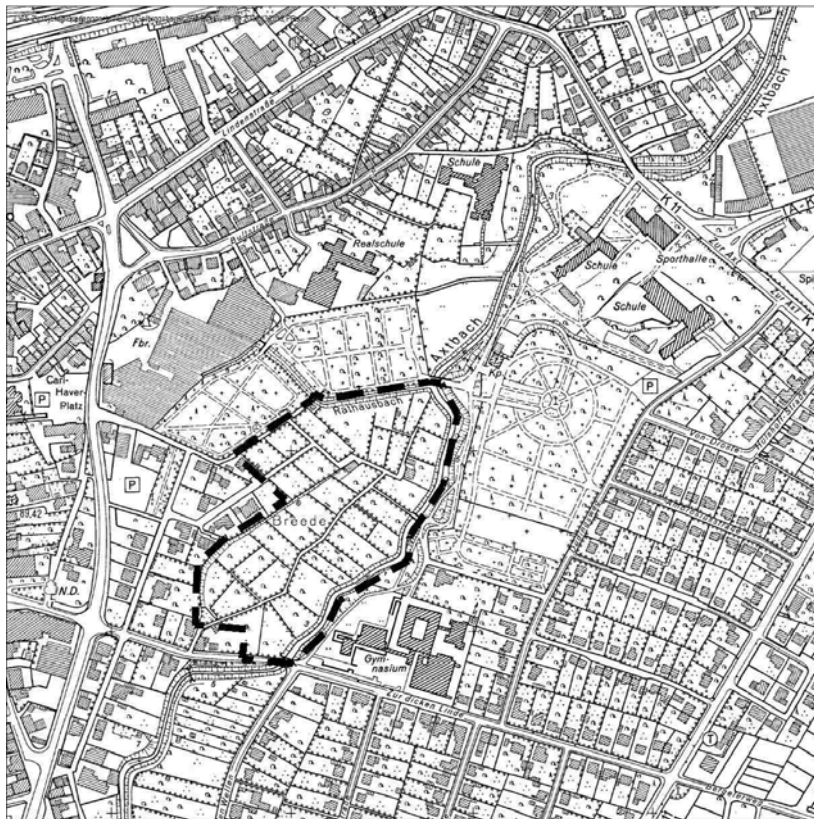


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 80 „Bredengärten“ der
Stadt Oelde



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

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 "Bredengärten" der Stadt Oelde



Inhaltsverzeichnis:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	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
VER- UND ENTSORGUNG	5
IMMISSIONSSITUATION	5
AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT - UMWELTBERICHT	5
HINWEISE	8
FLÄCHENBILANZ	8



Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 31.08.1999 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bredengärten“ für den Bereich der „Bredengärten“ zwischen der Bebauung an der Straße Auf der Brede und dem Axtbach beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 7,	Flurstücke 372, 208, 209, 210, 206, 207, 203, 204, 205, 201, 202, 396, 391, 395, 390, 394, 389, 393, 388, 387, 392, 194, 223, 224, 225, 226, 739 tlw., 740 tlw., 191, 192, 370, 188, 330, 331, 337 und 339;
Flur 8,	Flurstücke 274 tlw., 382 tlw., 515, 516, 517, 518, 519, 234, 242, 243, 244, 232, 510, 511, 230, 228, 229, 282, 504, 280, 225, 223 und 222.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden:	Flur 7, Flurstücke 266, 190 und 184 (Rathausbach);
im Osten:	Flur 8, Flurstück 224 (Axtbach);
im Süden:	Flur 9, Flurstück 3 (Zur Dicken Linde);
im Westen:	Flur 7, Flurstücke 373, 211, 214, 475, 474, 472, 471, 470 und 469;

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, indem die Grüninfrastruktur der Stadt gefördert und über städtebauliche Impulse die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Stadt 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 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 im Rahmen der Landesgartenschau 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 Er-



halt, 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. Auch der aktuelle Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 01.02.2000) übernimmt diese Darstellungen und stellt diese Flächen als Grünflächen dar.

Zur planerischen Absicherung der oben genannten Zielsetzungen ist es erforderlich für mehrere Bereiche innerhalb dieser Grünzüge Bebauungspläne aufzustellen. Hiermit können u.a. die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt als Freiraum getroffen werden. Die Flächen innerhalb dieser Bebauungspläne werden überwiegend als öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 01.02.2000) werden die Flächen des Plangebietes als Grünflächen dargestellt. Diese Flächendarstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 80 übernommen und setzen diese rechtsverbindlich fest. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 4,71 ha groß und liegt nördlich der Straße Zur dicken Linde. Er wird im Osten vom Axtbach, im Norden vom Rathausbach und dem anschließenden Friedhof begrenzt. Südwestlich befindet sich Wohnbebauung.

Zum größten Teil wurden die Flächen des Plangebietes als private Gärten bzw. Grabeland genutzt, die durch einen Fußweg erschlossen sind, der von der Straße Zur Dicken Linde bis zum Friedhofsgelände führt. Im Plangebiet befinden sich einzelne Wohngebäude und bauliche Anlagen (Friedhofsgärtnerei) zum Unterhalt des Friedhofs in direkter Nachbarschaft.

Planung und bauliche Nutzung

Die Flächen des Plangebietes sind Teil des innerstädtischen Grünzuges, der sich von der Autobahn bis in den Norden der Stadt erstreckt. Der Planbereich soll auf Dauer den Kern des „Bredenparks“ bilden. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,1 ha öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, ca. 1,6 ha private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Private Gärten.

Innerhalb der privaten Grünflächen befindet sich die Friedhofsgärtnerei. Als untergeordnete, zweckgebundene und ausschließlich friedhofsbezogene Nutzung innerhalb des Grünzuges, dient sie dem funktionsgerechten und plankonformen Gebrauch der Grünfläche Friedhof und genießt darüber hinaus Bestandsschutz.

Auf den nunmehr öffentlichen Grünflächen sind im Rahmen der Umgestaltung der Flächen zur Landesgartenschau Oelde 2001 Stadtgärten entstanden. Die vorhandenen Grünstrukturen, wie Hecken etc., blieben weitestgehend erhalten. Durch die Anlage dieser Stadtgärten, als besonders typische Elemente innerhalb des Oelder Stadtgebietes, wird der grünplanerisch



sensible und wichtige Teilbereich der zentralen innerstädtischen Grünachse langfristig gesichert und verbessert.

Erschließung

Die öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie die vorhandenen Gebäude, werden über das bestehende Wegenetz und das neue Wegenetz, das im Rahmen der Landesgartenschau entstanden ist, erschlossen.

Das bestehende Wegesystem wird durch einzelne neue Wege und Brücken ergänzt. Zur Sicherung der Erschließung von der Friedhofsgärtnerei und den bestehenden Wohngebäude wird innerhalb der Grünflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Stadt Oelde wird, soweit notwendig, die öffentlich-rechtliche Erschließung –ggf. über eine Baulast – der über GFL-Rechte erschlossenen Grundstücke sichern.

Das Plangebiet liegt weniger als 1,0 km vom Stadtzentrum entfernt und kann daher auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinie 473 im Stadtverkehr Oelde sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Konrad-Adenauer-Allee in der Nähe des Friedhofsweges.

Ver- und Entsorgung

Die Flächen des Plangebietes werden soweit erforderlich an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Da nur geringe Flächen versiegelt werden, können diese durch ortsnahe Einleitung in den unmittelbar angrenzenden Axtbach entwässert werden.

Immissionssituation

Durch außerhalb des Plangebietes bestehende Nutzungen sind keine Immissionen zu erwarten. Emissionen, die negative Auswirkungen auf die Umgebung haben könnten, entstehen nicht.

Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, bei jedem Bebauungsplanverfahren zu untersuchen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Da dieses Vorhaben - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Bredengärten“ - 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, der „Umweltbericht“ gem. § 2a BauGB ist **nicht** erforderlich.



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung



Bild 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes- ohne Maßstab

Der Planbereich grenzt im Norden an den Rathausbach mit dem weitläufigen Friedhofsgelände, im Westen an vorhandene Wohngebäude mit den dazugehörigen Hausgärten, im Süden an die Straße Zur Dicken Linde und im Osten an den Axtbach.

Das Plangebiet unterlag bisher einer Nutzung als privates Garten- und Grabeland, erschlossen mit einem Fußweg. Es befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einige wenige Hochbauten.

Eine weitere Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Bodenflächen, durch Ergänzung des Wegenetzes, wird mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate, sowie allgemein die

mikroklimatische Situation.

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 47.065 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:



Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Grünflächen (Gärten), Gesamtfläche ca. 43.225 m ²	43.225	0,4	17.290
Wegeflächen, wassergebundene Decken Gesamtfläche ca. 1.130 m ²	1.130	0,1	113
Wegefläche (Versiegelung 100 %)	1.160	0,0	0
Gebäudeflächen (einschl. Hoffläche) versiegelte Flächen ca. 600 m ²	600	0,0	0
Friedhofsgärtnerei versiegelte Flächen und Gewächshäuser ca. 950 m ²	950	0,0	0
Summen	47.065	--	17.403

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 wurden mit Pflanzmaßnahmen und Anlegen von Gärten im Rahmen der Umgestaltung der Flächen zur Landesgartenschau Oelde 2001 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 (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
2	Öffentliche Grünflächen			
	Parkanlage (Themengärten)	26.860	0,5	13.430
	Wegeflächen mit wassergebundene Flächen	1.130	0,1	113
	Wegeflächen (Versiegelung 100 %)	1.160	0,0	0
	vorhandene Gebäude (einschl. Hofflächen)	300	0,0	0
	neue Wegeflächen	1.500	0,1	150
3	Private Grünflächen			
	Nutzgärten	14.865	0,4	5.946
	vorhandene Gebäude (einschl. Hofflächen)	300	0,0	0
	Flächen für Friedhofsgärtnerei (versiegelte Flächen, Gewächshäuser)	950	0,0	0
	Summen	47.065		19.639

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 für den Planbereich ein Kompensationsüberschuss von 2.236 WE. Der geplante Eingriff kann somit innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.



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

Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage	30.950 m ²	65,8 %
Private Grünfläche - Zweckbestimmung Private Gärten	16.115 m ²	34,2 %
Summe	47.065 m²	100 %

Aufgestellt – Oelde 2002