

## **Begründung**

### **gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 68 „EXPO-2000“ der Stadt Oelde**

## **Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 02.02.1998 aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „EXPO-2000“ der Stadt Oelde im Sinne des § 30 BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünflächen östlich der Albrecht-Dürer-Straße beschlossen.

## **Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfaßt:  
Flur 6, Flurstücke 176, 177, 178 und 381.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

- im Westen: Flur 6, Flurstück 379 (Albrecht-Dürer-Straße),
- im Norden: Flur 6, Flurstücke 179, 180, 181 und 382,
- im Osten: Flur 6, Flurstücke 380, 166 und 165,
- im Süden: Flur 6, Flurstück 163 (Rembrandtweg).

## **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Westf. Schule für Körperbehinderte, Erich-Kästner-Schule, in Oelde und die Stadt Oelde haben mit Erfolg an der landesweiten Ausschreibung für die Nominierung von dezentralen Projekten zur EXPO 2000 in Hannover teilgenommen. Im April 1997 hat die Bundesjury der EXPO-Durchführungsgesellschaft das vom Land Nordrhein-Westfalen benannte Oelder Projekt zur endgültigen Nominierung angemeldet. In den darauf folgenden Monaten haben weitere Gespräche zur Realisierung dieses Projektes stattgefunden, so daß nun der Umfang der baulichen Maßnahmen, die realisiert werden sollen, feststeht.

Auf einer Fläche an der Albrecht-Dürer-Straße gegenüber der Erich-Kästner-Schule sollen mehrere Wohngebäude mit zum Teil behindertengerechten Wohnungen, ein Gebäude für betreutes Wohnen und eine Integrationsfirma (Bereich Telekommunikation). Im Umfeld dieser Gebäude soll im Rahmen dieses Projektes ein vielfältig gestaltetes Parkgelände entstehen.

Zu diesem Zweck soll für den Bereich östlich der Albrecht-Dürer-Straße und nördlich des Rembrandtweges ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 1,1 ha und soll, bis auf einen rund 7,00 m breiten Grünstreifen entlang des Rembrandtweges, einer öffentlichen Grünfläche von 0,3 ha im nordöstlichen Bereich und eines ca. 0,1 ha großen öffentlichen Parkplatzes, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Vorgesehen ist eine ein- bis zweigeschossige Bauweise.

## **Planungsgrundlage**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt wurde, wird der betroffene Bereich als Grünfläche - Zweckbe-

stimmungen Sportplatz bzw. Parkanlage - dargestellt. Durch die 26. Änderung wird östlich der Albrecht-Dürer-Straße in Ergänzung der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen eine ca. 0,8 ha große Wohnbaufläche dargestellt. Die am südlichen Rand des Änderungsbereichs in West-Ost-Richtung verlaufende Grünachse entlang des Rembrandtweges soll hierbei erhalten bleiben.

Die landesplanerische Zustimmung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde seitens der Bezirksregierung Münster liegt vor.

Die für die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde wird im Parallelverfahren durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

### **Vorhandene Nutzungsstruktur**

Der Planbereich ist ca. 1,1 ha groß und liegt im Nordosten von Oelde. Er grenzt im Süden an den Rembrandtweg, eine innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung, im Westen an die Albrecht-Dürer-Straße und im Norden die vorhandene Bebauung südlich der Wibbeltstraße. Östlich schließen sich weitere Wiesenflächen an. Auf diesen soll die Parkanlage zum Expo-Projekt entstehen.

Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Gelände fällt leicht in südlicher Richtung. Der Planbereich wird bisher größtenteils als Wiese genutzt. In der südwestlichen Ecke befindet sich an der Albrecht-Dürer-Straße ein neuer öffentlicher Parkplatz, der erhalten werden soll. Bedeutendere Grünelemente oder markante Bäume sind im Planbereich nicht vorhanden, lediglich der Bereich um den öffentlichen Parkplatz ist gärtnerisch angelegt.

### **Planung und bauliche Nutzung**

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 0,7 ha Baufläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, ca. 0,3 ha. öffentliche Grünflächen und ca. 0,1 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, bzw. Parkplatz).

Entlang der südlichen Grenze des Planbereiches wird ein durchschnittlich 7,00 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche für die Anlage von wegbegleitenden Anpflanzungen entlang des Rembrandtweges ausgewiesen. Hierdurch wird der südlich des Rembrandtweges vorhandene Grünstreifen ergänzt und eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünachse erhalten. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird im nordöstlichen Bereich ausgewiesen, um das EXPO-Projekt mit dem östlich geplanten Parkgelände zu verbinden. Entlang der Albrecht-Dürer-Straße ist eine Baumallee geplant, die durch entsprechende Pflanzgebote festgeschrieben ist.

Auf den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind Gebäude in ein- bzw. zweigeschossiger, offener Bauweise zulässig. Aufgrund der im südlichen Bereich konkret vorliegenden Planungen werden detaillierte und differenzierte Festsetzungen für die einzelnen Baufelder getroffen. Die festgesetzten Dachneigungen und -formen reichen vom Flachdach mit 3° Dachneigung über das Pultdach mit 18° Dachneigung bis zum Zeltdach mit 30° Dachneigung. Diese sollen zusammen mit den festgesetzten engen Baugrenzen und Baulinien eine dem Projekt angemessene bauliche Entwicklung sichern.

Im nördlichen Bereich an der Albrecht-Dürer-Straße wird aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen und aus Gründen der Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung das Höchstmaß des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt, sondern mit Grundflächenzahlen

von 0,3 unterschritten. Hiermit wird eine maßvolle Bebauung gewährleistet. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes wird aufgrund der notwendigen größeren Stellplatzflächen die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl wird ebenfalls mit 0,6 festgesetzt. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt bis zu 50 % zulässig, so daß die Flächenversiegelung im nördlichen Bereich max. 45% und im südlichen max. 60% beträgt. Die innerhalb der Wohnbauflächen festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässige Materialien anzulegen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 68 „EXPO-2000“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAUKÖRPER:	Auf den mit WA* gekennzeichneten Flächen sind die geschlossenen Teile der Außenwände der Baukörper in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Maximal 25% der Außenwandflächen können zur Gliederung der Fassade oder zur Betonung besonderer Bauteile in anderen Materialien ausgeführt werden. Die Dachflächen sind mit roten bis rotbraunen Materialien einzudecken, dies gilt nicht für Flachdächer.
DACHFORM/DACHNEIGUNG:	Die Dachform und die Dachneigung richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Dabei bedeutet FD=Flachdach PD=Pulldach ZD=Zeltdach
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 maximal 0,50 m nicht überschreiten.
DACHAUFBAUTEN/DACHEINSCHNITTE:	Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße betragen.
GARAGEN:	Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen. Die Gestaltung der Außenwände der Garagen ist den Außenwänden des Hauptgebäudes anzupassen.
STELLPLÄTZE UND GARAGEN:	Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die PKW-Abstellflächen der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Durch die gestalterischen Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich die zukünftigen Gebäude in den städtebaulichen Kontext einfügen, sie bedeuten keine unzumutbaren Auflagen für die zukünftigen Bauwilligen.

## **Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet liegt im Norden von Oelde, rund 1 km vom Stadtzentrum entfernt und ist somit gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch

innerstädtische Busverbindungen sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Warendorfer Straße in ca. 400 - 500 m Entfernung.

Das neue Wohngebiet wird von der Albrecht-Dürer-Straße erschlossen. Die drei Gebäude im südlichen Bereich werden über eine gemeinsame Stellplatzanlage angebunden, die beiden nördlichen Baugrundstücke sind direkt von der Albrecht-Dürer-Straße erreichbar. Weitere innere Erschließungsstraßen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich. Fuß- und Radwegeverbindungen sind als Verbindung zum Rembrandtweg und zum zukünftigen EXPO-Parkgelände ausgewiesen.

Im nördlichen Bereich, gekennzeichnet mit WA\* ist der private ruhende Verkehr auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen müssen min. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten. Auf den mit WA gekennzeichneten Flächen (südlicher Bereich) sind Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die PKW-Abstellflächen der Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Im südwestlichen Planbereich ist eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um einen bestehenden öffentlichen Parkplatz, der weiterhin genutzt werden soll und mit dieser Festsetzung planungsrechtlich abgesichert wird.

## **Grünflächen und Spielplatzanlagen**

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, insgesamt umfassen diese Flächen ca. 0,3 ha. Entlang der südlichen Grenze des Planbereiches wird ein durchschnittlich 7,00 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche für die Anlage von wegbegleitenden Anpflanzungen entlang des Rembrandtweges ausgewiesen. Hierdurch wird der südlich des Rembrandtweges vorhandene Grünstreifen ergänzt und eine in Ost-West-Richtung verlaufende Grünachse erhalten. Der Rembrandtweg ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und somit eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Die Bedeutung dieses Weges wird durch die Entstehung des EXPO-Geländes mit seinen Parkanlagen noch verstärkt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird im nordöstlichen Bereich ausgewiesen, um das EXPO-Projekt mit dem östlich geplanten Parkgelände zu verbinden. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wird zusammen mit der Gestaltung des übrigen Geländes vorgenommen.

Im Planbereich wird kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da sich an der Albrecht-Dürer-Straße auf dem gegenüberliegenden Schulgelände ein Kinderspielplatz befindet. Weitere interessante Spielmöglichkeiten werden mit der Gestaltung des Parkgeländes entstehen.

## **Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet 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 Mischsystem. Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB werden zur Minimierung der Regenwasserabflussmengen für die Bauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

**REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:** Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den Flächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen o. ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) 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).

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

## **Immissionsituation**

### **Belastung durch Verkehrslärm**

Belastungen durch Verkehrslärm sind auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, nicht zu erwarten, da die an das Plangebiet grenzende Straße mit ihrer innerörtlichen Erschließungsfunktion untergeordnete Bedeutung hat. Aufgrund der geringen Verkehrsdichten kann auf eine weitergehende Untersuchung der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr verzichtet werden.

### **Belastung durch Gewerbe**

Südöstlich des Plangebietes besteht ein Gewerbegebiet, dessen als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bauflächen bis auf 30 m an die geplante Wohnbebauung heranreichen. Dieses Gewerbegebiet ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 als „eingeschränkt nutzbar“ festgesetzt worden, um eine Pufferzone zwischen den östlich vorhandenen Betrieben und der westlich liegenden Wohnbebauung zu schaffen. Auf diesen Flächen sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die Grenzwerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts nicht überschreiten. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung im Planbereich ist daher nicht zu erwarten.

## **Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Flächen innerhalb des Planbereiches werden bisher zu rund 90% als Grünland genutzt. Auf den übrigen Flächen befindet sich ein neu angelegter öffentlicher Parkplatz einschließlich einer Eingrünung.

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 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.

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 10.550 m<sup>2</sup> (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Fläche	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
A	Grünlandflächen, intensive Nutzung, Gesamtfläche ca. 9.650 m <sup>2</sup>	9.650	0,4	3.860
B	Parkplatz, Pflasterflächen Gesamtfläche ca. 250 m <sup>2</sup>	250	0,1	25
C	Parkplatz, Flächen mit Rasengittersteine Gesamtfläche ca. 300 m <sup>2</sup>	300	0,2	60
D	Parkplatz, Pflanzflächen mit Sträuchern, Gesamtfläche ca. 350 m <sup>2</sup>	350	0,5	175
Summen		10.550	--	4.120

#### 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 1,06 ha großen Plangebiet werden 0,66 ha als Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Für diese Fläche werden Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können somit maximal 0,37 ha des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.

2.) Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,01 ha. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Parkplatzanlage bleibt unverändert.

3.) Die im nordöstlichen Bereich ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage von ca. 0,23 ha soll das EXPO-Projekt mit dem östlich geplanten Parkgelände verbinden. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wird zusammen mit der Gestaltung des übrigen Geländes vorgenommen. Sichergestellt wird, daß hierbei eine ökologische Aufwertung der Flächen durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Landschaftsplanung vorgenommen wird. Die im südlichen Bereich ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage von ca. 0,10 ha ist für die Anlage von wegbegleitenden Anpflanzungen entlang des Rembrandtweges vorgesehen.

4.) Entlang der Albrecht-Dürer-Straße ist eine Baumallee geplant, die durch entsprechende Pflanzgebote festgeschrieben ist. Desweiteren wird innerhalb dieses Bebauungsplanes festgesetzt, daß Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

5.) Als zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, bzw. zur Kompensation von Eingriffen wird in den textlichen Festsetzungen gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Regenwasserabflussmengen für die Bauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses aufgenommen (s.o.).

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			
	Anteil bebaute Flächen	3.700	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	2.900	0,3	870
2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
	Parkplatz, Pflasterflächen	250	0,1	25
	Parkplatz, Flächen mit Rasengittersteine	300	0,2	60
	Fuß- und Radwege (wassergebundene Decken)	100	0,1	10
4	Öffentliche Grünflächen			
	Anteil EXPO-Park	2.300	0,6	1.380
	Anteil Flächen mit Pflanzgebot	1.000	0,7	700
Summen		10.550		3.045

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 Kompensationsdefizit von 1.075 WE.

### III. Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Für die Ermittlung der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt zunächst die Berechnung des durch die geplanten Maßnahmen anzusetzenden Aufwertungsfaktors auf den betreffenden Kompensationsflächen. Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus der Gegenüberstellung von derzeitigem Ist-Wert und dem angestrebten Wert auf der Fläche (Soll-Wert). Für das oben berechnete Ergebnis (Kompensationsdefizit von 1.075 WE) der externe Ausgleich wie folgt geschaffen werden:

Auf den übrigen Flächen, die zu den späteren Außenanlagen des EXPO-Projektes gehören und die derzeit als Grünland (0,4 WE/m<sup>2</sup>) genutzt werden, wird eine ökologische Aufwertung durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen einer Landschaftsplanung vorgenommen. Im Besitz der Stadt Oelde befinden sich die östlich an das Plangebiet grenzenden Flurstücke Flur 6, Flurstücke 380, 171 tlw., 311 tlw., und 312 in einer Gesamtgröße von ca. 4.200 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flächen, die derzeit einer Grünlandnutzung unterliegen, sind folgende Maßnahmen geplant:: Anpflanzung großkroniger Bäume, Anlage eines Teiches und die Anlage einer Parkanlage. Hierdurch ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Fuß- und Radwege (wassergebundene Decken)	100	0,1	10
Anteil Parkanlage, extensive Pflege und Nutzung	2.800	0,5	1.400
Anteil Flächen mit Pflanzungen großkroniger Bäume (Eichen, Eschen)	800	1,0	800
Anteil Teich mit Teichrandbepflanzungen	500	1,3	650
Summen	4.200		2.860

Unter Berücksichtigung des Eingriffsflächenwertes von 4.200 m<sup>2</sup> (Größe) \* 0,4 WE/m<sup>2</sup> (Wertfaktor) = 1.680 WE (Werteinheiten) und des oben errechneten Kompensationswertes ergibt sich Kompensationsüberschuß von 1.180 WE. Dieser reicht aus, das für den Bebauungsplanbereich berechnete Kompensationsdefizit von 1.075 WE auszugleichen. 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 Fläche durchführen.

## Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Anhand von entsprechendem Kartenmaterial wurde festgestellt, daß im Änderungsbereich während des 2. Weltkrieges eine Kampfmittelbeeinflußung stattgefunden hat. Diese Flächen sollen daher vom Kampfmittelräumdienst vor Beginn der Erschließungsarbeiten untersucht werden. Jedoch ist auch nach der Untersuchung bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen weiterhin Vorsicht geboten.

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

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

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

## Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6.600 m <sup>2</sup>	63 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R	650 m <sup>2</sup>	6 %
öffentliche Grünflächen	3.300 m <sup>2</sup>	31 %
Gesamtfläche	10.550 m <sup>2</sup>	100 %