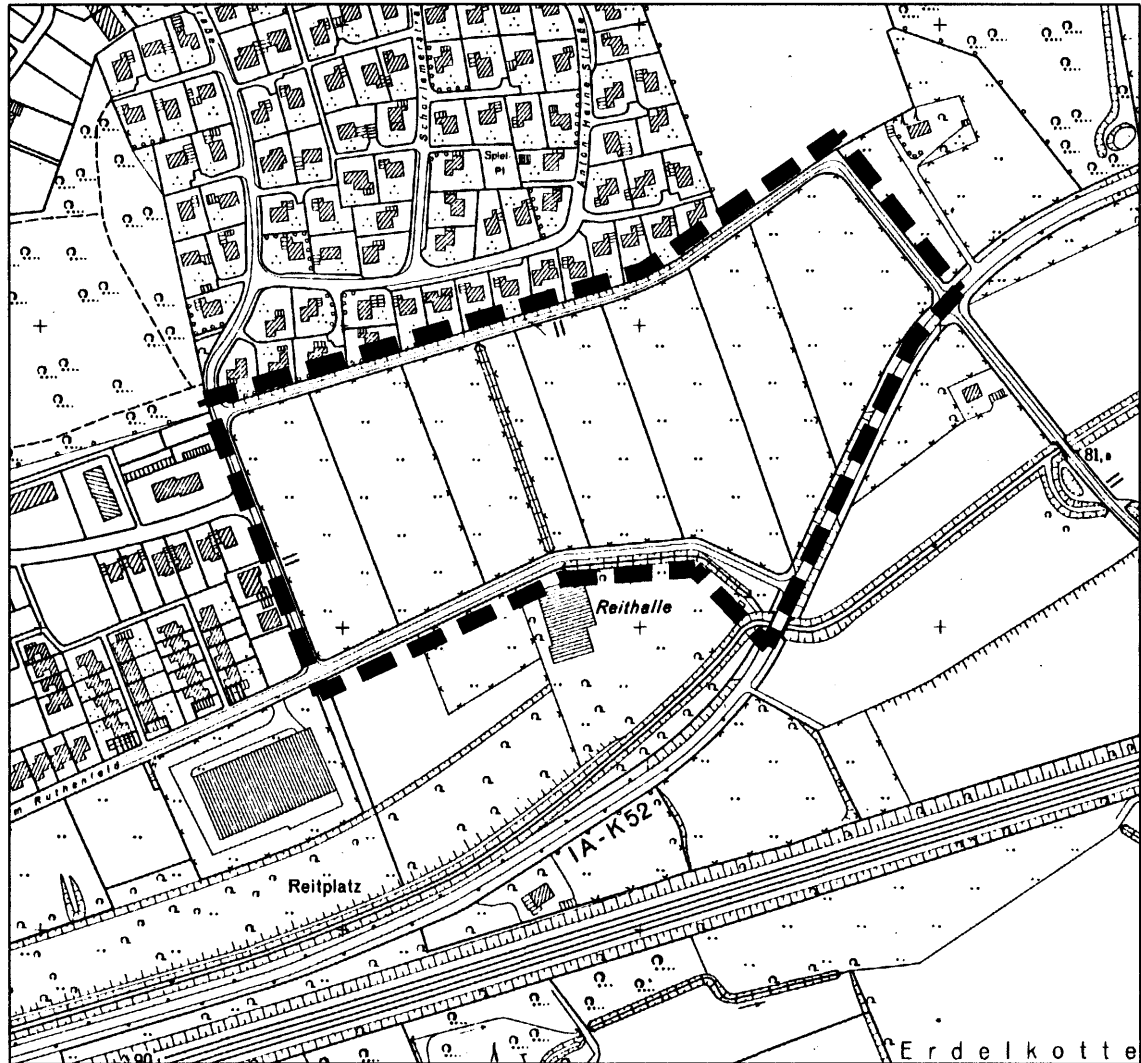


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 71 „Am Ruthenfeld“ der
Stadt Oelde



■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 "Am Ruthenfeld" der Stadt Oelde



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 23.11.1998 aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nördlich der Straße Am Ruthenfeld beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:
Flur 149, Flurstücke 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 405, 406, 407, 408 tlw., 409 und 411.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

- im Norden: Flur 149, Flurstücke 18, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 176, 177 und 178;
- im Westen: Flur 149, Flurstück 408 (Raiffeisenstraße);
- im Süden: Flur 149, Flurstücke 45, 46 und 47;
- im Osten: Flur 149, Flurstücke 697 (Rhedaer Straße), 20 und 19.

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 des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist es daher erforderlich weitere Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden auszuweisen. Zur Sicherung der Entwicklung der Stadt Oelde soll im nordöstlichen Stadtgebiet die Fläche südlich der Friedlandsiedlung und östlich der Wohnbebauung am Buchenweg überplant und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Mit dieser Ausweisung erfolgt eine Abrundung des östlichen Ortsrandes nördlich der Straße Am Ruthenfeld.

Planungsgrundlage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes größtenteils als Wohnbauflächen dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein rund 100 m breiter Streifen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung soll durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes den geänderten städtebaulichen Zielen in diesem Bereich angepasst werden und als Wohnbaufläche dargestellt werden. Mit Schreiben vom 19.01.1999 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass landesplanerische Bedenken gegen die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erhoben werden. Die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 8,4 ha groß und liegt nördlich der Straße Am Ruthenfeld. Er wird im



Westen und Norden von Wohnbebauung in größtenteils eingeschossiger Bauweise, aber auch bis dreigeschossiger Bauweise begrenzt. Südlich angrenzend befindet sich eine Reithalle mit Reitplatz. Südwestlich liegt eine Lagerhalle, in der ein Großhandelsbetrieb für LKW-Ersatzteile seinen Sitz hat. Der Südosten und der Osten des Plangebietes wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Des Weiteren liegt das Plangebiet an drei Straßen, im Westen an der Raiffeisenstraße, im Süden an der Straße Am Ruthenfeld und im Südosten an der Rhedaer Straße (K 52).

Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden, der Höhenunterschied beträgt im östlichen Planbereich rund 3,0 m, im übrigen im Durchschnitt rund 2,0 m. In der Mitte des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden eine Grabenparzelle, weitere Gräben befinden sich parallel zur Straße Am Ruthenfeld und der Rhedaer Straße. Weitere besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Landschaftlich bedeutende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden, lediglich entlang der Grabenparzelle befinden sich einige kleine Weiden. Die Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich als Grünlandflächen (Weideplatz für Pferde) genutzt.

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 1,8 ha, ca. 4,7 ha Baufläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, ca. 1,8 ha öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage bzw. Kinderspielplatz und ca. 0,1 ha Wasserflächen.

Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Raiffeisenstraße gegenüber der Einmündung des Buchenweges. Die innere Erschließung erfolgt von der Haupteerschließungsstraße aus über Stichstraßen bzw. kleine Ringstraßen. Die Erschließungsstraßen untereinander werden durch Fuß- und Radwege verbunden. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg ausgewiesen, um so eine Ost-West-Verbindung ohne Autoverkehr zu schaffen.

Auf den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind, bis auf die im nordwestlichen Planbereich vorgesehenen Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, überwiegend nur Einzel- oder Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Um jedoch auch andere Hausformen anbieten und realisieren zu können, wird im westlichen Plangebiet teilweise auf diese Festsetzung verzichtet und auf mehreren Baufeldern eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch ist auch eine Bebauung der Flächen mit Reihenhäusern möglich. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei beschränkt, um die zukünftige Bebauung des Gebietes der ortsüblichen Baudichte anzupassen. Bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung können 70 Wohneinheiten als Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Für die vier Mehrfamilienhausgrundstücke ist eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Auch auf diesen Flächen wird in Bezug auf die ortsübliche Baudichte die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf sechs beschränkt.

Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen wird aus Gründen der Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung das Höchstmaß des § 17 BauNVO weitestgehend 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, so dass die Flächenversiegelung sich auf eine maximale GRZ von 0,45 beschränkt. Lediglich im Bereich der vorgesehenen kleineren, tlw. unter 400 m² großen Grundstücke wird eine GRZ von 0,4



festgesetzt. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ bis zu 50 % bleibt ebenfalls zulässig.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 71 „Am Ruthenfeld“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
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.
SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße (Endausbau) betragen.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 11,00 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschritten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 14,00 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschritten werden.
GARAGEN:	Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, 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 Gemeinschaftsstellplatzanlagen 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 vom Ortgang (Dachrand) zum Dachaufbau und 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 wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der im Nordosten von Oelde bestehenden Bebauung gewährleistet.



Erschließung und ruhender Verkehr

Das neue Wohngebiet wird im Westen über die Raiffeisenstraße gegenüber der Einmündung des Buchenweges an das vorhandene Straßennetz angebunden. Diese Einmündung wird dann zu einer Kreuzung ausgebaut. Die innere Erschließung erfolgt von der Haupterschließungsstraße aus über Stichstraßen bzw. kleine Ringstraßen. Die Erschließungsstraßen untereinander werden durch Fuß- und Radwege verbunden. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird der dort zur Zeit vorhandene Feldweg ebenfalls als Fuß- und Radweg ausgewiesen, um so eine Ost-West-Verbindung ohne Autoverkehr zu schaffen. Dieser Fuß- und Radweg geht am östlichen Rand des Plangebietes in den vorhandenen Feldweg über, der dann ca. 200 m weiter südöstlich in die Rhedaer Straße mündet. Eine Notausfahrt für das Baugebiet wird ebenfalls an diesen Feldweg, der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen wird, angeschlossen. Alle neuen Wohngebäude werden über die neuen Erschließungsstraßen erschlossen, ggf. besteht für ein oder zwei Mehrfamilienhäuser im nordwestlichen Planbereich die Möglichkeit die Gemeinschaftsstellplätze von der Raiffeisenstraße aus anzufahren.

Entlang der Raiffeisenstraße wird ein 2,0 m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche für die Anlage eines Fußweges festgesetzt. Die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandene Straße Am Ruthenfeld bleibt erhalten und wird ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Rhedaer Straße wird für die geplante Anlage eines Fuß- und Radweges entlang dieser Kreisstraße ein weiterer 2,5 m breiter Streifen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest. Die Straßenraumaufteilung und die Bepflanzung werden in einer gesonderten Ausbauplanung festgesetzt.

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. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA*-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 Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen, o. ä.) anzulegen. Durch die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage soll eine flächen- und kostensparende Anordnung der Stellplätze erreicht werden. Gleichzeitig werden die übrigen Grundstücksbereiche geschützt.

Das Plangebiet liegt 2,0 bis maximal 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt und kann daher auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinie 471 im Stadtverkehr Oelde sichergestellt. Bushaltestellen befinden sich an der Raiffeisenstraße und an der Straße Am Ruthenfeld. Ergänzt wird das Angebot durch das AnrufSammelTaxi. Das nicht optimale Angebot insbesondere in Bezug auf die Frequenz entspricht wie überall im ländlichen Raum der mangelnden Tragfähigkeit.

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im Plangebiet werden insgesamt 1,8 ha öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage bzw. Kinderspielplatz ausgewiesen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes erstreckt sich eine bis zu 25 m breite öffentliche Grünfläche. Diese dient als südliche Abschirmung der Wohnbebauung zu den angrenzenden Flächen, in denen sich eine Reitanlage mit Reithalle befindet, bzw. zur Eingrünung des Wohngebietes zur „freien Landschaft“. Innerhalb dieser Flächen, die insgesamt rund 14.400 m² umfassen, ist im südöstlichen Bereich eine 14 m breite Fläche für die Anlage



eines ca. 300 m langen Lärmschutzwalls integriert. In diesem Bereich wird durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes zum Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und -bäumen, das die gesamte Breite der Grünfläche umfasst, eine optisch und ökologisch wertvoller Übergang zur „freien Landschaft“ gewährleistet. Der östliche Bereich der Grünfläche gegenüber der Reitanlage soll teilweise als Schotterrasenfläche angelegt werden (oder durch ähnliche Maßnahmen befestigt werden) und als Ausweichparkplatz für größere Veranstaltungen des südlich liegenden Reitvereins dienen. Auf diesen Flächen könnten dann für einige Tage im Jahr insbesondere die Pferdetransportfahrzeuge abgestellt werden. Um diese Grünflächen ökologisch aufzuwerten wird in Ost-West-Richtung durch Pflanzgebote für Einzelbäume eine Baumallee festgesetzt. Der innerhalb dieser Grünfläche liegende Wegeseitengraben der Straße Am Ruthenfeld soll erhalten und möglichst ökologisch aufgewertet werden.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist am nördlichen Rand des Plangebietes entlang des dort geplanten Fuß- und Radweges vorgesehen. In dieser Fläche ist die Anlage einer Baumreihe mit heimischen standortgerechten Laubbäumen vorgesehen. Weitere Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf beiden Seiten des von Nord nach Süd verlaufenden Grabens geplant. Zusammen mit der Grabenparzelle ergibt sich dadurch ein mindestens 15 m breite Grünachse, die die naturnahe Gestaltung des Grabens, z. B. Aufweitung der Böschung, Bepflanzung, etc., ermöglicht.

In der Mitte des Plangebietes wird eine Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz - in einer Größe von ca. 1.700 m² ausgewiesen. Dieser Kinderspielplatz dient der Versorgung des neuen Wohngebietes und bietet auf Grund der geplanten Größe die Möglichkeit diesen attraktiv zu gestalten. Zu den zukünftigen Baugrundstücken wird der Kinderspielplatz eingegrünt. Ein Bolzplatz für ältere Kinder ist in ca. 300 - 800 m entfernt.

Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes wird im südlichen Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Trafostation ausgewiesen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese der Kreismülldeponie in Ennigerloh zugeführt.

Die Entwässerung des Gebietes soll gemäß dem mit der Entwässerungsplanung beauftragten Ing.-Büro Korte und Greiwe im Trennsystem erfolgen. Auf der Grundlage des im Vorfeld aufgestellten Baugrundgutachtens ergibt sich nicht die Entwurfsvariante einer kommunalen Niederschlagswasserentsorgung mittels versickerungstechnischer Einrichtungen. Der § 51a Landeswassergesetz beschreibt weitergehende Varianten der Niederschlagswasserentsorgung, u.a. die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer. Bedingt durch den unmittelbar angrenzenden Axtbach besteht somit die Möglichkeit, dem § 51 a Landeswassergesetz voll Rechnung zu tragen.

Das anfallende Schmutz- und Fremdwasser wird über das geplante Schmutzwasserkanalisationsnetz im freien Gefälle dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Ruthenfeld“ und weitergehend dem Pumpwerk „Axthausen“ mit Wirkung auf das Regenüberlaufbecken II (Staukanal) zugeführt.

Die bauliche Umsetzung führt infolge der Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie der Nut-



zung des Einzugsgebietes zwangsläufig zu einer quantitativen Veränderung des Niederschlagsabflusses. Demzufolge sollten die Einleitungsmengen in dem Vorfluter auf eine dem natürlichen Gebietsabfluß entsprechende Menge begrenzt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Kanalisationsnetz im freien Gefälle dem geplanten Regenrückhaltebecken „Ruthenfeld / Axtbach“ und weiterhin gedrosselt dem „Axtbach“ zugeführt. Bei dem geplanten Regenrückhaltebecken handelt es sich um eine zentrale Beckeneinheit, die verschiedene Einzugsgebiete, u.a. das Bebauungsplangebiet, erfaßt. Es liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ergänzend werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB 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“ und als „Mischgebiet“ 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 (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m ³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).
-------------------------------	--

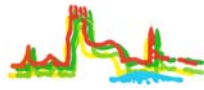
Diese aus siedlungswasserwirtschaftlicher Sicht sinnvolle Festschreibung hat jedoch keine Auswirkungen auf die Dimensionierung der kommunalen entwässerungstechnischen Einrichtungen, da beim Eintritt des Bemessungsniederschlagsereignisses davon ausgegangen werden muss, dass das vorgehaltene Rückhaltevolumen auf den Grundstücken bereits aufschlägt ist. Die Maßnahmen auf den Grundstücken sollen zudem zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit dem Medium „Wasser“ beitragen.

Immissionssituation

- Belastung durch Verkehrslärm

Südlich des Planbereichs verläuft die K 52 (Rhedaer Straße), weitere zu berücksichtigende Straßen sind nicht vorhanden, da die Raiffeisenstraße und die Straße Am Ruthenfeld nur der Erschließung der vorhandenen Wohngebiete dienen. Eine überschlägige Ermittlung der Belastung durch Verkehrslärm der K 52 (Rhedaer Straße) auf der Basis der Prognosedaten des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Oelde (ca. 3.770 Kfz/24h im Jahr 2010) hat ergeben, dass die Orientierungswerte, die in der Anlage zur DIN 18005 einem allgemeinen Wohngebiet (tags 55 dB, nachts 45 dB) zugeordnet sind, im südöstlichen Planbereich überschritten werden. Diese Überschreitungen liegen auf der südlichen Seite der Gebäude, die der Lärmquelle mit etwa 50,0 m von der Straßenmitte am nächsten liegen, bei 3 dB tags und 4 dB nachts. Unter Zugrundelegung der freien Schallausbreitung kommt es bei einer Entfernung von 110 m zur Schallquelle nicht mehr zu Überschreitungen der o. g. Orientierungswerte.

Da aufgrund des großen Bedarfs an neuen Baugrundstücken auf eine Bebauung dieser Grundstücke nicht verzichtet werden soll, werden angesichts der ermittelten Schallpegel die Grundstücke im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen sind. Diese Fenster stellen (im geschlossenen Zustand) sicher, dass sich im Innenbereich die Geräuschbelastung im Rahmen des Zumutbaren (gem. den Kriterien der DIN 4109) hält. Des Weiteren wird empfohlen Aufenthaltsräume, insbesondere im Dachgeschoss,



auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen und ggf. Lüftungsanlagen einzubauen.

Zum Schutz der Außenbereiche der Grundstücke, die der Rhedaer Straße am nächsten liegen, wird entlang der Rhedaer Straße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,00 m festgesetzt. Durch diesen Wall, der auch entsprechend eingegrünt werden soll, wird eine optische und akustische Trennung zur Lärmquelle erreicht.

Eine Beeinträchtigung des Plangebietes durch die südlich liegende Bahnstrecke Hamm-Bielefeld ist nicht zu erwarten, da der Abstand zwischen der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung und der Bahnstrecke über 250 m beträgt.

- **Belastung durch Gewerbe**

Südwestlich des Plangebietes liegt auf den Parzelle Flur 149, Flurstück 452 (Am Ruthenfeld 36) der Gewerbebetrieb WESSELS AG - VKH Oelde. Hierbei handelt es sich eine Kraftfahrzeugteile-Großhandlung. Lärmemissionen werden aufgrund der Art des Gewerbebetriebs insbesondere durch Fahrzeugverkehr erzeugt, wobei ein Teil des Verkehrs nach Aussage des Betriebs auch in den Abend- oder Nachtstunden stattfindet. Durch eine Auflage im Bauschein zur Baugenehmigung wird sichergestellt, dass auch unter Einbeziehung der Verkehrsräusche die Immissionsrichtwerte - tagsüber 55 dB (A) - nachts 40 dB (A) - am nächstgelegenen Wohnhaus im direkt gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Daher sind die vom Gewerbebetrieb ausgehenden Emissionen nicht so groß, dass sie einer Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes widersprechen.

- **Belastung durch die Reitanlage**

Südlich des Plangebietes liegt auf den Parzellen Flur 149, Flurstücke 45 und 46 (Am Ruthenfeld) eine Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Oelde mit Reithalle. Im täglichen Betrieb sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, lediglich an den Tagen an denen Turniere stattfinden, werden Emissionen durch Kraftfahrzeugverkehr und durch den Turnierbetrieb erzeugt. Da im Jahr nur zwei bis drei Turniere stattfinden, sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich unterlag bisher größtenteils einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Weideland (siehe auch Bild 1). Auf den westlich und nördlich angrenzenden Flächen befinden sich Wohngebäude mit den dazugehörigen Hausgärten. Südlich liegt eine Reitanlage mit Reithalle, südöstlich und östlich grenzt das Plangebiet an den Außenbereich. Besondere topographische Merkmale oder gliedernde Elemente im Raum sind im Plangebiet nicht vorhanden. In Nord-Süd-Richtung wird das Gebiet von einem naturfernen Graben gequert. Nördlich und südlich der Straße Am Ruthenfeld befinden sich Wegeseitengräben. Die entlang der Rhedaer Straße bestehende Baumreihe aus Spitzahorn liegt außerhalb des Plangebietes. Zu erhaltende wertvolle Biotope sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

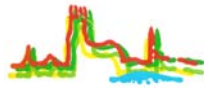


Bild 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes- ohne Maßstab -

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 83.870 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:



Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Grünlandflächen (Pferdeweiden), Gesamtfläche ca. 75.320 m ²	75.320	0,4	30.128
Naturferner Graben, Gesamtfläche ca. 300 m ²	300	1,0	300
Naturferne Wegeseitengräben, Gesamtfläche ca. 1300 m ²	1300	1,0	1300
Verkehrsgrün Gesamtfläche ca. 2.500m ²	2.500	0,3	750
Wegeflächen, wassergebundene Decken Gesamtfläche ca. 1.700m ²	1.700	0,1	170
Wegeflächen, 100% versiegelt Gesamtfläche ca. 1.800m ²	2.750	0,0	0
Summen	83.870	--	32.648

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 8,4 ha großen Plangebiet werden ca. 4,7 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für diese Fläche werden Grundflächenzahlen von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 22.552 m² des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.

2.) Im Plangebiet werden ca. 1,8 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen und für die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Wege und Straßen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von großzügig bemessenen Erschließungsflächen 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 von 20% an der Straßenverkehrsfläche angenommen. Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden. Der Anteil dieser Flächen beträgt ca. 0,2 ha.

3.) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche für den Kinderspielplatz (insgesamt 0,17 ha) werden ca. 270 m² zusätzlich als Fläche mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Hierdurch soll eine Durchgrünung des Wohngebietes gefördert werden.

4.) Für die öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage - (Gesamtgröße ca. 1,7 ha) werden überwiegend Pflanzgebote festgesetzt. Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umfassen ca. 0,9 ha, die Flächen für anzupflanzende Einzelbäume umfassen ca. 0,3 ha. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine dauerhafte Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Des Weiteren bieten die insbesondere am Plangebietsrand großzügig dimensionierten Grünflächen mit der landschaftstypischen Gestaltung einen ökologisch sinnvollen Übergangsbereich zum Freiraum.

5.) Der von Nord nach Süd verlaufende Graben soll unter Einbeziehung der westlich und östlich festgesetzten Grünflächen naturnah gestaltet werden, d.h. Aufweitung der Böschungen, Bepflanzungen etc.



Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet			
	Anteil bebaute Flächen	22.550	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	24.460	0,3	7.338
2	Verkehrsflächen			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	12.540	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumanpflanzungen)	3.130	0,4	1.252
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergebundene Decken)	1.990	0,1	199
4	Wasserflächen	610	1,3	793
2	Öffentliche Grünflächen			
	Kinderspielplatz	1.430	0,3	429
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung Kinderspielplatz)	270	0,7	189
	vorhandene naturferne Wegeseitengräben	650	1,0	650
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Feldgehölze)	8.820	1,2	10.584
	Pflanzgebote für Einzelbäume/Alleen	2.660	1,0	2.660
	sonstige öffentliche Grünfläche, Anteil Schotter- rasen	3.500	0,2	700
	sonstige öffentliche Grünflächen, extensive Pflege	1.260	0,5	630
Summen		83.870		25.424

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 7.224 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 7.224 WE) soll der externe Ausgleich wie folgt geschaffen werden:

Das verbleibende Defizit von 7.224 WE kann durch die geplanten ökologischen Maßnahmen an dem Regenrückhaltebecken im Bereich Am Landhagen westlich des Maibaches (Flur 39, Flurstück 29 tlw.) und den auf diesem Flurstück durchgeführten Anpflanzungen zur Entwicklung eines naturnahen Waldes ausgeglichen werden. Auf diesen Flächen werden gem. der Berechnung des Ing.-Büros Korte und Greiwe und Berechnungen der Stadt Oelde für Ausgleichsmaßnahmen weitere 10.954 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. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind größtenteils durchgeführt worden.



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	47.010 m ²	56,0 %
Verkehrsflächen	15.670 m ²	19,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F+R	1.990 m ²	2,0 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	16.890 m ²	20,0 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz	1.700 m ²	2,0 %
Wasserflächen	610 m ²	1,0 %
Gesamtfläche	83.870 m ²	100,0 %