflächen			
	Grünfläche (extensive Pflege u. Nutzung)	0,45	0,5	0,23
	Kinderspielplatz	0,09	0,3	0,03
5	Kastanienbäume (Bestand)	0,02	2,0	0,04
6	Vorhandene Baum- und Strauchreihe	0,05	2,0	0,06
7	Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Sukzessionsfläche (Wildwiese)	0,09	0,7	0,06
8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,21	0,7	0,15
Summen		3,73		1,06

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 0,18 WE.

Als zusätzliche Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt, wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES: Um die unvermeidbaren Auswirkungen durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird für die als "Allgemeines Wohngebiet" 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.

Mit der Festsetzung über die Regelung des Wasserabflusses kann von einer 100 %igen Wertverlustannahme für den Anteil der überbaubaren Fläche abgesehen werden. Wenn man für die überbaubare Wohnfläche (ca. 0,95 ha) ein Wertfaktor von 0,1 annehmen würde und die sich daraus ergebende Werteinheit von 0,10 WE von dem Kompensationsdefizit abzieht, verbleibt noch ein Defizit von 0,08 WE.

Aufgrund dieses geringen Defizites und der o. a. Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs nicht vorgenommen.

Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

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

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Da das Plangebiet in der Nähe von Urnenfriedhöfen der jüngeren Bronzezeit-/Eisenzeit liegt, ist in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufzunehmen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde-Untere Denkmalbehörde- und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Während der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 52 „An der Kreuzstraße“ und bei der Probeuntersuchung des Bebauungsplangebietes „Bergelerweg - Nord“ sind die erwarteten archäologischen Befunde ausgeblieben. Für den räumlich weiter entfernten Bebauungsplanentwurf Nr. 62 „Kreuzstraße/Stromberger Straße“ werden deshalb ebenfalls keine archäologischen Befunde erwartet und Voruntersuchungen nicht erforderlich sein.

Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 3,73 ha	100,0%
Wohnbauflächen	ca. 2,33 ha	62,5%

Verkehrsflächen	ca. 0,46 ha	12,3%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R	ca. 0,03 ha	0,8%
öffentliche Grünflächen	ca. 0,54 ha	14,5%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,37 ha	9,9%

Kosten

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

Entwässerungseinrichtungen	ca. 600.000,00 DM
Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	ca. 550.000,00 DM
Begrünung einschl. Kinderspielplatz	ca. 100.000,00 DM
Grundstücks- und Vermessungskosten	ca. 272.000,00 DM

aufgestellt, Oelde, Januar 1996

Terholsen
Bürgermeister

Streitberger
Techn. Beigeordneter