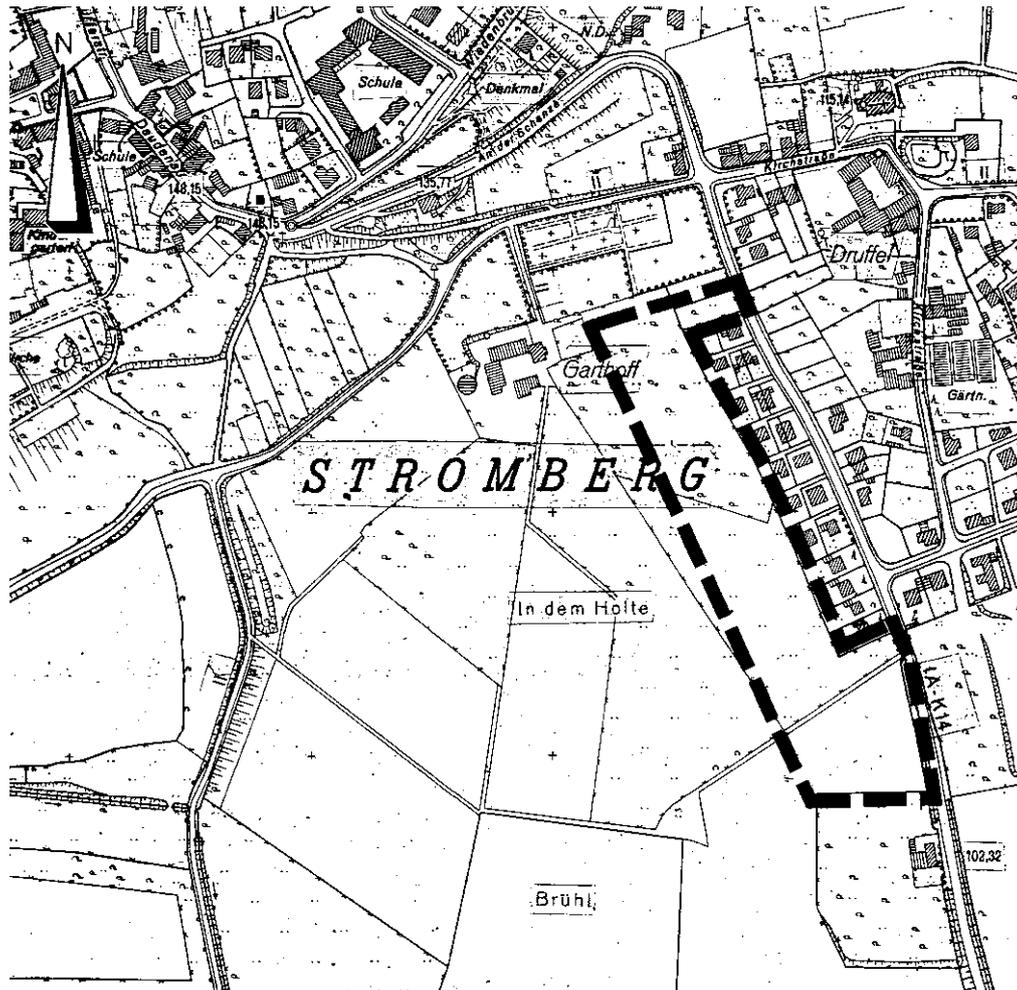


**Begründung**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 65 „Stromberg - Westlich  
der Wadersloher Straße“ der Stadt Oelde



Kartegrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, veröffentlicht mit Genehmigung des Kreises Warendorf von 4. März 1998, Nr. 456

■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 "Stromberg - Westl. der Wadersloher Straße" 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>PLANUNGSGRUNDLAGE</b>	<b>3</b>
<b>VORHANDENE NUTZUNGSSTRUKTUR</b>	<b>3</b>
<b>PLANUNG UND BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
<b>ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR</b>	<b>5</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLATZANLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>6</b>
<b>IMMISSIONSSITUATION</b>	<b>7</b>
<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT</b>	<b>7</b>
<b>HINWEISE</b>	<b>9</b>
<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>10</b>



## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 26.08.1996 aufgrund des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) die Auf-stellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für ein „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Unterstromberg geschaffen werden.

## Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Stromberg und grenzt im Norden an die Flächen des kath. Friedhofs, im Süden und Westen an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an größtenteils zweigeschossige Wohnbebauung und an die Wadersloher Straße.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 404, Flurstücke 275 tlw., 313 tlw., 267, 22.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

- im Osten: Flur 408, Flurstücke 616, 194, 380, 203, 379, 208, 211, 214, 300, 302, 229, 230, 231, 232, 616, 309 (Wadersloher Straße);
- im Süden: Flur 408, Flurstücke 314, 315, 24;
- im Westen: Flur 408, eine Parallele, die ca. 60,0 m westlich der westlichen Grenzen der Flurstücke 267, 380, 203, 379, 208, 211, 214, 300, 302, 229, 230, 231, 232 bis zur nordwestlichen Ecke des Grundstücks Flur 408 Flurstück 24 verläuft;
- im Norden: Flur 408, Flurstück 191, die Verlängerung der südlichen Grenze der Parzelle Flur 408, Flurstück 191.

## Erfordernis der Planaufstellung

Zur Zeit besteht in Oelde und seinen Ortsteilen ein dringender Bedarf an Bauplätzen. Dieser Bedarf läßt sich an der Zahl der Wohnungssuchenden und an der Zahl der Bewerber für Eigenheimgrundstücke ablesen. Zur Deckung dieses Wohnbedarfs der Bevölkerung ist es daher erforderlich weitere Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen. Zur Sicherung der Entwicklung und der Infrastruktur des Ortsteils Stromberg soll die Fläche westlich der Wadersloher Straße überplant und überwiegend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

## Planungsgrundlage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbau-flächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächendarstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 65 berücksichtigt, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

## Vorhandene Nutzungsstruktur



Im Anschluß an die im Süden des Ortsteils Stromberg vorhandenen Wohngebiete soll westlich der Wadersloher Straße (K 14) die Wohnbaufläche erweitert werden. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 3,4 ha. Davon entfallen ca. 1,0 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zur Zeit wird die gesamte Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich ca. 11.000 m<sup>2</sup> Wiesenflächen die teilweise mit Obstbäumen bestanden sind. Der übrige Bereich wird als Ackerfläche genutzt. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände fällt stetig von Nord nach Süd, die Höhenlage des Geländes liegt zwischen 112,00 m über NN im Norden und 102,00 m über NN im Süden. Landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf die Reste der Obstbaumwiese, nicht vorhanden.

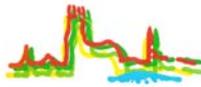
## Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,47 ha, ca. 1,63 ha Baufläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, ca. 0,15 ha öffentliche Grünflächen, ca. 0,14 ha Versorgungsflächen für die Regenwasserrückhaltung und ca. 1 ha Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Wadersloher Straße.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind, bis auf zwei Baugrundstücke im nördlichen Bereich die für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, nur Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei beschränkt, um die zukünftige Bebauung des Gebietes der ortsüblichen Nutzungsdichte anzupassen. Bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung können 15 Einzelhäuser und vier Doppelhaushälften errichtet werden. Für die beiden Mehrfamilienhausgrundstücke ist eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Auch auf diesen Flächen wird mit Bezug auf die ortsübliche Nutzungsdichte die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt (maximal sechs Wohnungen). Die Standorte für die Mehrfamilienwohnhäuser liegen im Norden des Plangebietes, um möglichst wenig Verkehr in das Baugebiet hereinzuführen. Die Größe der Baugrundstücke reicht von 400 m<sup>2</sup> bis über 1000 m<sup>2</sup>, im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Grundstücksaufteilung nur nachrichtlich dargestellt.

Entlang der westlichen Grenze des Planbereiches wird ein durchschnittlich 5,00 m breiter Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken als Abschirmung und Eingrünung der Wohnbebauung zur freien Landschaft festgesetzt. Der überwiegende Teil des südlichen Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel für diese Fläche ist, eine ca. 10.000 m<sup>2</sup> große extensive Streuobstwiese zu entwickeln. Am nördlichen Rand dieser geplanten Streuobstwiese ist ein Regenrückhaltebecken für das neue Baugebiet vorgesehen.

Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen wird aus Gründen der Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung das Höchstmaß des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt, sondern mit einer GRZ von 0,3 um 25% unterschritten. Hiermit wird eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt bis zu 50 % zulässig.



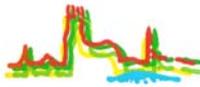
Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus gestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Nr. 65 „Stromberg - Westlich der Wadersloher Straße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
FIRSTRICHTUNG:	Die Firstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
DREMPELHÖHE:	Die Drempeelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante, von OK Rohdecke bis OK Tragekonstruktion Dachhaut folgende Werte nicht überschreiten: bei eingeschossiger Bauweise maximal 1,00 m, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 0,50 m.
SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße (Endausbau) betragen.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Folgende Firsthöhen über OK Straße (Endausbau) dürfen nicht überschritten werden: bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 13,00 m
GARAGEN/ GEMEINSCHAFTS- STELLPLÄTZE:	Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Soweit kein Flachdach vorgesehen ist, müssen Dachneigung und Bedachungsmaterial dem Hauptdach entsprechen. Auf den mit WA* gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen oder als Tiefgarage zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die PKW-Abstellflächen der Gemeinschaftsstellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) anzulegen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu Garagen muß auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m 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.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den gestalterischen Festsetzungen wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der im Ortsteil Stromberg bestehenden Bebauung gewährleistet.

## Erschließung und ruhender Verkehr

Das neue Wohngebiet wird im nördlichen Planbereich von der Wadersloher Straße (K 14) aus erschlossen. Diese Stichstraße endet innerhalb des Plangebietes als Sackgasse mit entsprechender Wendemöglichkeit. Hieran wird ein kombinierter Fuß- und Radweg angeschlossen, der im südlichen Planbereich wieder an die Wadersloher Straße angebunden wird. Weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht geplant und erforderlich. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest, die Straßenraumaufteilung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten, um die Wünsche der künftigen Bewohner zu berücksichtigen.



Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten. Im Bereich der beiden Mehrfamilienhäuser sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die PKW-Abstellflächen dieser Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotterrassen, o. ä.) anzulegen. Durch die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen soll eine flächen- und kostensparende Anordnung der Stellplätze erreicht werden und die übrigen Grundstücksbereiche geschützt werden.

Das Plangebiet liegt etwa 500 - 800 m von der Ortsmitte Strombergs entfernt. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die innerstädtische Buslinie 474 Oelde - Stromberg der RVM sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Wadersloher Straße.

### Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im nördlichen Planbereich werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, insgesamt umfassen diese Flächen ca. 0,15 ha. Diese bilden den Übergang zum nördlich angrenzenden Friedhof bzw. zur freien Landschaft. Innerhalb dieser Grünflächen sind Standorte für Baumanpflanzungen festgesetzt.

Im Planbereich wird kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da sich in 300 - 500 m Entfernung an der Lambertstraße ein ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz befindet.

### 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 der Kreismülldeponie in Ennigerloh zugeführt. Eine Studie des Ing. - Büros Korte und Greiwe zur siedlungswasserwirtschaftlichen Erschließung des Baugebietes aus dem Jahre 1999 kommt zu dem Ergebnis, dass die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers konventionell im Trennsystem ohne oberirdische Regenwasserableitung erfolgen sollte. Eine Regenwasserversickerung kommt aus geologischen Gründen nicht in Betracht. In der Studie wird vorgeschlagen zur Reduzierung des Regenwasserabflusses die Anordnung von dezentralen Entsorgungsmöglichkeiten anzustreben. Daher werden aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Regenwasserabflusssmengen für die Bauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

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 m <sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m <sup>3</sup> auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).
-------------------------------	--

Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswasserabflusses wird im südöstlichen Planbereich eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 300 m<sup>3</sup> festgesetzt. Im



Übrigen wird die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

## Immissionssituation

- Belastung durch Verkehrslärm

Östlich des Planbereichs verläuft die K 14 (Wadersloher Straße), weitere zu berücksichtigende Straßen sind nicht vorhanden. Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung und -belastung dieser Straße und des Abstandes der geplanten Wohnbebauung von der Straßenachse (mind. 60 m) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte, die in der Anlage zur DIN 18005 einem allgemeinen Wohngebiet (tags 55 dB, nachts 45 dB) zugeordnet sind, nicht zu erwarten.

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Westlich außerhalb des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Hierbei handelt es sich um einen Vollerwerbsbetrieb mit dem Schwerpunkt Rindviehhaltung/Milchwirtschaft. Aufgrund der innerbetrieblichen Anordnung, der bestehenden Nutzung der Gebäude und der Einhaltung eines Abstandes von mindestens 100 m zum nächstgelegenen geplanten Wohngebäude sind die vom Betrieb ausgehenden Emissionen nicht so groß, daß sie einer Ausweisung des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes widersprechen.

## Auswirkungen auf die Umwelt

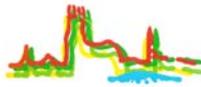
Der Planbereich unterlag bisher größtenteils einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerland und Weide. Innerhalb der Weideflächen befinden sich Reste einer Obstbaumwiese in



Abbildung 1: Luftbildaufnahme März 1999 o.M.

einer Größe von ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Auf den nördlich angrenzenden Flächen befindet sich ein Friedhof, auf den östlich angrenzenden Flächen befinden sich Wohngebäude mit den dazugehörigen Hausgärten. An den Süden und Westen des neuen Baugebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände fällt stetig von Nord nach Süd, die Höhenlage des Geländes liegt zwischen 112,00 m über NN im Norden und 102,00 m über NN im Süden. Landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf die Reste der Obstbaumwiese, nicht vorhanden. Zu erhaltende wertvolle Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. 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, un-



vermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

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 3,38 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch, Gesamtfläche ca. 22.900 m <sup>2</sup>	22.900	0,3	6.870
Grünland, Gesamtfläche ca. 7.340 m <sup>2</sup>	7.340	0,4	2.936
Reste von Obstbaumwiesen mit älteren Obstbäumen, Gesamtfläche ca. 3.560 m <sup>2</sup>	3.560	2,0	7.120
Summen	33.800	--	16.926

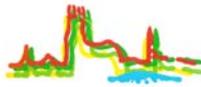
### *II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche*

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

1.) Von dem 3,38 ha großen Plangebiet werden ca. 1,63 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für diese Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 7.310 m<sup>2</sup> des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.

2.) Im Plangebiet werden ca. 0,41 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von großzügig dimensionierten Straßenverkehrsflächen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewußt im Bebauungsplan auf eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung in Hinblick auf die Wünsche der künftigen Bewohner nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen. Die vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fuß- und Radweg soll mit einer wassergebundenen Decke versehen werden. Die Größe dieser Flächen beträgt ca. 0,06 ha.

3.) Der Bereich der öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage - (Größe ca. 0,15 ha) wird entsprechend gestaltet und soll extensiv gepflegt und genutzt werden. Zusätzlich sind



innerhalb dieser Fläche mit Geboten zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen festgesetzt. Hierdurch soll eine Durchgrünung des Wohngebietes gefördert werden.

4.) Die beiden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umfassen insgesamt ca. 0,18 ha. Hierbei handelt es sich um einen Pflanzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes auf den Baugrundstücken zur dauerhaften Eingrünung des Baugebietes und einen Pflanzstreifen am südlichen Rand der vorhandenen Wohnbebauung zur Abschirmung des geplanten Regenrückhaltebeckens und des vorgesehenen Fuß- und Radweges.

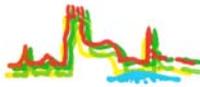
5.) Der gesamte südliche Planbereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf dieser ca. 0,99 ha großen Fläche soll, auch als Ausgleich für die überplanten Reste der alten Obstbaumwiese, eine extensive Streuobstwiese entstehen. Zur Herstellung dieser Streuobstwiese ist je 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet (16.250 m <sup>2</sup> )			
	Anteil bebaute Flächen	7.310	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	7.680	0,3	2.304
	Anteil Flächen mit Pflanzgebot	1.250	0,7	875
2	Verkehrsflächen (4.070 m <sup>2</sup> )			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	3.260	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	810	0,4	324
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergebundene Decken)	620	0,1	62
3	Öffentliche Grünflächen	1.500	0,5	750
4	Regenrückhaltebecken (1.430 m <sup>2</sup> )			
	Anteil techn. Bauwerk	800	0,4	320
	Anteil Flächen mit Pflanzgebot	630	0,7	441
5	Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Anlage von Streuobstwiesen	9.940	1,2	11.928
Summen		33.800		17.004

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 + 78 WE. Aufgrund der o. a. Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die negativen Auswirkungen auf die Umwelt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs nicht ergriffen werden müssen.

## 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

Allgemeines Wohngebiet	1,63 ha	48,2 %
Verkehrsflächen	0,41 ha	12,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R)	0,06 ha	1,8 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,15 ha	4,4 %
Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Anlage von Streuobstwiesen	0,99 ha	29,3 %
Regenrückhaltung	0,14 ha	4,2 %
Gesamtfläche	3,38 ha	100,0 %