

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 66 „Stromberg - Habichthöhe“



STADT OELDE
PLANUNGSAMT

AUFSTELLUNGSBESCHLUß	3
LAGE UND ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	3
DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
STANDORTENTSCHEIDUNG.....	4
VORHANDENE NUTZUNGSSTRUKTUR	5
PLANUNG UND KÜNFTIGE NUTZUNG	5
ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR	7
GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLATZANLAGEN	8
VER- UND ENTSORGUNG	8
BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES UND DER WIRTSCHAFT	9
Belastung durch Verkehrslärm.....	9
Belastung durch Gewerbe	9
Zumutbarkeit der Lärmbelastung im Wohngebiet.....	10
Schutz der angrenzenden Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung	11
AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	12
HINWEISE / EMPFEHLUNGEN	18
FLÄCHENBILANZ	18

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stromberg - Habichthöhe

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 26.08.1996 aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp“ der Stadt Oelde im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt in der Verlängerung der Straßen Habichthöhe und Birkenkamp am nördlichen Rand der Ortslage Oelde-Stromberg. Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfaßt:

Flur 415, Flurstücke 521, 279, 430 tlw., 480 tlw. und 479;

Flur 414, Flurstücke 399, 752, 750 und 751.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Nordosten: Flur 415, Flurstücke 419, 427, 431 und 432;

im Südosten: Flur 414, Flurstücke 692 (An der Bleiche) und 467;

im Südwesten: Flur 414, Flurstücke 863, 864, 865, 872, 877, 558, 553, 551;

im Nordwesten: Flur 414, Flurstücke 842, 841, 839, 837, 835, 832, 857, 852,
522, 117.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird das Plangebiet bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Zur Abschirmung der Wohnbauflächen zu den südlich angrenzend dargestellten „Gemischten Bauflächen“ und „Gewerblichen Bauflächen“ wird eine Grünfläche dargestellt, in die ein Lärmschutzwall integriert werden soll.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Stromberg - Habichthöhe/Birkenkamp“ werden im Parallelverfahren durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Oelde einschließlich ihrer Ortsteile besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen. Dieser Bedarf läßt sich an der Zahl der Wohnungssuchenden und an der Zahl der Bewerber für Eigenheimgrundstücke ablesen. Um insbesondere auch die weitere Entwicklung des Ortsteils Strombergs und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen, wird es daher für notwendig erachtet, neue

Wohnbauflächen, sowohl für den Mehrfamilienhausbau, als auch für den Einfamilienhausbau bereitzustellen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Standortentscheidung

Das Plangebiet liegt ca. 1 km von der Ortsmitte Stromberg entfernt und ist von hier gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Supermarkt. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Busverbindung Oelde - Stromberg sichergestellt. Die Bushaltestellen befinden sich an der Straße Oelder Tor in ca. 400 - 500 m Entfernung. In nördlicher Richtung grenzt das künftige Wohngebiet an die freie Landschaft. Das Plangebiet reicht im Südosten an die Standortlagen mehrerer Gewerbebetriebe heran. Diese Betriebe liegen teilweise nach der Darstellung im Flächennutzungsplan in einer gemischten Baufläche und teilweise in einer gewerblichen Baufläche. Vor dem Hintergrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten sind daher vor allem auch die Belange des Immissionsschutzes und der gewerblichen Wirtschaft zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf einen vorbeugenden Immissionsschutz für die künftige Wohnbebauung und die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe, hier vor allem

- Investitionssicherheit,
- möglichst flexible Nutzung der Betriebsgrundstücke,
- Sicherung des Bestandes,
- Möglichkeiten zur Modernisierung und Erweiterung sowie
- gegebenenfalls Nutzungsänderung am bestehenden Standort,

kommt zur Vermeidung möglicher Konflikte als grundsätzliche Lösung zunächst die Wahl eines anderen Standortes für das Wohngebiet bzw. die räumliche Trennung der sich potentiell beeinträchtigenden Nutzungen in Betracht. Es ist jedoch auch zu prüfen, ob nicht andere Lösungen sachgerecht sind. Dabei beurteilt sich die Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungen (hier: Wohnen/Gewerbe) in erster Linie nach allgemeinen städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere dem objektiven Bedarf und den Funktionszusammenhängen. Obgleich von besonderer Bedeutung, ist ein sich den anderen Belangen gegenüber von vornherein durchsetzender Vorrang des Immissionsschutzes nicht begründet.

In jedem Fall ist die Abwägung mit weiteren Belangen erforderlich, die sich hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, vor allem aus der siedlungsräumlichen Lage, des Bebauungsplangebietes ergeben. So rundet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den vorhandenen Siedlungskörper als Fortführung der umgebenden Wohnbebauung in der Art eines siedlungsräumlichen Lückenschlusses gegenüber der freien Landschaft ab. Das Plangebiet schließt sich an drei Seiten an die umgebende Bebauung an. Die bei der Konzeption des umgebenden Erschließungssystems ermöglichte Fortführung der Straßen Jasperskamp/Habichthöhe und Birkenkamp erlaubt auf diese Weise die städtebaulich sinnvolle Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung bei geringem Erschließungsaufwand. Entsprechend sind die städtebauliche Konzeption und die technische Erschließungsplanung der Stadt Oelde seit längerem darauf ausgerichtet, die bauliche Nutzung dieses Planbereiches im Norden des Ortsteils Stromberg zu ermöglichen. Die Entscheidung zugunsten dieses Standortes ermöglicht somit aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten eine Konzentration der Siedlungsentwicklung und kommt

somit vor allem wichtigen Belangen, wie

- Sicherung des Freiraums und von Landschaftsteilen
- sparsamer Umgang mit Ressourcen,
- Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

entgegen. Für ein Überwiegen dieser Belange gegenüber dem aus § 50 BImSchG abgeleiteten Trennungsgrundsatz und damit für den vorgesehenen Standort spricht vor allem auch, daß der Immissionsschutz für die künftige Wohnbebauung sowie die Belange der Wirtschaft auch auf andere Weise als lediglich durch die räumliche Trennung der Nutzungen weitestgehend gewahrt bleiben können (vgl. Abschnitt Immissionssituation, Seite 9). Aufgrund dieser Konstellation soll der Grundsatz der räumliche Trennung hier nur eingeschränkt verwirklicht und in seiner optimalen Erfüllung zu Gunsten anderer oben genannter Belange zurückgestellt werden.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 4,0 ha groß und liegt im Nordwesten von Stromberg. Er grenzt im Nordwesten und Südwesten an die vorhandene Bebauung der Straßen Habichthöhe, Jasperskamp und Birkenkamp. Der Südosten wird durch die vorhandene gewerbliche Bebauung im Bereich der Straßen An der Bleiche und Borgfeld begrenzt. Der Nordosten des Planbereichs grenzt an den Außenbereich.

Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Gelände fällt leicht in nordwestliche Richtung. Etwa 2,8 ha des Planbereiches werden bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auf ca. 1 ha der Flächen befindet sich eine für den Bereich Stromberg typische, mit Pflaumenbäumen bestandene Obstbaumwiese. Weiterhin liegt am westlichen Rand ein kleiner Teich und am nordöstlichen Rand ein Wegeseitengraben. An den Wegeseitengraben schließt südlich eine 25 m lange und 5 m breite Baum- und Strauchreihe an. Eine weiteres Reststück einer Hecke befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes. In diesem Bereich befindet sich auch ein ca. 12 m breiter und ca. 70 m langer Streifen, der einer intensiven Grünlandnutzung unterliegt. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind befestigte und versiegelte Straßen- und Wegeflächen.

Planung und künftige Nutzung

Von den knapp 4 ha Gesamtfläche des Plangebietes entfallen ca. 0,6 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. 0,6 ha entfallen auf öffentliche Grünflächen. Die insgesamt 2,1 ha großen Bauflächen sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die für die Erschließung des Gebietes vorgesehenen Verkehrsflächen umfassen ca. 0,7 ha.

Entlang der südwestlichen Grenze des Planbereiches wird ein durchschnittlich 27 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche, unter anderem für die Anlage eines Lärmschutzwalls, ausgewiesen. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird am nordwestlichen

Rand ausgewiesen, um hier die Reste einer vorhandenen Hecke zu schützen bzw. durch geeignete Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt drei Flächen in einer Gesamtgröße von 0,6 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen F2 und F3 am nordöstlichen Rand sollen als neue Obstbaumwiese angelegt werden. Entlang des in diesem Bereich vorhandenen Weges ist der Graben zu erhalten und um eine wegbegleitende Hecke zu ergänzen. Durch diese Maßnahmen wird gleichzeitig die zukünftige Wohnbebauung gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche sollen die vorhandenen wertvollen Landschaftsbestandteile erhalten bzw. ergänzt werden.

Auf den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger, offener Bauweise zulässig. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Bereich der eingeschossigen Bauweise (WA) auf zwei beschränkt und im Bereich der zweigeschossigen Bauweise (WA*) auf acht beschränkt, um die zukünftige Bebauungsstruktur des Gebietes der ortsüblichen Baudichte anzupassen. Bei der vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung können 26 Einzelhäuser, 4 Doppelhaushälften und 4 Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen wird zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung vor allem auf den am Gebietsrand liegenden Teil der Bauflächen das nach § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß nicht ausgenutzt, sondern mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 unterschritten. Hiermit wird eine maßvolle Dichte der Ortsrandbebauung gewährleistet. Im inneren Bereich des Plangebietes wird wegen der kleineren Grundstücke die GRZ von 0,4 festgesetzt. Die nach § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen etc. bleibt zulässig. Auch unter Berücksichtigung dieser Anrechnungsregel beschränkt sich die maximal zulässige GRZ im Durchschnitt des Plangebietes auf 0,45.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 66 „Stromberg - Habichthöhe / Birkenkamp“ 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 der Dachhaut folgende Werte nicht überschreiten: bei eingeschossige Bauweise maximal 1,00 m; bei zweigeschossige Bauweise maximal 0,75 m.

SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK fertiger Straße betragen (Endausbau).
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Folgende Firsthöhen über OK Straße dürfen nicht überschritten werden: bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m, bei zweigeschossiger Bauweise 14,00 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. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu Garagen muß auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen. 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); auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
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 mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte.

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

Die gestalterischen Festsetzungen sichern gleichzeitig eine behutsame und ortsübliche Bebauung, ohne eine zweckmäßige Ausnutzung der Grundstücke zu beeinträchtigen.

Erschließung und ruhender Verkehr

Das geplante Wohngebiet wird von drei Seiten erschlossen. Die Anbindung erfolgt im Nordwesten über die Straße Habichthöhe, im Südwesten über die Straße Birkenkamp und im Osten über die Straße Borgfeld. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Fortführung dieser drei Straßen, die innerhalb des Planbereichs miteinander verbunden werden. Zusätzlich gibt es im südlichen Bereich eine ca. 70 m lange Stich-

straße, die als Sackgasse mit Wendemöglichkeit geplant ist. In Ergänzung zu den Erschließungsstraßen gibt es entlang des nordöstlichen und südwestlichen Randes des Baugebietes Fuß- und Radwegeverbindungen. 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 mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten.

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, insgesamt umfassen diese Flächen ca. 0,6 ha. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein bis zu 30 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, der auf 16 m Breite die Anlage eines Lärmschutzwalls vorsieht. Eine weitere öffentliche Grünfläche ist am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, um hier die Reste einer vorhandenen Hecke zu schützen, bzw. durch geeignete Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Im Planbereich wird kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da sich unmittelbar im angrenzenden Baugebiet an der Straße Jasperskamp 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.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB werden 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 ² der zulässigen Grundfläche (i. S. v. § 19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m ³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).
----------------------------------	--

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

Hinweis: Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung voraussichtlich nur eingeschränkt möglich.

Belange des Immissionsschutzes und der Wirtschaft

Belastung durch Verkehrslärm

Belastungen durch Verkehrslärm sind auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, nicht zu erwarten, da die an das Plangebiet grenzenden bzw. in das Plangebiet führenden Straßen untergeordnete Bedeutung haben und lediglich Erschließungsfunktionen erfüllen. Aufgrund der geringen Verkehrsdichten kann auf eine weitergehende Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr verzichtet werden.

Belastung durch Gewerbe

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Standortlagen mehrerer Gewerbebetriebe, die im ungünstigsten Fall bis auf 30 m an die geplante Wohnbebauung heranreichen. Im Hinblick auf einen vorbeugenden Immissionsschutz für die Wohnbebauung und die Belange der angrenzenden Gewerbebetriebe, hier vor allem

- Investitionssicherheit,
- möglichst flexible Nutzung der Betriebsgrundstücke,
- Sicherung des vorhandenen Bestandes,
- Möglichkeiten zur Modernisierung und Betriebserweiterung sowie
- gegebenenfalls Nutzungsänderung am bestehenden Standort

sind die möglichen Immissionskonflikte und die entsprechenden Lösungsmöglichkeiten zu untersuchen. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der Betrieb sollten insoweit offengehalten werden, als nicht aufgrund der bestehenden Nachbarschaftsverhältnisse ohnehin bereits jetzt das Maximum der zulässigen Emissionen ausgeschöpft wird. Damit wird deutlich, daß es nicht genügen würde, die augenblickliche Immissionssituation zu bewerten. Im vorliegenden Zusammenhang erfordert eine sachgerechte Abwägung vielmehr eine Immissionsprognose zur Untersuchung möglicher Immissionskonflikte, die sich durch die heranrückende Wohnbebauung an die bestandsgeschützten Gewerbebetriebe sowie durch betriebliche Veränderungen ergeben können (siehe Anlage).

Entsprechend diesen Erfordernissen ist der Gutachter in seiner Immissionsprognose nicht nur von den gegenwärtigen Emissionen der Betriebe ausgegangen. Vielmehr hat er untersucht, inwiefern die maximal zulässigen Betriebserweiterungen mit der vorliegenden Planung verträglich sind. So wurde zum Beispiel Nachtbetrieb angesetzt, auch wenn zur Zeit kein Nacht- oder Mehrschichtbetrieb ausgeübt wird. Die maximal zulässigen Betriebserweiterungen ergeben sich in diesem Zusammenhang aus den bestehenden Nachbarschaftsverhältnissen zur bereits jetzt vorhandenen Wohnbebauung. Sie finden in den weitaus meisten Genehmigungsbescheiden der Gewerbebetriebe dadurch ihre Berücksichtigung, daß den Betrieben die Einhaltung vorgegebener Geräusch-Immissionsrichtwerte auferlegt ist. In diese, durch die Betriebe maximal ausgeschöpfte

Emissionslage, muß sich die geplante Wohnbebauung einfügen, obwohl die tatsächliche Lärmbelastung zur Zeit weit darunter liegt.

Nach dem Ergebnis der Immissionsprognose können Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung nicht völlig ausgeschlossen werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß unter den angenommenen ungünstigsten Bedingungen (jeweils maximale Betriebserweiterung) in einem Teil des Plangebietes die wohngebietstypischen Werte um 5 dB(A) bis 8 dB(A) überschritten und somit mischgebietstypische Schallpegel erreicht werden. Um wohngebietstypische Lärmwerte zu erreichen, schlägt der Gutachter als einen möglichen Weg die teilweise Erhöhung des Lärmschutzwalls auf 4,50 m vor.

In der jetzt vorliegenden Planfassung ist diesem Vorschlag des Gutachters aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt worden. Stattdessen wurde unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse, eine gestalterisch verträgliche und lärmtechnisch gleichwertige Alternative entwickelt. Konkret wurde im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes

- die am stärksten betroffene Wohnbebauung im süd-östlichen Planbereich weiter von den Lärmquellen abgerückt, um die Wohnnutzung weiter vom Gewerbe zu trennen
- der Lärmschutzwall verlängert und
- die öffentliche Grünfläche, auf der sich der Lärmschutzwall befindet, im Sinne einer Abstandsfläche verbreitert.
- Zusätzlich werden die baugebietsuntypisch geräuschvorbelasteten Flächen im Plan kenntlich gemacht, um künftige Bauherren über die - im Falle der bei allen Betrieben maximal ausgeschöpften Erweiterungen - herrschenden Immissionsverhältnisse zu informieren. Eine solcher Hinweis auf die Immissionssituation soll auch in den Grundstücksverträgen für die künftigen Bauherren erfolgen.
- Der Bebauungsplan enthält die Festsetzung, daß innerhalb der als lärmbelastet kenntlich gemachten Flächen L1, Öffnungen für Aufenthaltsräume im Dachgeschoß auf der lärmzugewandten Seite unzulässig sind und Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen sind.

Diese insoweit optimierte Plankonzeption wurde mit dem Gutachter noch einmal erörtert. Dabei wurde ausdrücklich bestätigt, daß aus immissionsschutztechnischer Sicht die vorhandene Planung ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe zuläßt, ohne daß dabei nicht sowieso schon bestehende Beschränkungen für die Gewerbebetriebe zu befürchten wären oder ungesunde Wohnverhältnisse entstünden. Im Ergebnis werden durch die geplanten Maßnahmen an den betroffenen Wohngebäuden unter der ungünstigen Bedingung, daß alle Betriebe ihre Kapazität bis zur maximalen Zulässigkeit ausweiten, mischgebietstypische Beurteilungspegel von < 60 dB(A) (Tagwerte) und < 45 dB(A) (Nachtwerte) erreicht.

Zumutbarkeit der Lärmbelastung im Wohngebiet

Obgleich nach der Lärmausbreitungsprognose in Teilen des Plangebietes nicht die um ca. 5 dB(A) niedrigeren Werte der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1, für WA-Gebiete erreicht werden, ist dies nicht allein entscheidendes Kriterium für die Frage ob noch angemessene und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind: Die Werte der DIN 18005 können zwar als möglich Orientierungshilfe zur Bestimmung der zumutbaren

Lärmbelästigung dienen, sind aber nicht als absolut bindende Grenzwerte zu verstehen (BVerwG: Beschluß v. 18.12.1990). Da auch in Mischgebieten ("freies", d.h. nicht betriebsgebundenes) Wohnen zulässig ist, kann geschlossen werden, daß auch (mindestens) bis zu dieser Schwelle gesundes Wohnen möglich ist.

Eine weitergehende verbindliche Regelung von Zumutbarkeitsgrenzen existiert nicht. An der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Leitfunktionen "Kommunikation und Schlafen" orientierte Grenzwerte für Innengeräuschpegel werden mit 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts angegeben (Fickert/Fieseler: BauNVO S. 768). Danach beträgt der, bei einem zum Zwecke der Lüftung spaltbreit geöffneten Fensters um 15 dB (A) erhöhte Außenpegel als Mittelungspegel nachts 45 - 50 dB (A).

Hinsichtlich der Zumutbarkeitsschwelle kann am Tage - unter Berücksichtigung einer uneingeschränkten Kommunikation - von einem Innengeräuschpegel von 45 dB(A), entsprechend einem Außengeräuschpegel (Mittelungspegel) von bis zu 60 dB(A) ausgegangen werden (vgl. Fickert/Fieseler: BauNVO S. 768).

Auch im Hinblick auf eine ungestörte Nutzung der Außenwohnanlagen (normale Unterhaltung in 1 m Abstand noch möglich bei ca. 60 dB(A)) ist bei den prognostizierten Lärmwerten ein zumutbares und verträgliches Wohnen gewährleistet (vgl. Kuschnerus, U.: Baurecht und Immissionsschutz, S. 11).

Im Bebauungsplan wird durch Kennzeichnung auf die zwar derzeit nicht vorhandene, aber potentiell mögliche Vorbelastung von Teilen des Planbereiches hingewiesen. Nach dem planungsrechtlichen Veranlasserprinzip, nach dem der durch die Planung Begünstigte (hier Wohnnutzung) auch die Folgen zu tragen hat, erscheint es verhältnismäßig und sachgerecht, in Teilbereichen des künftigen Allgemeinen Wohngebietes leicht erhöhte Immissionen hinzunehmen. Gleichzeitig erlaubt die jetzt vorliegende Plankonzeption, die eingangs formulierten städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen, indem den dringenden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen wird und gleichzeitig ein siedlungsräumlich sinnvoller Lückenschluß zum Schutz des Freiraums vollzogen wird.

Schutz der angrenzenden Betriebe vor heranrückender Wohnbebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise um einen durch die genehmigten Betriebe vorbelasteten Bereich. Das geschützte Interesse der Betriebe bezieht sich dabei nicht nur auf eine ungestörte Ausübung der gegenwärtigen Nutzung, sondern beinhaltet ggf. auch die Ausschöpfung der maximal zulassungsfähigen Emissionsgrenzen. In diese Situation muß sich die geplante Wohnbebauung einfügen, obwohl die tatsächliche Lärmbelastung zur Zeit weit darunter liegt. Entsprechend haben die künftigen Anwohner gegenüber Immissionen bestehender Anlagen, die legal errichtet wurden und nach dem Stand der Technik nicht zu vermeiden sind, eine erhöhte Duldungspflicht. Insofern ist der Schutzanspruch derer, die sich in "Kenntnis der Vorbelastungen in der Nähe von legalen Belästigungsquellen ansiedeln" entsprechend niedriger (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.12.1975; sog. "Tunnelofenurteil"). Durch den Hinweis mit entsprechender Kenntlichmachung in den Planunterlagen werden die Betroffenen im Planbereich über die Immissionsverhältnisse in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig dient diese Kenntlichmachung der Abwehr von ungerechtfertigten Ansprüchen der heranrückenden Wohnbebauung, die in Kenntnis der potentiellen Vorbelastung entsteht. Daraus ergibt sich, daß die vorhandenen Gewerbebetriebe gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen brauchen, als ohnehin schon gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung.

Insgesamt wird durch die genannten Maßnahmen und die planerische Konzeption sichergestellt, daß sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht auf die Betriebe auswirken kann, sondern daß die heranrückende Wohnbebauung - da sie den Immissionskonflikt hier erstmals schafft - nach dem planungsrechtlichen Veranlasserprinzip die Schutzmaßnahmen zu ihren Lasten vorsieht und die plangegebene Vorbelastung hinzunehmen hat.

Im Ergebnis wird der Trennungsgrundsatz im Rahmen der Abwägung in seiner optimalen Erfüllung zu Gunsten der oben genannten Belange zurückgestellt und von der Erfüllung optimaler Immissionsschutzanforderungen in Teilen des Gebietes zu Gunsten anderer städtebaulicher Zielsetzungen abgesehen. Gleichzeitig erlauben Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz ein geregeltes Miteinander von Wohnen und Gewerbe bei bestmöglicher Investitionssicherheit für die vorhandenen Betriebe.

Obgleich im Rahmen der vorgenommenen Abwägung von den, unter den gegebenen Verhältnissen, größtmöglichen Immissionskonflikten auszugehen war, wird die tatsächliche Entwicklung vermutlich weitaus günstiger verlaufen. Nicht alle Betriebe werden ihre zulassungsfähigen Emissionswerte gleichzeitig voll ausschöpfen. Zudem hat in den vergangenen Jahren gezeigt, daß aufgrund verbesserter Umweltschutztechnologien optimierter Betriebsabläufe das spezifische Emissionsverhalten vieler Produktions- und Verarbeitungsprozesse eher rückläufig ist und damit die Verträglichkeit einer Nachbarschaft für Wohnen und Gewerbe tendentiell gestiegen ist (vgl. Boeddinghaus, G.: Einfügung störender Betriebe in eine umgebende Wohnbebauung. In: UPR 9/1992 S. 321 ff.)

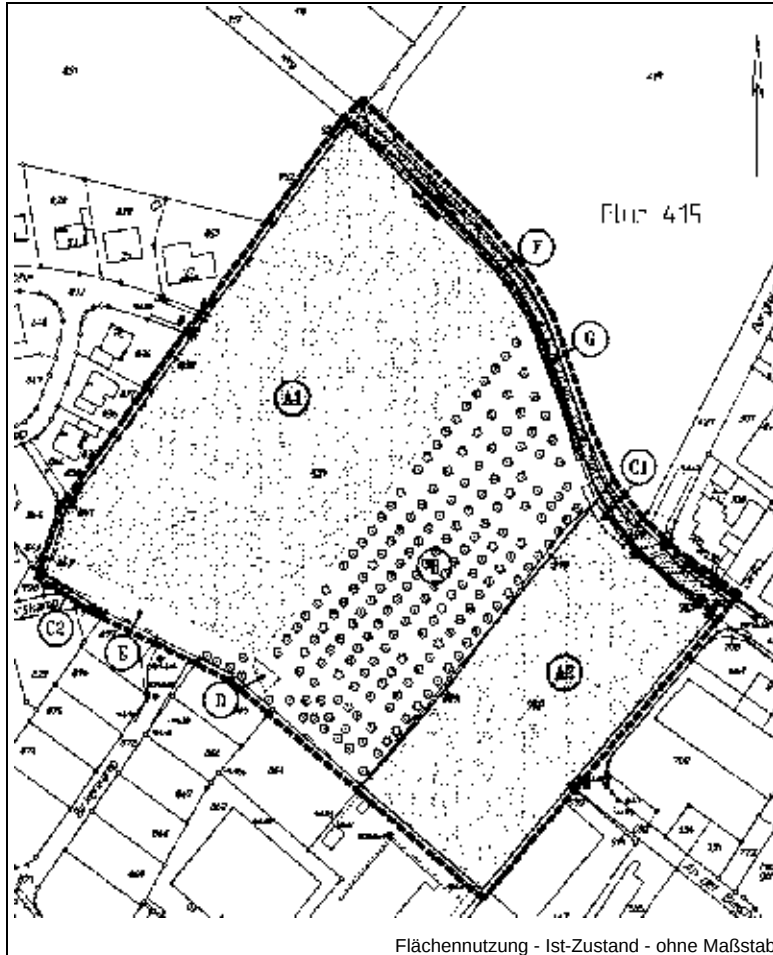
Auswirkungen auf die Umwelt

Die Flächen innerhalb des Planbereiches werden bisher zu rund 70 % intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Auf ca. 25 % der Flächen befindet sich eine für den Bereich Stromberg typische, mit Pflaumenbäumen bestandene Obstbaumwiese. Am westlichen Rand befindet sich ein kleiner Teich und am nordöstlichen Rand ein Wegeseitengraben. An den Wegeseitengraben schließt sich südlich eine 25 m lange und 5 m breite Baum- und Strauchreihe an. Eine weiteres Reststück einer Hecke befindet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes. In diesem Bereich befindet sich auch ein ca. 12 m breiter und ca. 70 m langer Streifen, der einer intensiven Grünlandnutzung unterliegt. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind befestigte und versiegelte Straßen- und Wegeflächen.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des dringenden Baulandbedarfs zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere im 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.

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 Wertigkeiten der überplanten Teilflächen (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.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 39.750 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Tabelle 1: Ökologische Wertigkeit des Bestandes auf der Eingriffsfläche

Teil- fläche	Nutzung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheiten (WE) der Fläche
A1+A2	Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch	26.500	0,3	7.950
B	Obstbaumwiese	10.480	2,0	20.960
C1+C2	Baum- und Strauchreihen	140	2,0	280
D	Teich mit Bäumen und Sträuchern,	60	2,0	120
E	Grünland, intensive Nutzung	820	0,4	330
F	Wegeseitengraben	380	1,0	380
G	Straßen- und Wegeflächen	1.370	0,0	0
Summen		39.750	--	30.020

2. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

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

1. Von dem 3,98 ha großen Plangebiet werden 2,1 ha als Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Für diese Fläche werden Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19 IV, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können somit maximal 0,96 ha des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.
2. Im Plangebiet werden ca. 0,71 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von 8,00 m und 10,00 m breiten Erschließungsstraßen 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 nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen. Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege) sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden. Die Größe dieser Flächen beträgt ca. 0,13 ha.
3. Im Plangebiet werden zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Die am nordwestlichen Rand ausgewiesene Grünfläche beinhaltet die Reste einer vorhandenen Hecke. Diese Hecke wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geschützt und soll durch geeignete Neuanpflanzungen ergänzt werden. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes wird ein bis zu 27 m breiter und insgesamt etwa 220 m langer Streifen als öffentliche

Grünfläche für die Anlage eines Lärmschutzwalls ausgewiesen. Dieser Bereich wird zusätzlich als Fläche mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Hierdurch soll eine Eingrünung des Wohngebietes gefördert werden.

4. Am südwestlichen und am nordöstlichen Rand des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von insgesamt 0,56 ha ausgewiesen. Diese Flächen dienen als teilweiser Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

F1: Zur Erhaltung und Herstellung von extensiven Streuobstwiesen ist auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche je 75 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und werden hierauf angerechnet. Der vorhandene Teich einschließlich der angrenzenden Bäume und Sträucher ist zu erhalten.

F2 und F3: Zur Erhaltung und Herstellung von extensiven Streuobstwiesen ist auf der mit F2 und F3 gekennzeichneten Flächen je 100 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und werden hierauf angerechnet. Der auf diesen Flächen vorhandene Wegeseitengraben ist zu erhalten. Ebenfalls ist die auf diesen Flächen vorhandene Baum- und Strauchreihe zu erhalten. Der Wegeseitengraben ist durch Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bzw. Bäumen zu ergänzen.

5. Als zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt bzw. zur Kompensation von Eingriffen werden in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 51 a LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB aufgenommen um eine Minimierung der Regenwasserabflusssmengen von den Bauflächen zu erreichen.

Für die geplante Nutzung ergeben sich folgende Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche:

Tabelle 2: Ökologische Wertigkeit der Flächen nach Planrealisierung

Nutzung	Größe (m²)	Wertfaktor (WE/m²)	Werteinheiten der Fläche (WE)
Flächen der Baugrundstücke			
Maximal bebaubare Flächen	9.640	0,0	0
Gärtnerisch angelegte Flächen	11.320	0,3	3.396
Verkehrsflächen			
Versiegelte Verkehrsflächen	4.620	0,0	0
Verkehrsgrün (einschl. Baumpflanzungen)	1.160	0,3	348
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergebundene Decken)	1.310	0,1	131
Öffentliche Grünflächen			
Erhalt von Bäumen	36 0	2,0	720
Flächen mit Pflanzgebot	5.7 30	0,7	4.018
Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
F1 + F3 (tlws.): Erhalt des Teiches mit Bäumen und Sträuchern, einschl. der vorhandenen Obstbaumwiese, Erhalt der vorhandenen Obstbaumwiese	2.210	2,0	4.420
F2 + F3 (tlws.): Neuanlage Obstbaumwiese, wegbegleitender Hecken mit Graben	3.390	1,2	4.068
Summen	39.740		17.101

Die Gegenüberstellung der in Tabelle 1 dargestellten Eingriffsflächenwerte mit den in Tabelle 2 genannten Kompensationswerten auf der Eingriffsfläche ergibt für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 12.919 WE.

3. Eingriffskompensation durch externe Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

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 12.919 WE) für das Plangebiet wird der externe Ausgleich wie folgt geschaffen:

Flur 113, Flurstück 87

Die Fläche (Flur 113, Flurstück 87) liegt südlich der BAB A 2 am östlichen Rand des Naturschutzgebietes Bergeler Wald und umfaßt 78.530 m². Hiervon sind ca. 2.800 m² mit Wald und Hecken bedeckt, die nicht zum Ausgleich herangezogen werden können. Auf der ehemaligen Ackerfläche (0,3 WE/m²) soll eine Sukzessionsfläche (0,7 WE/m²) entwickelt werden (Aufwertungsfaktor = 0,4 WE/m²) und durch die Anlage naturnaher Hecken mit Überhältern und naturnaher Waldflächen mit stufigem Waldrand (1,2 bzw. 1,3 WE/m²)

ergänzt werden (Aufwertungsfaktor = 0,9 bzw. 1,0 WE/m²). Zur Aufwertung der vorhandenen Heckenstrukturen sollen naturnahe Hecken auf einer Länge von 750 m gepflanzt werden. Bei einer durchschnittlichen Breite von 10 m beträgt die Fläche der naturnahen Hecken 7.500 m². Zur Ergänzung des südlich angrenzenden Waldgebietes soll ein ca. 20 m breiter und 70 m langer Streifen im südöstlichen Bereich der Parzelle parallel zum Bachlauf als Wald mit vorgelagerten ca. 30 m breiten stufigen Waldsaum angelegt werden.

9.470 m² dieser Fläche werden für Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der Bundesautobahn A2, Abschnitt 14.3 benötigt. Ein weiterer Teil dieser Parzelle wurde bereits für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Am Landhagen-Nord-Gewerbegebiet“ herangezogen. Insgesamt steht aus den Aufwertungsmaßnahmen auf dieser Fläche noch ein Überschuß von 3.880 WE für Kompensationsmaßnahmen für anderweitige naturschutzrechtliche Eingriffe der Stadt Oelde zur Verfügung.

Die Größen der außerhalb des Bebauungsplanes benötigten Ausgleichsflächen errechnen sich wie folgt:

Sukzessionsfläche	2.762 WE : 0,4 WE/m ² =	6.905 m ² (benötigte Ackerfl.)
Heckenneupflanzungen	847 WE : 0,9 WE/m ² =	941 m ² (benötigte Ackerfl.)
stufiger Waldrand	271 WE : 0,9 WE/m ² =	301 m ² (benötigte Ackerfl.)

Flur 113, Flurstück 22

Auf einer ehemaligen Ackerfläche (0,3 WE/m²) soll eine Sukzessionsfläche (0,7 WE/m²) entwickelt werden (Aufwertungsfaktor = 0,4 WE/m²) und durch die Anlage naturschutzwürdiger Biotope (1,5 WE/m²) ergänzt werden (Aufwertungsfaktor = 1,2 WE/m²). Die dafür vorgesehene Fläche (Flur 113, Flurstück 22) liegt südlich der Bundesautobahn A 2 am östlichen Rand des Naturschutzgebietes Bergeler Wald und umfaßt 69.650 m². Hiervon sind ca. 5% mit Wald bedeckt, die nicht zum Ausgleich herangezogen werden können, der Flächenanteil der naturschutzwürdigen Biotope wird ca. 10% betragen. Diese Fläche wurde größtenteils zum Ausgleich des Kompensationsdefizites des Bebauungsplanes Nr. 58 „Zum Benningloh“ der Stadt Oelde und des Bebauungsplanes Nr. 64 „Pott's Brauerei“ der Stadt Oelde herangezogen. Es ergab sich abschließend eine positive Differenz von 2.340 WE, die für weitere Kompensationsmaßnahmen aus anderen naturschutzrechtlichen Eingriffen der Stadt Oelde herangezogen werden können.

Die Größe der außerhalb des Bebauungsplans benötigten Ausgleichsflächen errechnet sich wie folgt:

Sukzessionsfläche	2.107 WE: 0,4 WE/m ² =	5.268 m ² (benötigte Ackerfläche)
Neuanlage von Biotopen	233 WE: 1,2 WE/m ² =	194 m ² (benötigte Ackerfläche)

Fläche Haus Nottbeck / Regenrückhaltebecken Am Landhagen

Im Bereich Haus Nottbeck stehen, ähnlich wie bei den zuvor genannten Flächen aus bereits umgesetzten Maßnahmen, noch 5.146 WE (gem. Aufstellung des Kreises Warendorf vom 05.05.1997) zur Eingriffskompensation zur Verfügung. Das somit verbleibende Defizit von 1.553 WE kann durch die geplanten ökologischen Maßnahmen an dem Re-

genrückhaltebecken im Bereich Am Landhagen westlich des Maibaches (Flur 39, Flurstück 29tlw.) ausgeglichen werden, hier werden gem. der Berechnung des Ing.-Büros Korte und Greiwe für Ausgleichsmaßnahmen weitere 8.954 Werteinheiten zur Verfügung stehen.

Somit kann festgestellt werden, daß die Eingriffe in die Umwelt größtenteils durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und weiterhin durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden. Zur Sicherstellung der außerhalb des Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben und wird durch geeignete Maßnahmen die angestrebte Aufwertung der Flächen durchführen.

Hinweise / Empfehlungen

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.

Lärmvorbelastete Bereiche

Innerhalb der als lärmbelastet gekennzeichneten Flächen sind durch die benachbarten Gewerbebetriebe gebietsuntypische Geräusch-Belastungen zu erwarten. Es wird daher empfohlen, die Aufenthaltsräume - insbesondere im Dachgeschoß - auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen und ggf. Lüftungsanlagen einzubauen. Beim Einbau von Fenstern wird empfohlen, die Schallschutzklasse 2 vorzusehen.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	20.960 m ²	53 %
Verkehrsflächen	5.780 m ²	15 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege)	1.310 m ²	3 %
öffentliche Grünflächen	6.100 m ²	15 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	5.600 m ²	14 %
Gesamtfläche	39.750 m ²	100 %