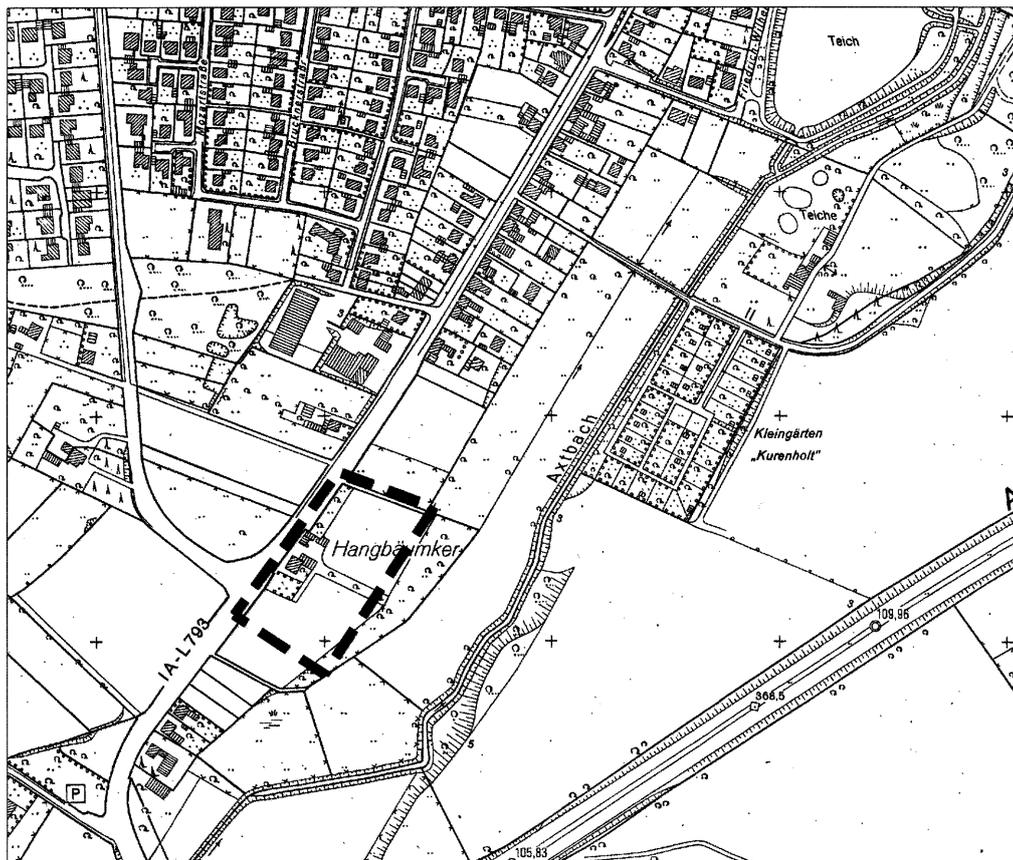


# Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 82 „Östlich In der Geist“ der Stadt Oelde



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. 82 "Östlich In der Geist" der Stadt Oelde



Stadt  Oelde  
Planungsamt



## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 22.11.1999 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 östlich der Straße „In der Geist“ beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Eingangsbereichs Süd der Landesgartenschau Oelde 2001 geschaffen werden.

## Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Planbereich liegt im Südosten des Stadtgebietes östlich der Straße In der Geist gegenüber der Einmündung des Westrings.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfaßt:

Flur 11            Flurstücke 375 tlw., 376 tlw., 377 tlw., 378, 379 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden:      Flur 11, Flurstück 374

im Osten:        eine gedachte Linie, die im Abstand von ca. 75 m zur östlichen Grenze der Parzelle Flur 11, Flurstück 390 verläuft;

im Süden:        eine gedachte Linie, die im Abstand von ca. 50 m zur nördlichen Grenze der Parzelle Flur 11, Flurstück 397 verläuft;

im Westen:      Flur 11, Flurstücke 390 (In der Geist).

## Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Oelde hat sich mit Erfolg um die Ausrichtung der Landesgartenschau im Jahr 2001 beworben. Durch die Landesgartenschau Oelde 2001 werden sowohl die bereits vorhandenen positiven Aspekte im Stadtraum aufgezeigt 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 entfalten ihrer Gesamtheit eine über die Landesgartenschau 2001 hinausgehende Wirkung, in dem die Grüninfrastruktur der Stadt gefördert und über direkte wie indirekte ökonomische Impulse die wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen nachhaltig entwickelt werden.

Die von Südwest nach Nordost 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 soll im Rahmen der Landesgartenschau eine dauerhaft angelegte Stadtpromenade als leistungsfähige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung entstehen, wobei unterschiedliche Aufenthaltspunkte und Gärten entlang der Promenade einen erlebnisreichen und vielfältigen Gesamteindruck schaffen. In Ergänzung hierzu sind zur Landesgartenschau Oelde 2001 an mehreren Orten verschiedene Hochbaumaßnahmen vorgesehen, wie z. B. WC-Anlagen, Waldbühne (Open-Air-Bühne), Gastronomie, Erschließungsanlagen usw.



Zur planerischen Absicherung der oben genannten Zielsetzungen und Baumaßnahmen ist es vor dem Hintergrund der Landesgartenschau erforderlich, für mehrere Bereiche innerhalb dieser Grünzüge Bebauungspläne aufzustellen. Hiermit können die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Erhalt als Freiraum und den Bau notwendiger Hochbauten 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.

Die bisher erarbeiteten Planungen zur Landesgartenschau Oelde 2001 sehen für einen Teilbereich des Landesgartenschau Geländes südöstlich der Straße „In der Geist“ Hochbaumaßnahmen vor. Geplant ist etwa auf Höhe der Straße „Westring“ ein Eingangsbauwerk mit Infrastruktureinrichtungen für die Landesgartenschau, sowie ein Rastmarkt zum Verkauf und Verzehr regionaler Erzeugnisse im Bereich der ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle Hangbäumker.

## **Planungsgrundlage**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit landschafts- und naturorientierten Freizeitaktivitäten“ dargestellt. Diese neue Flächendarstellung wird in den Bebauungsplan Nr. 82 konkretisiert, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

## **Vorhandene Nutzungsstruktur**

Der Planbereich ist ca. 1,1 ha groß und liegt an der Straße In der Geist. Er grenzt im Süden, im Osten und im Norden an Freiflächen. Das Gelände fällt von Westen nach Osten, der Höhenunterschied beträgt rund 6,0 m. In der Mitte des Planbereichs an der Straße In der Geist liegt die ehem. Hofanlage Hangbäumker. Südlich dieser ehem. Hofanlage befindet sich ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer Garten, nördlich eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Wiese. Der übrige Planbereich wurde bislang als Ackerfläche genutzt.

## **Planung und bauliche Nutzung**

Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 100 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen und ca. 1,1 ha Öffentliche Grünflächen, mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit landschafts- und naturorientierten Freizeitaktivitäten“. Innerhalb dieser Grünfläche wird eine überbaubare Fläche für die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für den Eingangsbereich Süd der Landesgartenschau Oelde 2001 ausgewiesen.

Auf dieser Baufläche sollen ein Eingangspavillon mit Kassen, Sanitätsraum und Büroraum, eine WC-Anlage, Freianlagen, wie Terrassen, Wege, Treppen und Spielmöglichkeiten für Kinder und ein Gastronomiebereich entstehen. Die vorhandenen Gebäude der ehem. Hofanlage sollen in diese Planung integriert werden.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 82 „Östlich In der Geist“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:



Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 106,00 m über NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise die maximale Höhe überschreiten.

Der Eingangsbereich Süd soll sich durch die geplante Architektur und Gestaltung der Freianlagen in das Parkgelände der Landesgartenschau Oelde 2001 einfügen. Da es sich hierbei um besondere Bauten handelt, die aufgrund ihrer Funktionen besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung stellen, sind, um den Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuschränken, weitergehende Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung nicht vorgesehen.

Der restliche, überwiegende Teil der öffentlichen Grünflächen soll als Parkanlage genutzt werden. Im Rahmen der Umgestaltung der Flächen zur Landesgartenschau Oelde 2001 werden hier ein neues Wegesystem und eine großzügig gestaltete Parklandschaft entstehen.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Da das Plangebiet direkt an einer klassifizierten Landstraße (L 793 - In der Geist) liegt ist die öffentliche Erschließung gesichert. Die innere Erschließung erfolgt über das neue Wegenetz des Landesgartenschau Geländes. Die Stellplätze für die Besucher der Landesgartenschau Oelde 2001 werden westlich der Straße In der Geist, nördlich des Sudbergweges geschaffen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Buslinie 473 im Stadtverkehr Oelde sichergestellt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich an der Straße „In der Geist“ gegenüber der Einmündung der Straße „Zur Polterkuhle“ und der Einmündung „Sudbergweg“. Ergänzt wird das Angebot durch das AnrufSammelTaxi und im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 durch ein Shuttlebus-System.

### **Ver- und Entsorgung**

Die baulichen Anlagen des Eingangsbereichs Süd werden, soweit erforderlich, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abfallverwertung, Restmüll, Abwasser) angeschlossen.

### **Emissions- und Immissionssituation**

Emissionsbedingte Mehrbelastungen durch die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Plangebietes, die Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung haben könnten, entstehen nicht, da die nächstgelegenen Wohnhäuser mehr als 100 m entfernt liegen und der gesamte Bereich zudem durch den Verkehrslärm der L 793 deutlich vorbelastet ist.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Planbereich grenzt im Westen an die Straße In der Geist, im Norden, im Osten und im Süden an Freiflächen. Parallel in östlicher Richtung, etwa 100 m entfernt, verläuft der Axtbach. Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 6,00 m. In der Mitte des Planbereichs an der Straße In der Geist liegt die ehem. Hofanlage Hangbäumker. Diese besteht aus mehreren Gebäuden, die teilweise untereinander verbunden sind. Einschließlich der Hofflächen umfasst die versiegelte Fläche ca. 900 m<sup>2</sup>. Südlich dieser ehem. Hofanlage befindet sich ein ca. 700 m<sup>2</sup> großer Garten, nördlich eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Wiese. Der übrige Planbereich wurde bislang als Ackerfläche genutzt.



Die weitere Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Bodenflächen 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 11.100 m<sup>2</sup> (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, Gesamtfläche ca. 4.700 m <sup>2</sup>	8.900	0,3	2.670
Wiesenflächen (landwirtschaftl. genutzt), am Rand vereinzelt Heckenpflanzen Gesamtfläche ca. 700 m <sup>2</sup>	700	0,5	350
Hausgarten, Gesamtfläche ca. 4.300 m <sup>2</sup>	700	0,4	280
Bebaute Flächen, Hofflächen, 100% versiegelt Gesamtfläche ca. 600m <sup>2</sup>	900	0,0	0
Summen	11.200	--	3.300

### II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden ca. 4.000 m<sup>2</sup> als überbaubare Flächen ausgewiesen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen zur Landesgartenschau Oelde 2001 werden rund 80% dieser Fläche versiegelt, bzw. befestigt. Hier kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, da hier Flächen in einer Größe von 2.300 m<sup>2</sup> (3.200 - 900) neu versiegelt werden. Da die Detailplanung noch nicht vorliegt, wird diese Fläche mit einem 100 %-igen Versiegelungsgrad angenommen. Die verbleibenden 20 % der überbaubaren Fläche werden mit Bäumen und Beeten gärtnerisch gestaltet.

Als Ausgleich innerhalb des Plangebietes werden die übrigen ehemaligen Ackerflächen als Parkanlage genutzt. Des Weiteren werden auf den Flächen umfangreiche Neuanpflanzungen (Baumalleen, Einzelbäume, Hecken) - insbesondere entlang der Straße In der Geist - im Zuge der Realisierung der Landesgartenschau vorgenommen.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Strassenverkehrsfläche, 100% versiegelt	100	0,0	0



Überbaubare Flächen, 100% versiegelt	3.200	0,0	0
Überbaubare Flächen, gärtnerisch gestaltet	800	0,4	320
Neuanpflanzungen (Baumalleen, Einzelbäume, Hecken)	2.000	0,7	1.400
Öffentliche Grünflächen (Parkanlage)	6.100	0,4	2.440
Summen	12.200		4.160

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 Kompensationsüberschuss von 860 WE. Der Ausgleich für den geplanten 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 Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	11.100 m <sup>2</sup>	99,0 %
Straßenverkehrsflächen	100 m <sup>2</sup>	1,0 %
Gesamtfläche	11.200 m <sup>2</sup>	100,0 %