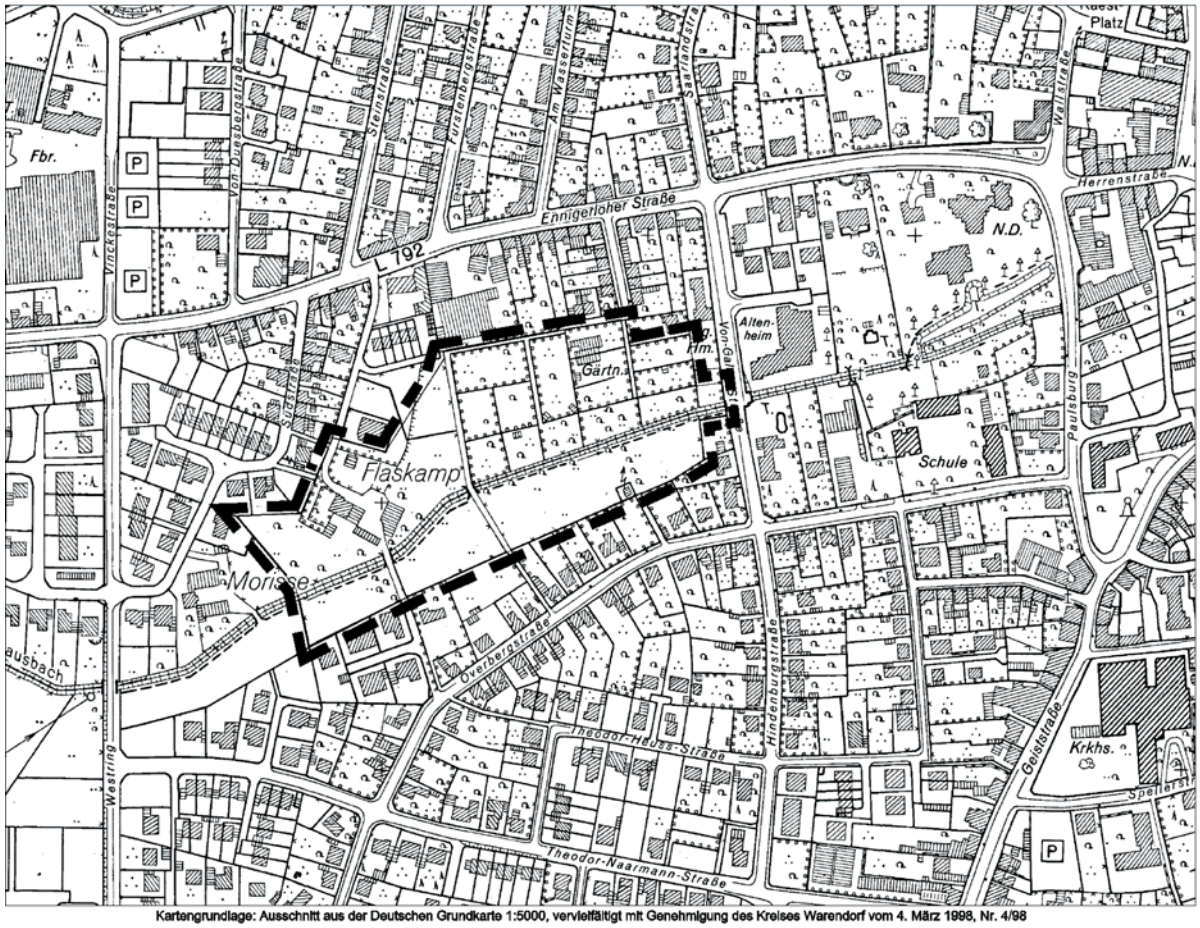
Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 78 „Am Rathausbach“ der Stadt Oelde



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Warendorf vom 4. März 1998, Nr. 4/98

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 "Am Rathausbach" der Stadt Oelde

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS:

Aufstellungsbeschluss **3**

Abschluss des Planverfahrens und Neufassung des BauGB 2004 **3**

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs **3**

Erfordernis der Planaufstellung **3**

Darstellung im Flächennutzungsplan **4**

Vorhandene Nutzungsstruktur **4**

Planung und bauliche Nutzung **4**

Erschließung **5**

Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz **5**

Ver- und Entsorgung **5**

Immissionssituation **5**

Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht **5**

Hinweise **7**

Flächenbilanz **8**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 31.08.1999 aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Rathausbach“ für den Bereich nördlich und südlich des Rathausbaches zwischen Westring und Von-Galen-Straße beschlossen.

Abschluss des Planverfahrens und Neufassung des BauGB 2004

Bezüglich der Neufassung des BauGB 2004 wird festgestellt, dass das Planverfahren mit Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 31.08.1999 eingeleitet worden ist. Somit wurde das Planverfahren nach dem bisher geltenden Recht (BauGB in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung) eingeleitet und bisher durchgeführt. Das Planverfahren soll und kann daher nach den Bestimmungen des bisherigen BauGB a.F. unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB n.F. abgeschlossen werden.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 15, Flurstücke 298, 368 tlw., 367, 362, 361, 337 tlw., 28, 29, 31, 30, 33, 34, 36, 35, 49, 50, 51, 52, 55, 54, 53, 66 tlw., 91 tlw., 102, 103, 104, 105, 106, 107, 290, 114, 289, 124, 341, 347, 342, 343, 346, 350, 349, 282, 292, 344, 351, 352, 113 tlw., 345, 355, 356, 357, 358, 359, 109, 333 tlw., 101 und 312.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: Flur 15, Flurstücke 23, 300, 170, 37, 172, 173, 46, 47, 188, 180, 181 (Gartenstraße) und 56;
im Osten: Flur 15, Flurstücke 66, 332 (Von-Galen-Straße) und 330 (Von-Galen-Straße), 313;
im Süden: Flur 15, Flurstücke 95, 98, 258, 257, 111, 314, 365, 360, 122, 276 (Prozessionsweg) , 279, 278 und 277;
im Westen: Flur 13, Flurstücke 281, 239, 36, 236, 234, 214, 174, 175, 230, 198, 189 und 200.

Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Oelde hat mit Erfolg die Landesgartenschau im Jahr 2001 ausgerichtet. Durch die Landesgartenschau Oelde 2001 wurden sowohl die bereits vorhandenen positiven Elemente im Stadtraum unterstrichen und weiterentwickelt, als auch qualitativ hochwertige neue urbane Erholungsräume geschaffen. Die einzelnen Maßnahmen stehen alle im städtebaulichen Zusammenhang und berücksichtigen die Entschlüsse der Lokalen Agenda. Sie entwickeln in ihrer Gesamtheit eine über die Landesgartenschau 2001 hinausgehende Wirkung, in dem die Grüninfrastruktur der Stadt gefördert und über direkte und indirekte ökonomische Impulse die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen nachhaltig entwickelt werden.

Die von Süd-West nach Nord-Ost verlaufende Axtbachniederung, sowie ergänzend der aus westlicher Richtung in den Siedlungsraum reichende Rathausbach, bilden das räumliche Grundgerüst der Landesgartenschau. Sie übernehmen bereits heute wichtige innerstädtische Freiraum- und Erholungsfunktionen und verbinden als gliedernde und auflockernde Elemente

das kompakte Oelder Siedlungsgefüge mit dem umgebenden freien Landschaftsraum.

Parallel zum Verlauf des Axtbaches ist eine dauerhaft angelegte Stadtpromenade als leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstanden, wobei unterschiedliche Aufenthaltspunkte und Gärten entlang der Promenade einen erlebnisreichen und vielfältigen Gesamteindruck schaffen. Die in stadtökologischer Hinsicht wertvollen Freiräume und die begleitende Wiesenlandschaft entlang des Rathausbaches sollen ebenfalls in ihrer derzeitigen Funktion gesichert werden. Auch hier soll über eine Promenade die Verbindung in die umgebende Landschaft behutsam ausgebaut werden.

Bisher ist es unstrittiges Ziel der Oelder Stadtentwicklungspolitik gewesen, den dauerhaften Erhalt und die Verbesserung der stadtökologisch wertvollen innerstädtischen Grünzüge und Erholungsräume entlang des Axtbaches und des Rathausbaches zu verfolgen. Dementsprechend wird dem Ziel nach Erhalt bzw. Weiterentwicklung der zentralen Grünzüge durch die Stadt seit dem Kriegsende durch entsprechende Darstellungen in den Bauleitplänen Rechnung getragen. So finden sich in den Flächennutzungsplänen (Leitplan 1954, Flächennutzungsplan 1969, Flächennutzungsplan 1978) nahezu deckungsgleiche Darstellungen. Dieser Zielsetzung wird auch mit den Darstellungen dieser Flächen als Grünflächen im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan - genehmigt durch die Bezirksregierung Münster mit Verfügung vom 30.12.1999, Az.: 35.2.1-5105-39/99 – Rechnung getragen.

Zur planerischen Absicherung der oben genannten Zielsetzungen ist es erforderlich, für mehrere Bereiche innerhalb dieser Grünzüge Bebauungspläne aufzustellen. Hiermit können die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt als Freiraum und die Anlage des Wegenetzes getroffen werden. Die Flächen innerhalb dieser Bebauungspläne werden überwiegend als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen, wobei ergänzend gegebenenfalls die zur Nutzung der Grünflächen erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Einrichtungen festgesetzt werden.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde (ortsüblich bekannt gemacht gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 01.02.2000) werden die Flächen des Plangebietes als Grünflächen dargestellt. Diese Flächendarstellung wird im Bebauungsplan Nr. 78 übernommen und setzt diese rechtsverbindlich fest. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt westlich der Von-Galen-Straße und umfasst die Flächen nördlich und südlich des Rathausbaches. Nördlich des Rathausbaches befinden sich die alte Hofstelle Flaskamp, private Gärten und die Flächen der Gärtnerei Lüdtke. Südlich des Rathausbaches verläuft ein Fußweg vom Westring bis zur Von-Galen-Straße. Die Flächen südlich des Fußweges werden als Wiesen genutzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.

Planung und bauliche Nutzung

Die Flächen des Plangebietes sind Teil des innerstädtischen Grünzuges, der sich vom Westring bis an den Rand der Innenstadt (Paulsburg) entlang des Rathausbaches erstreckt. Dieser soll auf Dauer erhalten werden. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,3 ha, hiervon werden ca. 3,36 ha als private Grünflächen, ca. 0,77 ha als öffentliche Grünflächen, ca. 0,16 ha als Wasserflächen und ca. 0,01 ha als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Auf den öffentlichen Grünflächen soll, initiiert durch die Planungen zur Landesgartenschau

Oelde 2001, eine dauerhaft angelegte Stadtpromenade als leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung mit einer begleitenden Wiesenlandschaft entlang des Rathausbaches entstehen. Die in stadtökologischer Hinsicht wertvollen Freiräume, Gartenanlagen und die Wiesenlandschaft entlang des Rathausbaches sollen in ihrer derzeitigen Funktion langfristig gesichert werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen befindet sich eine alte Hofstelle und ein Gärtnereibetrieb, beide Anlagen genießen Bestandsschutz. Als untergeordnete Nutzungen behindern diese nicht das Gesamtziel der Sicherung und Entwicklung des innerstädtischen Grünzuges. Im Übrigen entspricht die heute schon bestehende Nutzung der überwiegenden Flächen als private Stadtgärten den Festsetzungen des Bebauungsplanes, in dem diese als „private Grünflächen“ ausgewiesen werden.

Erschließung

Entlang des Rathausbaches verläuft eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung von der Von-Galen-Straße bis zum Westring. Über diese Fuß- und Radwegeverbindung werden die öffentlichen Grünflächen erschlossen.

Zur Sicherung der Erreichbarkeit des Grundstückes mit der Trafostation, wird auf der Parzelle Flur 14 Flurstück 333 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EVO festgesetzt.

Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz

Im Planbereich befindet sich das Gewässer Rathausbach. Die Grenzen der natürlichen Überschwemmungsgebiete werden nach § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich übernommen. Als Basis hierfür dient die vorfluttechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiwe und Helfemeier vom Januar 2004.

Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Plangebietes sind, soweit erforderlich, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Die Niederschlagswasserentsorgung hat auf der Grundlage des § 51a LWG zu erfolgen. Diese kann, da aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur geringe Flächen versiegelt werden können, durch ortsnahe Einleitung in den unmittelbar angrenzenden Rathausbach erfolgen.

Immissionssituation

Durch die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Plangebietes entstehen keine Emissionen, die negative Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten. Immissionen aus der Umgebung des Planbereichs sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht

Wie unter dem Punkt „Abschluss des Planverfahrens und Neufassung des BauGB 2004“ beschrieben, wird das Planverfahren unter Anwendung der Überleitvorschriften gem. § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 BauGB n.F. nach den Bestimmungen des bisherigen BauGB a.F. weitergeführt. Hiernach ist gem. § 2a BauGB bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung einen „Umweltbericht“ aufzunehmen. Die Entscheidung

zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist abhängig davon, ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat oder haben kann. Da dieses Vorhaben - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Am Rathausbach“ - für den überwiegenden Bereich des Plangebietes lediglich die vorhandene Nutzung (Grünflächen) festschreibt, sind erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten. Somit braucht eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung **nicht** durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist somit **nicht** erforderlich. Dennoch könnten mit den vorgesehenen Ausweisungen negative Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Zu diesen Auswirkungen wurde die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt:

I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Der Planbereich grenzt im Norden, Westen und Süden an vorhandene Wohngebäude mit den dazugehörigen Hausgärten und im Osten an die Von-Galen-Straße. Besondere topographische Merkmale oder gliedernde Elemente sind der von West nach Ost fließende Rathausbach. Entlang des Rathausbaches verläuft eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung von der Von-Galen-Straße bis zum Westring. Nördlich des Rathausbaches befinden sich eine Hofstelle, private Nutzgärten und die Gärtnerei Lüdtke. Südlich befindet sich eine Wiesenlandschaft (siehe auch Luftbild).

Luftbildaufnahme des Plangebietes- ohne Maßstab

Die Berechnung eines möglichen 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.

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 43.000 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m²)	Wertfaktor (WE/m²)	Werteinheit (WE)
Wasserflächen (Rathausbach, Fließgewässer) Gesamtfläche ca. 1.620 m²	1.620,00	1,5	2.430,00
Grünlandflächen (Gärten, Wiesen), Gesamtfläche ca. 36.730 m²	36.765,00	0,4	14.706,00
Wegeflächen, wassergebundene Flächen Gesamtfläche ca. 1.600 m²	1.600,00	0,1	160,00
Hofstelle versiegelte Flächen ca. 1.800 m²	1.800,00	0,0	0,00
Gärtnerei versiegelte Flächen und Gewächshäuser ca. 1.100 m²	1.100,00	0,0	0,00
Versorgungsfläche Elektrizität Gesamtfläche ca. 115 m²	115,00	0,0	0,00
Summen	43.000,00	--	17.296,00

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, werden im Plangebiet nicht durchgeführt. Die vorhandene Struktur des Plangebietes wird größtenteils erhalten. Zum anderen wird mit Pflanzmaßnahmen und Anlegen von Wiesenlandschaften südlich des Rathausbaches eine Aufwertung der vorhandenen Flächen vorgenommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein überwiegend positives und nachhaltiges Einwirken auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzeugt.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m²)	Wertfaktor (WE/m²)	Werteinheit (WE)
1	Wasserflächen (Rathausbach, Fließgewässer)	1.620,00	1,5	2.430,00
2	Öffentliche Grünflächen, ca. 7.730 m²			
	Parkanlage (Wiesenflächen)	6.530,00	0,5	3.265,00
	Wegeflächen mit wassergebundenen Decken	1.200,00	0,1	120,00
3	Private Grünflächen, ca. 33.550 m²			
	Nutzgärten, Wiesen	30.235,00	0,4	12.094,00
	befestigte Flächen der Hofstelle Flaskamp	1.800,00	0,0	0,00
	Flächen für Gärtnerei (versiegelte Flächen, Gewächshäuser)	1.100,00	0,0	0,00
	Wegeflächen mit wassergebundenen Decken	400,00	0,1	40,00
4	Versorgungsfläche Elektrizität	115,00	0,0	0,00
	Summen	43.000,00		17.949,00

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 geringer Kompensationsüberschuss von 653 WE. Es wird festgestellt, dass mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können.

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

Versorgungsfläche Elektrizität	0,01 ha	0,2 %
Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage	0,77 ha	17,9 %
Wasserflächen	0,16 ha	3,7 %
Private Grünfläche - Zweckbestimmung Private Gärten	3,36 ha	78,2 %
Summe	**4,30 ha**	**100,0 %**

aufgestellt durch
Stadt Oelde - Der Bürgermeister -
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, im Februar 2005