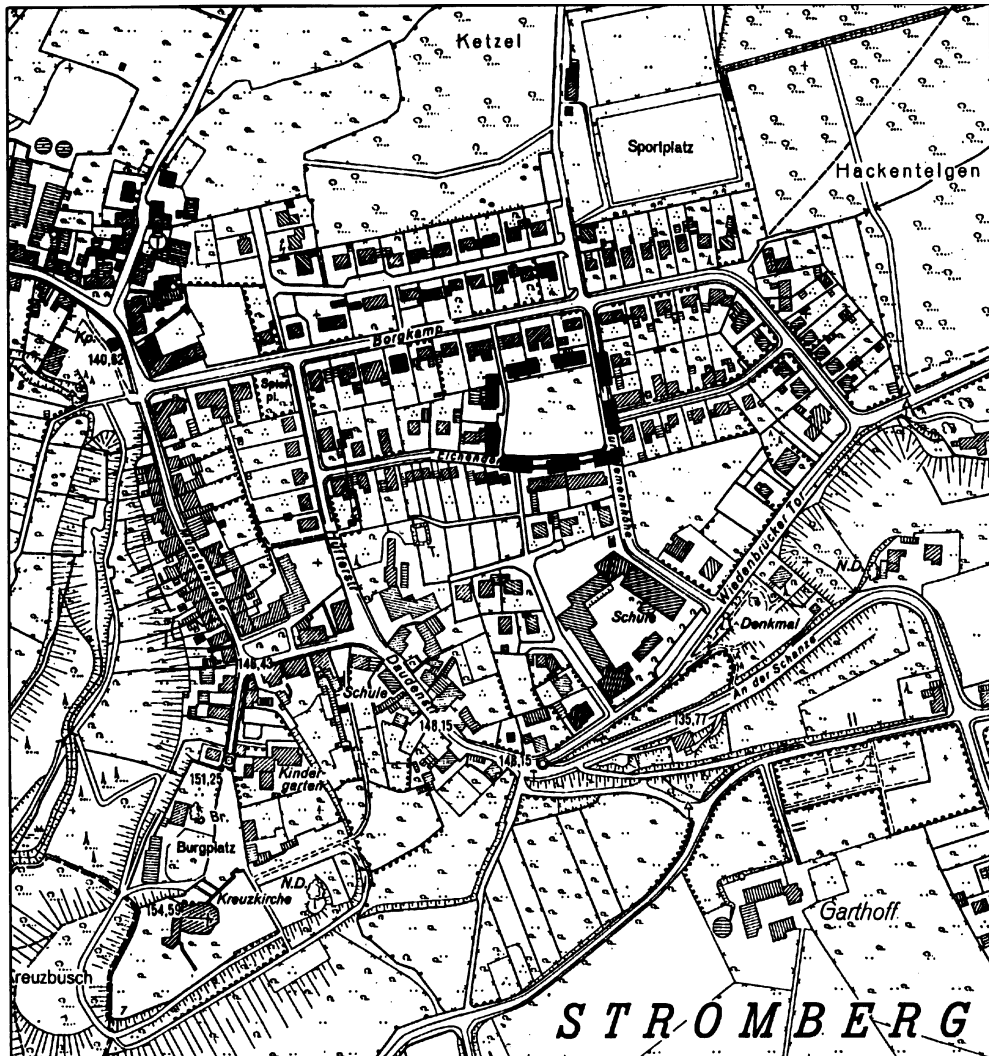
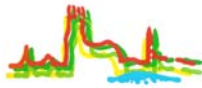


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 74
„Stromberg - Eichendorff-Park“ der Stadt Oelde



Stadt  Oelde
Planungsamt



Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 23.11.1998 aufgrund des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Auf-stellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für eine Gemeinbedarfsfläche nördlich der Eichendorffstraße und westlich der Straße Zur Clemenshöhe, mit dem Ziel, dort die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Altenwohnheim zu schaffen, beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan wird das nachstehend aufgeführte Flurstück erfaßt:

Flur 413, Flurstück 354.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

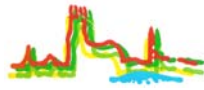
im Norden: Flur 413, Flurstücke 225, 211 und 458;
im Westen: Flur 413, Flurstück 573;
im Süden: Flur 413, Flurstück 539 (Eichendorffstraße);
im Osten: Flur 413, Flurstück 106 (Zur Clemenshöhe).

Erfordernis der Planaufstellung

Zur Zeit besteht in Oelde und seinen Ortsteilen der Bedarf an einer weiteren Einrichtung für ältere pflegebedürftige Mitbürger. In den letzten Jahren wurde mehrfach der Versuch unter-nommen, in der Stadt Oelde einen geeigneten Standort zu finden. Vorgesehen war hierfür zu-nächst ein Standort an der Ennigerloher Straße, dann ein Standort in Stromberg auf dem Burgberg. Beide Vorhaben konnten jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert wer-den. Nach den aktualisierten Bedarfszahlen besteht zudem die Aussicht auf die Anerkennung von 50 Pflegeplätzen für die Stadt Oelde. In Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen In-vestor soll nun eine Einrichtung für ältere pflegebedürftige Mitbürger im Bereich des heutigen Eichendorff-Parkes im Ortsteil Stromberg eingerichtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 74 „Stromberg - Eichendorff-Park“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Einrichtung schaffen.

Planungsgrundlage

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes als Grünfläche - Zweckbestimmung: Parkanlage - dargestellt. Diese Darstellung soll durch die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes den geänderten städtebaulichen Zielen in diesem Bereich angepasst werden und als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - dargestellt werden. Mit Schreiben vom 19.01.1999 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass landesplanerische Bedenken gegen die 32. 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 knapp 0,5 ha groß und liegt nördlich der Eichendorffstraße und westlich der Straße Zur Clemenshöhe. Er wird auf allen Seiten von Wohnbebauung in ein- bis dreigeschossiger Bauweise begrenzt.

Das Gelände weist einen maximalen Höhenunterschied von ca. 1,0 m auf, weitere besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Landschaftlich bedeutende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Flächen werden zur Zeit als öffentliche Parkanlage genutzt.

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt Verkehrsflächen von ca. 500 m², ca. 4.290 m² Bauflächen, die als Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ausgewiesen werden und ca. 130 m² öffentliche Grünflächen.

Die verkehrliche Anbindung der Flächen erfolgt über die angrenzende Eichendorffstraße und die Straße Zur Clemenshöhe. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

Auf den festgesetzten Bauflächen sind Gebäude in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 % bleibt ebenfalls zulässig. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 74 „Stromberg - Eichendorff-Park“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:

Die Dachneigung muß mindestens 5° bis maximal 18° betragen.

FIRSTRICHTUNG:

Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.

SOCKELHÖHE:

Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße (Endausbau) betragen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximale Firsthöhe über OK Straße (Endausbau) darf 11,00 m nicht überschreiten.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die für das Projekt vorgesehenen Bauflächen werden im Osten über die Straße Zur Clemens-



höhe und im Süden über die Eichendorffstraße an das vorhandene öffentliche Straßennetz angebunden. Weitere innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Für den erforderlichen Ausbau des Fußweges und der teilweisen Erhaltung der heute vorhandenen Parkplätze entlang der Eichendorffstraße wird im Bebauungsplan ein 7,0 m breiter Streifen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind ein Grünstreifen und Baumpflanzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt, die Aufteilung des Straßenraums bleibt einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Hierfür wird im östlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Stellplätze und Garagen bzw. Carports vorgesehen. Hierzu werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

STELLPLÄTZE UND GARAGEN:

Stellplätze und Garagen (bzw. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen oder als Tiefgarage zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Die PKW-Abstellflächen der Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) anzulegen. Garagen (bzw. Carports) müssen min. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt 200 bis 300 m vom Zentrum des Ortsteils Stromberg entfernt und kann daher ohne Probleme zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch verschiedene Buslinien (Stadtverkehr Oelde und Regional-Buslinien) sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hüfferstraße in ca. 200 m Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch das AnrufSammelTaxi.

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind zwei kleinere Grünflächen (Zweckbestimmung: Verkehrsgrün) mit einer Gesamtgröße von ca. 130 m² festgesetzt. Diese dienen zur Abschirmung der bestehenbleibenden öffentlichen Stellplätze. Weitere öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage bzw. Kinderspielplatz werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht ausgewiesen. Die bislang auf dieser Fläche vorhandene Grünanlage kann aufgegeben werden, da aufgrund der landschaftlich attraktiven Umgebung und im Bereich des Gaßbachtales und des Burgberges parkartig gestaltete Flächen in ausreichender Größe und fußläufiger Entfernung vorhanden sind. Spielmöglichkeiten für Kinder sind außerhalb des Plangebietes ausreichend vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich 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 Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Kläranlage Oelde zugeführt. Ergänzend werden im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB für die



Bauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist auf den Flächen, die als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen o. ä. durch geeignete Anlagen (z. B. Teichanlagen, Zisternen, u. ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltungsvolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Der Retentionsraum zur schadlosen Ableitung des Regenwassers ist auf dem Baugrundstück zu schaffen.

Immissionssituation

Im Bereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der örtlichen Situation keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder Belastungen durch Gewerbe zu erwarten, ebenso sind von den zulässigen Vorhaben keine gebietsunverträglichen Emissionen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Planbereich wurde bisher als öffentliche Parkanlage genutzt (siehe auch Bild 1). Auf den angrenzenden Flächen befinden sich Straßen und Wohngebäude mit den dazugehörigen



Hausgärten. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Parkanlage weist die für solche Anlagen typische Struktur mit einem hohen Anteil an Rasenflächen mit Einzelbäumen und Randeingrünung auf. Innerhalb der Anlage liegen eine Pergola mit anschließender befestigter Fläche sowie Springbrunnen und Wege.

Die Inanspruchnahme des innerörtlichen Parks ist in Abwägung mit dem Erfordernis einer ausreichenden Zahl von Wohn-/Pflegeplätzen für ältere Mitbürger zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Bauflächen 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 sollen vermieden, unvermeidbare Eingriffe sollen auf das unumgängliche Maß beschränkt werden" sollen im Bebauungsplan die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst minimiert bzw. ausgeglichen werden.

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 4.920 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage mit jüngerem Baumbestand), Gesamtfläche ca. 4.490m ²	4.390	0,6	2.634
Öffentliche Grünflächen (befestigte Flächen) Gesamtfläche ca. 200 m ²	200	0,0	0,0
Parkplätze, Gesamtfläche ca. 230 m ²	330	0,0	0,0
Summen	4.920	--	2.634

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 knapp 0,5 ha großen Plangebiet werden ca. 4.290 m² als Bauflächen ausgewiesen. Für diese Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 2.570 m² des gesamten Plangebietes mit Gebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind zwei größere vorhandene Einzelbäume (Kronendurchmesser ca. 8 m) als zu erhaltender Baumbestand gekennzeichnet. Zur weiteren Aufwertung der gärtnerisch angelegten Außenanlagen ist am westlichen Rand des Plangebietes eine neu anzupflanzende Baumreihe festgesetzt.

2.) Im Plangebiet werden ca. 500 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Auf eine weitere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan wird bewußt verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung nicht einzuschränken. Für das vorhandene Verkehrsgrün beträgt der Anteil an der Straßenverkehrsfläche etwa 20%, für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 10% angenommen.

3.) Die beiden kleinen öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Verkehrsgrün - (Gesamtgröße ca. 130 m²) werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und sollen den im Bereich der Stellplätze vorhandenen Baumbestand ergänzen.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
-------	--------------	-------------------------	---------------------------------	------------------



1	Flächen für den Gemeinbedarf			
	Anteil bebaute Flächen	2.570	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (Parkanlage)	1.720	0,4	688
2	Verkehrsflächen			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	350	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün	50	0,3	15
	Anteil Verkehrsgrün (vorhandener Baumbestand)	100	0,4	40
4	Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	130	0,3	39
Summen		4.920		782

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 1.852 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 1.852 WE) wird der externe Ausgleich wie folgt geschaffen:

Auf dem Flurstück Flur 414 Flst. 1, eine ehemalige Ackerfläche (0,3 WE/m²), wird eine für den Ortsteil Stromberg typische Streuobstwiese (1,2 WE/m²) entwickelt (Aufwertungsfaktor = 0,9 WE/m²). Die Größe der außerhalb des Bebauungsplanes benötigten Ausgleichsflächen errechnet sich wie folgt:

$$1.852 \text{ WE} : 0,9 \text{ WE/m}^2 = 2.058 \text{ m}^2 \text{ (benötigte Ackerfläche).}$$

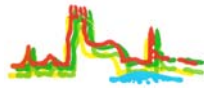
Die Ausgleichsfläche liegt am westlichen Ortsrand von Stromberg nördlich der Straße Oelder Tor und ist durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 22.03.1999 zu diesem Zweck erworben worden. Die Maßnahmen zur Aufwertung dieser Fläche werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt durchgeführt.

Somit kann festgestellt werden, daß die Eingriffe in die Umwelt teilweise 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 die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen durchführen.

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

Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	4.290 m ²	87,0 %
Grünflächen	130 m ²	3,0 %
Verkehrsflächen	500 m ²	10,0 %
Gesamtfläche	4.920 m ²	100,0 %