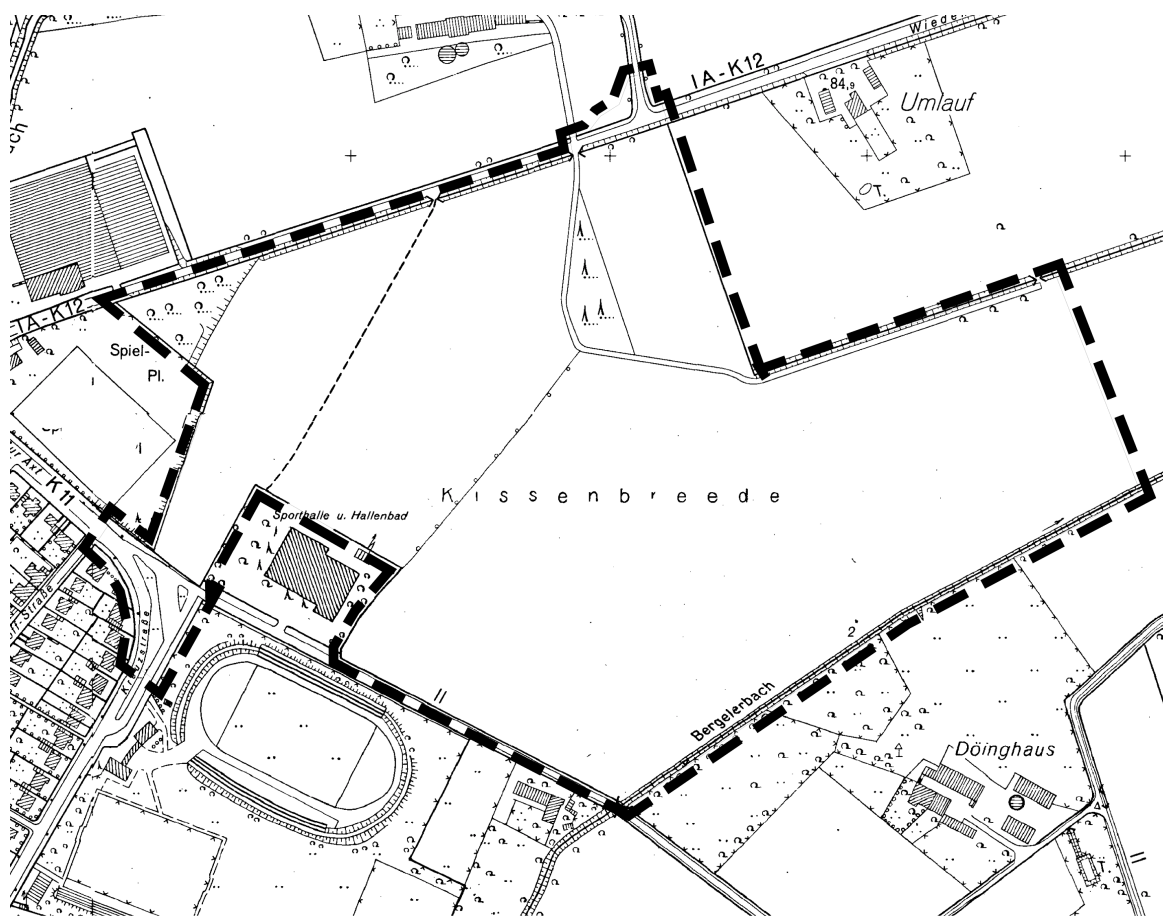
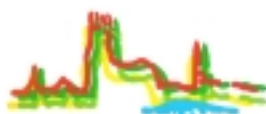


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 84
„Weitkamp“
der Stadt Oelde**



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. 84 "Weitkamp" der Stadt Oelde



STADT OELDE
Der Bürgermeister

PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG.....	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen	4
4. Planinhalt und Festsetzungen	5
5. Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
6. Kennzeichnung von Flächen.....	15
7. Hinweise.....	16
8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	17
9. Flächenbilanz	18
TEIL II UMWELTBERICHT	19
1. Art der Festsetzungen und Flächeninanspruchnahme.....	19
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Angaben zur Bevölkerung	20
3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen	21
5. Übersicht über wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	25
6. Zusätzliche Angaben - Kurzdarstellung evtl. technischer Lücken und fehlender Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben	25
7. Zusammenfassung.....	26
TEIL III ANHANG	27
1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	27
2. Verzeichnis der Anlagen	31

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 04.02.2002 aufgrund des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für ein „Allgemeines Wohnge-biet“ beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraus-setzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Oelde geschaffen werden.

Aufgrund der in Oelde immer noch bestehenden großen Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern soll zur Deckung dieses Wohnbedarfs zw i-schen der Wiedenbrücker Straße, dem Weitkampweg und dem Bergelerbach ein neues großes Wohngebiet entstehen. Zur Anbindung des neuen Wohngebietes sind zwei Kreisverkehre ge-plant, die entsprechend als Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Innerhalb des Plangebietes sind zur Gliederung der Wohnbauflächen mehrere Grünzüge und ein größerer Kinderspielplatz vorgesehen. Der südliche Bereich parallel zum Bergelerbach wird für die Renaturierung dieses Gewässers als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Um die Voraussetzungen für die Realisierung dieser Ziele zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde aufgestellt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich des Stadtgebietes von Oelde zw ischen der Wiedenbrücker Straße, dem Weitkampweg und dem Bergelerbach in Siedlungsrandlage. Es grenzt im Norden, Osten und Südosten an landw irtschaftliche Flächen, im Südwesten an das Hallenbad und an die Sportanlagen des Jahnstadions und im Westen an die entlang der Kreuzstraße und Wiedenbrü-cker Straße vorhandene Bebauung.

Von dem Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ w erden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 111	Flurstücke 114 tlw ., 115 tlw . (Wiedenbrücker Straße), 123, 129 tlw ., 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 152 tlw ., 32 tlw . (Bergelerbach) und 31 tlw .;
Flur 112	Flurstück 154 tlw . (Kreuzstraße) und 1 tlw . (Weitkampweg);
Flur 8	Flurstücke 81 tlw ., 137 tlw . (Kreuzstraße), 261 und 452 tlw . (Zur Axt).

Der Geltungsbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 111, Flurstücke 115 (Wiedenbrücker Straße), 152, 130, 124, 85 und 29 (Grabenparzelle);
im Osten:	Eine gedachte Linie im Abstand von ca. 85 m von der nordw estlichen Ecke und von ca. 25 m von der südwestlichen Ecke des Grundstücks Flur 111 Flurstück 31;
im Süden:	Flur 111, Flurstücke 33 und 43, Flur 112, Flurstücke 4 und 1 (Weitkampweg), Flur 111, Flurstücke 103 und 104 (Sporthalle und Hallenbad), Flur 112, Flurstück 238;
im Westen:	Flur 8, Flurstücke 264, 84, 82, 300, Flur 111, Flurstück 88.

2.2 Aktuelle Nutzung, städtebauliche Situation

Das Baugebiet zwischen dem Weitkampweg und der Wiedenbrücker Straße ergänzt siedlungsräumlich den bereits westlich vorhandenen Bebauungszusammenhang, liegt nur rund 1 km von der Kernstadt entfernt und bietet kurze Wege zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Stadt. Der weitere Planungsraum wird geprägt durch angrenzende Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen im Süd-Westen und gewerbliche Nutzungen im Norden. In östlicher und südlicher Richtung geht das Plangebiet in die landwirtschaftlich geprägte freie Landschaft über, mit weiträumigen Acker- und Grünlandflächen, einzelnen Hofstellen sowie dem kleinen Verkehrslandeplatz (Sportflugplatz) Bergeler und dem in einem Grabenprofil fließenden Bergelerbach.

Zur Zeit werden die Flächen des Bebauungsplangebietes selbst überwiegend landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt. Gebäude sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Wald (ca. 3.400 m²), dessen Bewuchs überwiegend aus Pappeln besteht. Im nordöstlichen Bereich liegt ein weiterer kleiner Wald (ca. 3.100 m²), dessen Bepflanzung aus jungen Laubbäumen und -gehölzen besteht. Zwischen diesem Wald und dem südlich des Plangebietes liegenden Hallenbad verläuft eine rund 200 m lange Wallhecke. Weiterer nennenswerter Bewuchs ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im südlichen Planbereich befindet sich der Bergelerbach, der bislang in einem trapezförmigen Grabenprofil floss. Am nordöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft eine weitere Graben- bzw. Gewässerparzelle. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände fällt leicht in nordöstlicher Richtung, hierbei liegt die Höhenlage des Geländes zwischen 87,00 m und 84,50 m über NN. Landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf die o. g. kleineren Waldstücke und die Wallhecke, nicht vorhanden.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes überwiegend den geplanten Nutzungen entsprechend als Wohnbauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Diese Darstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 84 weiter konkretisiert, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen. Mit Schreiben vom 11.01.2001 hat die Bezirksregierung Münster aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Entwicklung von Wohnbebauung in diesem Bereich erhoben. Die nachrichtliche Übernahme der HQ₁₀₀-Linie (Ausferungsbereich bei einem 100-jährlichen Niederschlagsereigniss) entlang des Bergelerbaches wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft berücksichtigt. Für diesen Bereich liegt eine entsprechende fachplanerische Genehmigung gem. § 31 WHG zur „Umgestaltung und Renaturierung des Bergelerbaches“ vor.

Die Nutzung des Sportplatzes Moorwiese im Winkel zwischen Wiedenbrücker Straße und Zur Axt soll innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre aufgegeben werden. Bei Verfügbarkeit und je nach Bedarf werden diese Flächen in die bauliche Entwicklung einbezogen, hierfür wird ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt. Geplant ist, diesen Bereich voraussichtlich als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Weitere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22,61 ha. Davon entfallen ca. 4,12 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz) und ca. 1,62 ha auf Flächen für die Wasserwirtschaft. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Anbindung des neuen Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz und die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 4,00 ha, ca. 0,30 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unter anderem für die Erweiterung des Parkplatzes am Hallenbad und ca. 12,57 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über zwei neue Kreisverkehre an der Wiedenbrücker Straße bzw. der Kreuzstraße und über den Weitkampweg.

Der Großteil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Einzel- oder Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 203 Einzel- bzw. Doppelhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Größen der vorgeschlagenen Baugrundstücke reichen von knapp 400 m² bis über 1.000 m², hierbei wird die mögliche Grundstücksaufteilung im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt.

Entlang der südöstlichen Grenze des Planbereiches wird ein ca. 35 m breiter Streifen parallel zum Bergelerbach als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen, mit einer Größe von ca. 1,62 ha umfassen, wird dieser Teilabschnitt des Bergelerbaches gemäß dem bereits abgeschlossenen wasserrechtlichen Verfahren gem. § 31 WHG renaturiert.

Die innere Differenzierung des geplanten Wohngebietes erfolgt aus drei durch Grünflächen gegliederte Quartiere. Diese Grünflächen greifen vorhandene Landschaftselemente wie Gräben, die Wallhecke und den kleinen Wald an der Wiedenbrücker Straße auf. Innerhalb dieser Flächen soll ein attraktives landschaftsnahes Fuß- und Radwegesystem geschaffen werden, welches das neue Wohngebiet mit der Stadt und mit den übergeordneten Grünzügen entlang des Axtbaches und des Bergelerbaches verknüpft.

Die weitere interne Untergliederung des größten Wohnquartiers wird unterstützt durch einen kleinen Quartiersplatz, auf dem unter anderem auch Spielgelegenheiten angeboten werden können. Innerhalb der einzelnen Quartiere ist eine Mischung der Bauformen aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, und in begrenztem Umfang auch Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Grundsätzlich sind Erschließung und Baufelder so flexibel angelegt, dass bei einer veränderten Nachfragestruktur auch entsprechende Anpassungen vorgenommen werden können.

Zur Wiedenbrücker Straße soll ein Bebauungsriegel mit einer lärmgeschützten Ausrichtung der empfindlichen Nutzungen und Freisitze nach Süden entstehen. Die Möglichkeit -durch weitgehenden Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen- auf fast allen Grundstücken im Plangebiet die Gebäude nach Süden zu orientieren, lässt grundsätzlich die aktive und passive Nutzung von Solarenergie zu. Lediglich entlang der Haupteerschließungsstraßen wird teilweise eine bestimmte Firstrichtung vorgegeben, um den Straßenraum zu fassen.

Zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO in der Regel nicht ausgeschöpft, sondern überwiegend auf 0,3 beschränkt und somit um 25% unterschritten. Hiermit wird eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Das Plangebiet liegt etwa 900 - 1500 m von der Ortsmitte Oelde entfernt, diese Einrichtungen sind daher gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Entfernungen zu anderen Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kindergärten, Schulen, ...) sind vergleichbar. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die RVM (Regionalverkehr Münsterland GmbH) sichergestellt. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Rand des Stadtzentrums. Aufgrund der oben beschriebenen Entfernung zu den nächstgelegenen Bushaltestellen und der Größe des Baugebietes sollte eine Netzergänzung geprüft werden. Das derzeit vorhandene Angebot wird durch das Anruf-Sammel-Taxi (AST) und den TaxiBus ergänzt.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen.

DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:

Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

SOCKELHÖHE:

Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde -Tiefbauamt- festgelegt.

TRAUFHÖHE:

Die Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des sog. aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 4,60 m und bei zweigeschossiger Bauweise maximal 7,50 m jeweils bezogen auf OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde -Tiefbauamt- festgelegt.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die Firsthöhe darf bei eingeschossiger Bauweise 10,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise 13,50 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird von der Stadt Oelde -Tiefbauamt- festgelegt.

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte.

GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.

DOPPELHÄUSER:

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materi-

alien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

VORGÄRTEN:

Auf Grundstücke mit Südwest-, Süd- oder Südosterschließung sind die Bestimmungen der Vorgartensatzung der Stadt Oelde bzgl. der Definition des Vorgartens und der damit verbundenen weiteren Bestimmungen nicht anzuwenden. Stattdessen ist § 5 Abs. 3 der Vorgartensatzung der Stadt Oelde anzuwenden.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und den Flächen für die Entwicklung der Grünzüge und den gestalterischen Festsetzungen wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der im Osten Oeldes bestehenden Bebauung gewährleistet.

Ziel ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die vertraglich Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Sockel- und Traufhöhen bzw. Höhenbeschränkungen der baulichen Anlagen wurden aufgenommen, um herausgehobene Kellergeschosse zu vermeiden und eine in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Straßenkörper zu ermöglichen. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite zulassen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die östlichen und südlichen Bereiche des neuen Wohngebietes werden über einen Kreisverkehr im Bereich der Wiedenbrücker Straße (K 12) und eine T-förmige Einmündung am Weitkampweg an das vorhandene örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angeschlossen während das nordwestlich geplante Wohnquartier über einen Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Straßen Zur Axt (K 11), Kreuzstraße (K 11), Weitkampweg angeschlossen wird. Innerhalb der Quartiere erfolgt die Erschließung der Baugrundstücke über eine Kombination aus Ringstraßen und Stichstraßen mit abschließenden platzartigen Aufweitungen.

Dieses Straßensystem wird durch ein Fuß- und Radwegenetz ergänzt. Über dieses kann auch der in der Mitte des Plangebietes vorgesehene große Kinderspielplatz erreicht werden.

Durch die Einplanung großzügig dimensionierter Haupterschließungsstraßen und platzartiger Aufweitungen im Straßenverlauf bzw. am Ende der Stichstraßen ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum. Im Bebauungsplan werden jedoch lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt, die Straßenraumaufteilung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten, um die Wünsche der künftigen Bewohner zu berücksichtigen. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen bzw. Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen zu gewährleisten.

Für die Ergänzung der vorhandenen - bzw. am Rande des Plangebietes liegenden - Verkehrseinrichtungen werden im Bebauungsplan ebenfalls Verkehrsflächen ausgewiesen. So soll südlich der Wiedenbrücker Straße ein kombinierter Geh- und Radweg angelegt werden, um Querungen der Wiedenbrücker Straße für diese Verkehrsteilnehmer zu vermeiden. Nördlich des Weitkampweges werden Verkehrsflächen für eine Buswendeschleife im Bereich des Hallenbades und für einen möglichen späteren Ausbau ausgewiesen. Zwischen dem an der Kreuzstraße/Zur Axt/Weitkampweg geplanten Kreisverkehr, der Hauptschließungsstraße für das nordwestliche Wohnquartier und dem vorhandenen Parkplatz am Hallenbad ist eine Erweiterungsfäche von ca. 2.000 m² für diesen Parkplatz festgesetzt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet 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 gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in östlicher Richtung über ein geplantes Schmutzwasserpumpwerk der Kläranlage Oelde zugeführt wird. Die Niederschlagswasser wird teilweise über offene Regenwasserführung in den geplanten Grünflächen in ein östlich außerhalb des Planbereichs geplantes Regenrückhaltebecken geleitet, ggf. zwischengespeichert und gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss in den Bergelerbach eingeleitet. Aufgrund der hohen vorhandenen Grundwasserstände kann keine Gesamtableitung über die offenen Regenwasserkanäle erzielt werden, so dass zusätzlich ein geschlossener Regenwasserkanal (DN 300/DN 400) parallel zum geplanten offenen Regenwasserkanal geführt werden soll. Somit wird ein Basisabfluss stets über den geschlossenen RW-Kanal abgeleitet, wobei bei Vollerfüllung das Wasser über den offenen RW-Kanal abgeführt wird.

Aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen wird folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück hergestellt werden.

Aufgrund der uneinheitlichen Untergrundverhältnisse und der teils geringen Grundwasserflurabstände ist die Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen.

Am südwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine unterirdische Hauptwasserleitung der Wasserversorgung Beckum (DN 250) und am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine unterirdische Ferngasleitung. Die Leitungsverläufe werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Das neue Wohngebiet wird durch mehrere Grünzüge gegliedert und eingegrünt. Diese Grünzüge greifen vorhandene Landschaftselemente wie Gräben, die Wallhecke und die kleinen Wälder an der Wiedenbrücker Straße auf und ergänzen und verbinden diese. Insgesamt umfassen die öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz) ca. 3,74 ha, dies sind rund 16,6 % aller überplanten Flächen.

Innerhalb einzelner Grünverbindungen sind landschaftsnahe Fuß- und Radwege vorgesehen, die das neue Wohngebiet mit der Stadt und mit den übergeordneten Grünzügen entlang des Axtbaches und des Bergelerbaches verknüpfen. Ebenfalls innerhalb der Grünzüge liegen die oben erwähnten offenen Regenwasserführungen, die durch ihre begrünte Muldenform eine optische Anreicherung der Flächen bieten.

In der Mitte des Planbereichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Hier soll auf einer Fläche von rund 1.700 m² zur Versorgung des neuen Baugebietes ein großzügiger Kinderspielplatz einschließlich einer entsprechenden Eingrünung entstehen. Des weiteren können noch innerhalb der übrigen öffentlichen Grünflächen oder Straßenverkehrsflächen einzelne Spielpunkte entstehen, da nicht alle Flächen mit konkreten Pflanzbindungen belegt sind.

Zur Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Gestaltung der Grünflächen werden folgende Erhaltungsgebote bzw. Anpflanzungsgebote festgesetzt:

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die mit einem Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen (vorhandene Wallhecke) sind in ihrem Bestand zu sichern und durch Ergänzungspflanzungen, soweit erforderlich, zu vervollständigen. Für die Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Der Bestand und die Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. -bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen, vorhandene Gehölze und Bäume werden hierauf angerechnet.

4.6 Immissionssituation

Die Immissionssituation im geplanten Wohngebiet wird von mehreren Faktoren beeinflusst, die im Einzelnen gutachterlich untersucht und bewertet wurden.

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Die zu erwartenden möglichen Belastungen durch landwirtschaftliche Betriebe wurden aufgrund der Nähe des Plangebietes zu zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung im Rahmen des Geruchsgutachtens der AKUS-GmbH vom 28.06.2001 (siehe auch Anlage) untersucht. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

... Zwischen dem Plangebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb „Döinghaus“ ist gemäß VDI-Richtlinie 3471 ein Abstand von ca. 200 m erforderlich. Da der tatsächliche Abstand we-

niger als 150 m beträgt, werden die Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ermittelt. Eine entsprechend der GIRL durchgeführte Berechnung der Geruchsimmissionen ergab, dass dieser Abstand zur südlichen Plangebietsgrenze nicht ausreicht. Der Bereich, in dem der entsprechende Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie überschritten wird, ist in Anlage 3 (Blatt 2) des Gutachtens dargestellt.

Bei einer evtl. geplanten Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes „Döinghaus“ um einen Stall für 500 Mastschweine wäre ein Abstand von ca. 250 m zur Wohnbebauung erforderlich. Der Standort des geplanten Stalles sollte so gewählt werden, dass der Abstand zum Plangebiet möglichst groß wird. Weiterhin sollten im Rahmen einer derartigen Betriebserweiterung die Ableitbedingungen der einzelnen Ställe an den Stand der Technik angepasst werden, so dass eine Erweiterung des Betriebes möglich sein könnte, ohne dass ein größerer Abstand als für den derzeitigen Betrieb vorgesehen werden müsste. ...

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse sind die Beurteilungsflächen, auf denen bei dem derzeitigen Betrieb die Geruchshäufigkeit mehr als 10% der Jahresstunden beträgt, nicht für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen worden, sondern als Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden. Da mit dieser Planvariante auch eine Betriebserweiterung (derzeit nach Aussage des Betreibers nicht geplant) bei einer Anpassung des Betriebes an den Stand der Technik bzw. einer innerbetrieblichen Umorganisation möglich ist, werden sowohl die Belange des bestehenden Betriebes als auch die Belange des geplanten Wohngebietes ausreichend gewürdigt.

Der nördlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Betrieb übt die genehmigte Bullenmastnutzung zur Zeit nicht aus, eine Wiederaufnahme dieser Nutzung ist ebenfalls nicht geplant. Der Betreiber und ehemalige Eigentümer der Plangebietsflächen hat schriftlich gegenüber der Stadt Oelde erklärt, auf seiner Hofstelle keine Nutzungen auszuüben, die das geplante Wohnen beeinträchtigen können. Weitere landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen sich auf das Plangebiet auswirken könnten, sind im Umgebungsbereich nicht vorhanden.

- Belastung durch Gewerbe

Direkt an den nordwestlichen Bereich des Plangebietes, jedoch jenseits der „Wiedenbrücker Straße“, grenzen zwei Gewerbebetriebe an: WBV Westdeutscher Bindegarn-Vertrieb Eselgrimm GmbH & Co. sowie SÖR Rusche GmbH. Diese Betriebe werden bereits heute auf Grund der bestehenden Nachbarschaftsverhältnisse zu vorhandenen Wohngebieten in ihrem Geräuschemissionsverhalten beschränkt.

Die Wechselwirkungen heranrückende Wohnbebauung – bestehende Gewerbebetriebe – wurden im schalltechnischen Gutachten der AKUS-GmbH vom 22.04.2002 (siehe auch Anlage), ergänzt durch das Schreiben vom 18.02.2003, untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der für WA-Gebiete geltende nächtliche Spitzenpegel von 60 dB(A) überschritten wird, während der zulässige Tages-WA-Spitzenpegel eingehalten wird. Daher wird das der Lärmquelle am nächsten gelegene Gebäude gegenüber den ursprünglichen Planungen in südlicher Richtung verschoben und in der Form festgesetzt, dass Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen sind und der erhöhte passiver Schallschutz bei der Bauausführung empfohlen wird. Insbesondere durch die Verschiebung des Baukörpers kann die ermittelte Überschreitung des Nacht-WA-Spitzenpegels auf ca. 2 dB(A) reduziert werden.

- Belastung durch Fluglärm

Über einem Teil des südlichen Plangebiets liegt der südwestliche Ein- bzw. Ausflugsbereich des Sonderlandeplatzes Bergeler (Sportflugplatz). Dieser wird nach den Regeln des Sichtflugbetriebes betrieben. Zur Zeit ist dort lediglich ein Fluggerät genehmigt. Immissionen, die den für allgemeine Wohngebiete geltenden Beurteilungspegel überschreiten, sind für das Plangebiet aufgrund der Beschränkungen des genehmigten Flugbewegungen nicht zu erwarten.

- Belastung durch Verkehrslärm

In der Schallausbreitungsprognose der AKUS-GmbH vom 22.04.2002 mit Ergänzungen vom 26.07.2002 (siehe auch Anlagen) wurden neben den Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Wiederbrücker Straße, Zur Axt, Kreuzstraße) auch die Lärmimmissionen der nördlich liegenden Bahnstrecke Dortmund – Hannover und die südlich liegende Bundesautobahn A 2 betrachtet. Dies führt dazu, dass gerade durch die beiden letztgenannten Verkehrswege eine starke Grund-Belastung im Plangebiet herrscht.

Der Gutachter kommt in seinen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass im absolut überwiegenden Plangebietsbereich - auch unter Berücksichtigung der Geräuschpegel von der Autobahn und dem Schienenweg - tags die idealtypischen Wohngebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 und nachts die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Aufgrund der prognostizierten nächtlichen Überschreitung der Orientierungs-/Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete wurde die Möglichkeit von Pegelminderungsmaßnahmen untersucht. Zweckmäßigerweise handelt es sich dabei um Schallschutzwälle bzw. -wände (aktiver Schallschutz) entlang der Verkehrswege. Aktiver Schallschutz gegen die Autobahn- und Schienenverkehrs-Geräusche ist jedoch - aufgrund der großen Entfernung - nicht wirkungsvoll. Darüber hinaus wäre derartige Schallschutz auf Grund des hohen Aufwandes kaum realisierbar, da der erforderliche technische und finanzielle Aufwand in keinem günstigen Verhältnis zu den erzielbaren Effekten stünde.

Vor dem Hintergrund der immer noch starken Nachfrage nach neuen Baugrundstücken (so liegen allein beim Liegenschaftsamt der Stadt Oelde rund 300 Bewerbungen für Baugrundstücke vor) und aufgrund fehlender alternativer Entwicklungsmöglichkeiten von Bauflächen in Oelde sowie der Nähe zum Stadtzentrum wird die Ausweisung dieses neuen Wohngebietes präferiert. Zur Berücksichtigung der besonderen Lärmsituation im Plangebiet wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN:	
Innerhalb des gesamten Plangebietes ist mit gebietsuntypischen Lärmimmissionen durch die nördlich liegende Bahnstrecke Dortmund - Hannover und die südlich liegende Bundesautobahn A 2 zu rechnen. Um in allen Wohngebäuden nachts einen Innenpegel von $L_i \leq 30$ dB(A) sicherstellen zu können, sind für die Umfassungsbauteile folgende Schalldämm-Maße R'_w bzw. Schallschutzklassen für die Fenster (gem. VDI-Richtlinie 2719), vorzusehen:	
Außenwände:	$R'_w \geq 62$ dB für alle Wände.
Rollladenkästen:	R'_w 2 dB geringer als die nachfolgend angegebenen R'_w für die Fenster.
Fenster:	$R'_w > 32$ dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 2) für Fenster

	auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln ≤ 54 dB(A) nachts (Diese Schallschutzklasse wird bereits durch handelsübliche Fenster mit Thermopane-Verglasung und umlaufender Dichtung erreicht).
Dächer:	$R'_w \geq 45$ dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Im Bebauungsplan wird somit auf die Vorbelastung des Planbereiches hingewiesen und in Teilen auch passiver Lärmschutz festgesetzt. Analog dem planungsrechtlichen Veranlasserprinzip, nach dem der durch die Planung Begünstigte (hier Wohnnutzung) auch die Folgen zu tragen hat, erscheint es verhältnismäßig und sachgerecht, in Teilbereichen des künftigen Allgemeinen Wohngebietes leicht erhöhte Immissionen hinzunehmen. Gleichzeitig erlaubt die jetzt vorliegende Plankonzeption, die eingangs formulierten städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen, indem den dringenden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen wird und gleichzeitig eine siedlungsräumlich sinnvolle Ergänzung des städtischen Bebauungszusammenhangs vollzogen wird.

Die vom Gutachter ausgesprochene Empfehlung, die südlich der Wiedenbrücker Straße geplante erste Häuserreihe nach Süden zu verschieben, wurde berücksichtigt. Der Abstand zwischen den ursprünglich geplanten Standorten und der Wiedenbrücker Straße wurde annähernd verdoppelt. Zusätzlich wird dieser Bereich als lärmvorbelastete Fläche besonders gekennzeichnet und folgende Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der mit „XXX“ und L 1 gekennzeichneten Flächen sind neben den oben beschriebenen Lärmimmissionen (Bahnstrecke, BAB A2) durch die nördlich liegende Kreisstraße (Wiedenbrücker Straße) gebietsuntypische Geräuschbelastungen zu erwarten. Innerhalb dieser Flächen sind Aufenthaltsräume, insbesondere im Dachgeschoss, auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen, soweit nicht durch andere geeignete Maßnahmen nachts ein Innenpegel von $L_i \leq 30$ dB (A) sichergestellt werden kann.

Eine weitere schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehr an der Kreuzung Zur Axt / Kreuzstraße / Weitkampweg vom 10.03.2003 kommt zu dem Ergebnis, dass an mehreren vorhandenen Wohnhäusern außerhalb des Plangebietes vom Grundsatz her Anspruch auf Schallschutz besteht. Aufgrund der örtlichen Situation, die insbesondere durch die Lage der Grundstückszufahrten zur Lärmquelle hin gekennzeichnet ist und somit wirksamen aktiven Schallschutz entgegensteht und auch der unbefriedigenden stadtgestalterischen Lösungsmöglichkeiten, wird auf die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden abgesehen. In welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen sind bzw. Entschädigungsansprüche ausgelöst werden, ist im Zuge der Realisierung und der zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegenden verkehrstechnischen Detailplanung einzelfallbezogen zu prüfen.

Abschließend wird festgestellt, dass trotz der Überschreitung der WA-typischen Lärmpegel, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht überschritten wird, da nach Aussage des Gutachters bei den festgestellten Lärmpegeln gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind. Zu beachten ist aber, dass die dargestellten höheren Pegel als belästigend empfunden werden können.

- Belastung durch Freizeitlärm

Die nordwestlich des Hallenbades bestehenden und geplanten Stellplätze dienen auch dem Stellplatzbedarf in der dem Hallenbad benachbarten Dreifachturnhalle bei Veranstaltungen. Die - unter Immissionsschutzgesichtspunkten - kritischste Nutzung stellt eine komplette Entleerung des Parkplatzes in der ungünstigsten Nachtstunde nach Beendigung einer Freizeitveranstaltung (z. B. Konzert) in der Sporthalle dar. Diese Situation wurde im o. g. schalltechnischen Gutachten untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass ein Höchstwert von 50 dB(A) für die ungünstigste Nachtstunde an der geplanten Wohnbebauung nicht eingehalten werden kann.

Um die Richtwerte einhalten zu können, ist die Errichtung eines ca. 5 m hohen Schallschutzwalles zwischen den vorhandenen bzw. geplanten Parkplätzen und der künftigen Wohnbebauung erforderlich. Dieser soll auf den zwischen dem Parkplatz und der geplanten Wohnbebauung als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Höhe des Walls reicht aus, um auch im 1. OG den Nachtrichtwert von 50 dB(A) bei seltenen Ereignissen einzuhalten. Die Voraussetzung, dass diese Freizeitveranstaltungen selten im Sinne Freizeitlärmschutzrichtlinie sind, d. h. maximal 10 mal im Jahr und nicht an mehreren hintereinanderliegenden Wochenenden stattfinden, kann durch die Stadt Oelde als Eigentümer und auch mit ordnungsbehördlichen Mitteln sichergestellt werden.

- Belastung durch Sportanlagen

Im Süden und Westen grenzen ein Hallenbad mit Sporthalle, das Jahnstadion mit 2 Sportplätzen sowie die Moorwiese (ein Sportplatz) an das Plangebiet. Die Nutzung der Moorwiese als Sportanlage wird vor Umsetzung des Bebauungsplanes aufgegeben und wird somit gutachterlich nicht berücksichtigt. Die südlich des Weitkampweges vorhandene Skateranlage wird im Zuge der Realisierung des Baugebietes verlegt und bleibt daher unberücksichtigt. Die Beurteilung der von Sportanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen erfolgt auf der Grundlage der „18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV“ durch das Gutachten der AKUS-GmbH vom 22.04.2002 mit Ergänzungen vom 26.07.2002 und 18.02.2003.

Die gutachterliche Untersuchung ergibt, dass die Immissionsrichtwerte für WA (Normalzeit) von 55 dB(A) an der gesamten geplanten Bebauung eingehalten werden. Dagegen werden sonntags in der mittäglichen Ruhezeit im südwestlichen Plangebiet die Geräusch-Immissions-Richtwerte von 50 dB(A) während der Ruhezeiten überschritten. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde auch festgestellt, dass ein Betrieb der Sportstätten während der mittäglichen Ruhezeit an Sonntagen auch an *bestehenden* Wohnhäusern eine kritische Geräusch-Belastung erzeugt.

Aufgrund der prognostizierten Überschreitung des Richtwertes wurde die Möglichkeit aktiven Schallschutzes in Form von Schallschutzbarrieren untersucht. Die erforderliche Höhe dieser Anlagen liegt bei 7,00 m (Schallschutzwand an der Sportanlage) bzw. bei 7,50 m (Wall zwischen dem Weitkampweg und der geplanten Bebauung). Derartige Höhen sind unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht verträglich und auch nicht sinnvoll, da der Wall oder die Wand auf der Südwestseite der betroffenen Grundstücke liegen würde. Dennoch soll aus Gründen der überaus starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Oelde (auch explizit nach diesen Grundstücken – trotz bekannter Vorbelastung) und fehlender Flächenverfügbarkeit an anderer Stelle diese Flächen teilweise als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Mindestabstand der geplanten Wohnbebauung südlich des Hallenbades zum Mittelpunkt des Rasenspielfeldes beträgt mehr als 150 m, die Überschreitung des WA-Wertes in den Ruhezeiten wird somit maximal 2 dB(A) betragen. Um die zukünftigen Nutzer dieser Grundstücke auf diese Vorbelas-

tung hinzuweisen, werden im Bebauungsplan diese als vorbelastete Fläche gekennzeichnet und folgende textliche Hinweise aufgenommen:

Innerhalb der mit „XXX“ und L 2 gekennzeichneten Flächen sind neben den oben beschriebenen Lärmimmissionen (Bahnstrecke, BAB A2) durch die südlich liegenden Sportanlagen (Jahnstadion) wohngbietsuntypische Geräuschbelastungen zu erwarten. Innerhalb dieser Flächen werden die Tagrichtwerte der 18. BImSchV von 50 dB(A) während der Ruhezeiten um bis zu 2 dB(A) überschritten, nachts sind keine Überschreitungen durch Sportlärm zu erwarten.

Abschließend ist festzustellen, dass die dortigen Geräuschpegel deutlich unter den MI-Niveau-Werten - bei denen gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ebenfalls gegeben ist - liegen.

Hinsichtlich der Immissionsschutzproblematik wird bei der vorliegenden Plankonzeption im Ergebnis der Trennungsgrundsatz im Rahmen der Abwägung in seiner optimalen Erfüllung zu Gunsten der oben erläuterten konkurrierenden Belange zurückgestellt und von der Erfüllung optimaler Immissionsschutzanforderungen in Teilen des Gebietes zu Gunsten anderer städtebaulicher Zielsetzungen abgesehen. Gleichzeitig erlauben Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz ein geregeltes Miteinander von Wohnen und den bestandsgeschützten emittierenden Nutzungen. Die verbleibenden, teils auch wohngbietsuntypischen Belastungen sind angesichts der verkehrsbedingten Lärm-Vorbelastung (DB-Strecke, A 2) des gesamten Oelder Siedlungsraumes als zumutbar und ortsüblich anzusehen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Gem. § 2a BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein „Umweltbericht“ aufzunehmen. Die Entscheidung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist abhängig davon, ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat oder haben kann. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“ - werden im **Teil II – Umweltbericht** beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben erwähnten Ziele der Ortsentwicklung und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt werden.

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbau- und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von bislang 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 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind. Die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Maßnahmen auf diesen Flächen werden im **Teil III Anhang - Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung** beschrieben.

6. Kennzeichnung von Flächen

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Da im südwestlichen Planbereich Bodenauffüllungen festgestellt wurden, wurde seitens der Stadt Oelde eine umweltgeologische Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben (Kleegräfe - Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Lippstadt, Gutachten vom 25.03.2002). Nach den Untersuchungen hat die aufgefüllte Fläche einen Umfang von ca. 6.600 m². Nach den Ausführungen des Gutachters ist die umweltgeologische Eignung dieser Flächen hinsichtlich einer sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung) unter Beachtung einiger Vorsorgeaspekte (so sollten z. B. die hausmüllähnlichen Auffüllungen entfernt werden) gegeben. Dennoch wird dieser Bereich nicht als Wohnbaufläche, sondern als Straßenverkehrsfläche (einschl. Parkplatz) und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da sich dieser Bereich auch aus anderen Gründen (Flächenzuschnitt, Lärmvorbelastung) nicht für eine Wohnbebauung anbietet. Die bei den Untersuchungen ermittelten Schadstoffgehalte im Boden liefern keine Hinweise auf Verunreinigungen, die die für diese Nutzungen geltenden Prüfwerte der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

überschreiten. Gegen die geplante Nutzung als Grün- und Verkehrsflächen bestehen deshalb keine Einwände. Die Beseitigung von Erdaushub, der im Zuge von Tiefbauarbeiten (Verkehrsflächen) im Bereich von 2 der 3 auffälligen Aufschlußpunkte anfällt ist vorab mit dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Durch Sandentnahme und Bombenabwurf haben sich im Bereich des Plangebietes Möglichkeiten zur Ablagerung von Stoffen und Siedlungsrückständen ergeben. Weitere punktuelle Ablagerungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

7. Hinweise

Aufgrund von Luftbildauswertungen wurde das nördliche Plangebiet vom Kampfmittelräumdienst im Jahr 2002 untersucht, Hinweise auf mögliche Kampfmittel haben sich dabei nicht ergeben. Der Kampfmittelräumdienst weist aber darauf hin, dass weiterhin bei Bodeneingriffen Vorsicht geboten ist.

In einigen Bereichen des Plangebiets können sich Baugrundbeeinflussungen durch die erfolgten archäologischen Grabungen ergeben.

Das gesamte Plangebiet ist durch geringe Grundwasserflurabstände geprägt, die sich im langfristigen Mittel zwischen 0,8 und 1,5 m unter Flur (bezogen auf das Ursprungsgelände bewegen). Zwischenzeitlich wurden kurzfristig auch wesentlich geringere Grundwasserflurabstände beobachtet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Bei den archäologischen Voruntersuchungen im Bereich des geplanten Baugebiets Oelde-Weitkamp wurden zwei bedeutende archäologischen Fundstellen erfasst. Im Nordwesten des Planungsgebiets erstrecken sich auf ca. 5 ha Reste einer jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlung. Im Nordosten befinden sich Spuren einer mittelalterlichen Hofstelle. Beide Fundstellen zeigen sowohl in Bezug auf die Befunde als auch auf die Funde gute Erhaltungsbedingungen. Daher sind nach Auffassung des Westfälischen Museums für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - beide Fundplätze geeignet, zur Klärung wissenschaftlicher Fragestellungen in bedeutender Weise beizutragen:

... Für die Eisenzeit sind aus Westfalen verschiedenste Siedlungstypen bekannt. Oelde-Wiedenbrücker Straße mit seiner großen Befunddichte gehört zu einer eher selten nachgewiesenen Siedlungsform. Es ist zu erwarten, dass diese Fundstelle wesentlich zum Verständnis der Funktion der unterschiedlichen Siedlungstypen und des gesamten eisenzeitlichen Siedlungssystems beitragen wird. Diese Erkenntnisse können auf absehbare Zeit nur an dieser Stelle erzielt werden.

Im Falle der mittelalterlichen Hofstelle liegt die Bedeutung darin, dass hier die Entwicklung eines Gehöfts vom Frühmittelalter bis zum 19. Jh. ohne störende moderne Überbauung erforscht werden kann. Eine gute schriftliche Überlieferung seit dem 14. Jahrhundert wird durch eine hervorragende archäologische Quellenlage für die vorangehende Zeit ergänzt. ...



In Einvernehmen mit dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - wurden zunächst die beiden betroffenen Flächen in die Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen. Einer Bebauung dieser Flächen wurde im Rahmen der Vereinbarung zwischen der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - vom 23.10.2002 zugestimmt. Hierin wird sichergestellt, dass durch eine archäologische Ausgrabung das Bodendenkmal vor Baubeginn flächig wissenschaftlich untersucht wird. Die Ausgrabungen haben Ende 2002 begonnen und dauern maximal 18 Monate. Nach Dokumentation und Beendigung der Ausgrabungen werden die Bodendenkmäler aus der Denkmalliste der Stadt Oelde gelöscht. Dennoch sind, insbesondere auch auf den übrigen Plangebietsflächen, kulturhistorische Bodenfunde möglich. Diese sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig, ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich der relevante Planbereich im Besitz der Stadt Oelde befindet. Infolgedessen entstehen auch keine Entschädigungsansprüche.

ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bzw. werden, wie unter „Teil III Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Pkt. 1.3“ beschrieben, im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	12,57 ha	55,6 %
Verkehrsflächen	4,00 ha	17,7 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Parkplatz)	0,30 ha	1,3 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	3,95 ha	17,4 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,17 ha	0,8 %
Flächen für Wasserwirtschaft	1,62 ha	7,2 %
Gesamtfläche	22,61 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist eine integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen des unten näher umschriebenen Vorhabens erfolgt (Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP). Die Zielsetzung der UVP entspricht im wesentlichen der bereits in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB normierten Zielvorgabe für die Bauleitplanung, wonach diese dazu beitragen soll, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen sind in dieser Zusammenstellung - dem Umweltbericht - erfasst.

1. Art der Festsetzungen und Flächeninanspruchnahme

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Stadt Oelde und zur Deckung des in Oelde bestehenden Wohnbedarfs, der an der immer noch bestehenden großen Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern ablesbar ist, soll zwischen der Wiedenbrücker Straße, dem Weitkampweg und dem Bergelerbach ein neues großes Wohngebiet entstehen. Zur Anbindung des neuen Wohngebietes sind an der Wiedenbrücker Straße und an der Kreuzstraße Kreisverkehre geplant. Innerhalb des Plangebietes sind zur Gliederung der Wohnbauflächen mehrere Grünzüge und ein größerer Kinderspielplatz vorgesehen. Der südliche Bereich parallel zum Bergelerbach wird für die Renaturierung dieses Gewässers als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Um die Voraussetzungen für die Realisierung dieser Ziele zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan Nr. 84 „Weitkamp“ der Stadt Oelde aufgestellt. Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sie liegen daher im bisherigen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Das gesamte Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 22,61 ha, liegt nur rund 1 km von der Kernstadt entfernt und bietet kurze Wege zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Stadt. Im Einzelnen entfallen ca. 4,12 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz) und ca. 1,62 ha auf Flächen für die Wasserwirtschaft zur Renaturierung des Bergelerbaches in diesem Teilabschnitt. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Anbindung des neuen Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz und die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 4,00 ha, ca. 0,2 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Erweiterung des Parkplatzes am Hallenbad und ca. 12,57 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über zwei neue Kreisverkehre an der Wiedenbrücker Straße und der Kreuzstraße und über den Weitkampweg.

Das Wohngebiet besteht aus drei durch Grünflächen gegliederte Quartiere. Diese Grünflächen greifen vorhandene Landschaftselemente wie Gräben, die Wallhecke und den kleinen Wald an der Wiedenbrücker Straße auf. Innerhalb dieser Flächen soll ein attraktives landschaftsnahes Fuß- und Radwegesystem geschaffen werden, welches das neue Wohngebiet mit der Stadt und mit den übergeordneten Grünzügen entlang des Axtbaches und des Bergelerbaches verknüpft. Der Großteil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Einzel- oder Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 203 Einzel- bzw. Doppelhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Die Größen der vorgeschlagenen Baugrundstücke reichen von knapp 400 m² bis über 1.000 m², hierbei wird die mögliche Grundstücksaufteilung im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Weitere Einzel-

heiten sind der zeichnerischen Darstellung, bzw. den unter Teil I Pkt. 4. „Planinhalt und Festsetzungen“ gemachten Ausführungen zu entnehmen.

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, sondern die Grundflächenzahlen werden im Bereich der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen überwiegend auf 0,3 beschränkt. Nach BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können rund 58.380 m² mit Wohngebäuden einschließlich den dazugehörigen baulichen (Neben-)Anlagen überdeckt werden. Im Plangebiet werden ca. 4,00 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen und die Anbindung des Gebietes an das übrige Verkehrsnetz ausgewiesen. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen (die Detailplanung bleibt der gesonderten Straßenausbauplanung vorbehalten), der Anteil der versiegelten Flächen liegt somit bei rund 32.000 m². Somit beträgt der Bedarf an Grund und Boden, der durch dieses Vorhaben versiegelt wird, insgesamt rund 90.380 m², was einem Anteil von knapp 40 % des Plangebietes entspricht.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Angaben zur Bevölkerung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Stadtgebiet von Oelde, einem Mittelzentrum mit rund 29.400 Einwohnern, südlich der Wiedenbrücker Straße. Es grenzt im Norden, im Osten und im Südosten an landwirtschaftliche Flächen, im Südwesten an das Hallenbad und an die Sportanlagen des Jahnstadions und im Westen an die entlang der Kreuzstraße und Wiedenbrücker Straße vorhandene Bebauung. Außerhalb des Plangebietes liegen im Norden, Osten und Süden einzelne landwirtschaftliche Hofstellen mit den entsprechenden Gebäude-, Hof- und Gartenflächen.

Zur Zeit werden die Flächen im Einwirkungsbereich des Vorhabens überwiegend landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt. Innerhalb des Plangebietes liegen ca. 170.800 m² Ackerflächen und ca. 23.700 m² Wiesenflächen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Wald (ca. 3.400 m²), dessen Bewuchs überwiegend aus Pappeln besteht. Im nordöstlichen Bereich liegt ein weiterer kleiner Wald (ca. 3.100 m²), dessen Bepflanzung aus jungen Laubbäumen und -gehölzen besteht. Zwischen diesem Wald und dem südlich des Plangebietes liegenden Hallenbades verläuft eine rund 200 m lange Wallhecke. Weiterer nennenswerter Bewuchs ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im südlichen Planbereich befindet sich der Bergelerbach, der bislang in einem trapezförmigen Grabenprofil fließt. Am nordöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft eine weitere Graben- bzw. Gewässerparzelle. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände fällt leicht in nordöstlicher Richtung, hierbei liegt die Höhenlage des Geländes zwischen 87,00 m und 84,50 m über NN. Besonders schützenswerte Biotop- und landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf die o. g. kleineren Waldstücke und die Wallhecke, nicht vorhanden. Gebäude sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Bereich dieses Vorhabens werden folgende Maßnahmen getroffen, um nachteilige Umwelteinwirkungen zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen:

- für die geplanten Bauflächen wird die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschöpft,
- Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzeerhaltungsgeboten auf den öffentlichen Grün-flächen,
- Durchführung der Maßnahme „Ökologische Verbesserung und Renaturierung des Ber-gelerbaches in Oelde“ (im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft aus-gewiesen). Hier wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gem. § 31 Wasser-haushaltsgesetz (WHG) die entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Diese ergibt eine positive Bilanz von insgesamt 14.492 WE.

Zu den Einzelheiten siehe hierzu auch die Ausführungen in Teil I Pkt. 4. „Planinhalt und Fest-setzungen“ bzw. in Teil III Pkt. 1. „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkun-gen der Festsetzungen

Nachfolgend werden, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter, die möglichen nachteiligen Um-welteinwirkungen beschrieben.

4.1. Schutzgut Mensch

Unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, es ergeben sich aber mittelbare Auswirkungen durch nachteilige Immissionen. Hierbei handelt es sich ins-besondere um Geruchsemissionen durch den südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und Lärmemissionen durch Verkehr und die südlich liegenden Sportanlagen. Die Emissionen wurden gutachterlich untersucht und bewertet, zu Einzelheiten wird auf die entsprechenden als Anlage beigefügten Gutachten verwiesen.

Die zu erwartenden möglichen Belastungen durch zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Inten-sivtierhaltung wurden aufgrund der Nähe zum Plangebiet im Rahmen eines Geruchsgutachtens der AKUS-GmbH vom 28.06.2001 (siehe auch Anlage) untersucht. Auf der Grundlage der Er-gebnisse sind die Beurteilungsflächen, auf denen bei dem derzeitigen Betrieb die Geruchs-häufigkeit mehr als 10% der Jahresstunden beträgt, nicht für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen worden, sondern als Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. als öffentliche Grünflä-che ausgewiesen worden. Da unter diesen Voraussetzungen auch eine Betriebserweiterung (derzeit nach Aussage des Betreibers nicht geplant) bei einer Anpassung des Betriebes an den Stand der Technik bzw. einer innerbetrieblichen Umorganisation möglich ist, werden sow ohl die Belange des bestehenden Betriebes als auch die Belange des geplanten Wohngebietes ausrei-chend gew ürdigt. Weitere landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen sich auf das Plange-biet auswirken könnten, sind im Umgebungsbereich nicht vorhanden.

In der Schallausbreitungsprognose der AKUS-GmbH vom 22.04.2002 mit Ergänzungen vom 26.07.2002 und 18.02.2003 (siehe auch Anlagen) wurden neben den Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Wiederbrücker Straße, Zur Axt, Kreuz-straße) auch die Lärmimmissionen der nördlich liegenden Bahnstrecke Dortmund – Hannover und die südlich liegende Bundesautobahn A 2 betrachtet. Dies führt dazu, dass gerade durch die beiden letztgenannten Verkehrswege eine starke Grund-Belastung im Plangebiet herrscht. Der Gutachter kommt in seinen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass im absolut überwiegenden Plangebietsbereich - auch unter Berücksichtigung der Geräuschpegel von der Autobahn und

dem Schienenweg - tags die idealtypischen Wohngebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 und nachts die Mischgebietswerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht überschritten, da nach Aussage des Gutachters bei den festgestellten Lärmpegeln gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben sind. Zu beachten ist aber, dass die dargestellten höheren Pegel als belästigend empfunden werden können.

Die Beurteilung der von den südlich gelegenen Sportanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen erfolgt auf der Grundlage der „18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV“ durch das Gutachten der AKUS-GmbH vom 22.04.2002 mit Ergänzungen vom 26.07.2002 und 18.02.2003. Die gutachterliche Untersuchung ergibt, dass die Immissionsrichtwerte für WA (Normalzeit) von 55 dB(A) an der gesamten geplanten Bebauung eingehalten werden. Dagegen werden sonntags in der mittäglichen Ruhezeit im südwestlichen Plangebiet die Geräusch-Immissions-Richtwerte von 50 dB(A) während der Ruhezeiten überschritten. Aufgrund der prognostizierten Überschreitung des Richtwertes wurde die Möglichkeit aktiven Schallschutzes untersucht. Die berechnete Höhe dieser Anlagen liegen bei 7,00 m (Schallschutzwand an der Sportanlage) bzw. bei 7,50 m (Wall zwischen dem Weitkampweg und der geplanten Bebauung). Derartige Höhen sind unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten nicht verträglich und auch nicht sinnvoll, da der Wall oder die Wand auf der Südwestseite der betroffenen Grundstücke liegen würde. Dennoch soll aus Gründen der überaus starken Nachfrage nach Baugrundstücken in Oelde (auch explizit nach diesen Grundstücken – trotz bekannter Vorbelastung) und fehlender Flächenverfügbarkeit an anderer Stelle diese Flächen teilweise als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Mindestabstand der geplanten Wohnbebauung südlich des Hallenbades zum Mittelpunkt des Rasenspielfeldes beträgt mehr als 150 m, die Überschreitung des WA-Wertes in den Ruhezeiten wird somit maximal 2 dB(A) betragen. Abschließend ist festzustellen, dass die prognostizierten Geräuschpegel deutlich unter den MI-Niveau-Werten - bei denen gesundes Wohnen im Sinne des BauGB ebenfalls gegeben ist - liegen.

Um die zukünftigen Nutzer der Grundstücke auf die oben beschriebenen Vorbelastungen hinzuweisen, werden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen und diese als lärmvorbelastete Flächen gekennzeichnet.

Direkt an den nordwestlichen Bereich des Plangebietes, jedoch jenseits der „Wiedenbrücker Straße“, grenzen zwei Gewerbebetriebe. Die Wechselwirkungen heranrückende Wohnbebauung - bestehende Gewerbebetriebe - wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Nacht-WA-Spitzenpegel von 60 dB(A) überschritten wird, während der zulässige Tages-WA-Spitzenpegel eingehalten wird. Daher wird das der Lärmquelle am nächsten gelegene Gebäude gegenüber den ursprünglichen Planungen in südlicher Richtung verschoben und als Fläche mit Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen, mit der Maßgabe, Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen und der Empfehlung erhöhten passiven Schallschutz bei der Bauausführung auszuführen. Insbesondere durch die Verschiebung des Baukörpers kann die ermittelte Überschreitung des Nacht-WA-Spitzenpegels auf ca. 2 dB(A) reduziert werden.

Die nordwestlich des Hallenbades bestehenden und geplanten Stellplätze dienen auch der Deckung des Stellplatzbedarfs bei Veranstaltungen in der neben dem Hallenbad vorhandenen Dreifachturnhalle. Die für diese vorhandenen und geplanten Stellplätze - aus schalltechnischer Sicht - kritischste Nutzung stellt eine komplette Entleerung in der ungünstigsten Nachtstunde nach Beendigung einer Freizeitveranstaltung (z. B. Konzert) in der Sporthalle dar. Diese Situation wurde ebenfalls im o.g. schalltechnischen Gutachten untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass ein Höchst-

wert von 50 dB(A) für die ungünstigste Nachtstunde an der geplanten Wohnbebauung nicht eingehalten werden kann.

Um die Höchstwerte einhalten zu können, ist die Errichtung eines ca. 5 m hohen Schallschutzwalles zwischen den vorhandenen bzw. geplanten Parkplätzen und der geplanten Wohnbebauung erforderlich. Die Höhe des Walls reicht aus, um auch im 1. OG den Nachtrichtwert von 50 dB(A) bei seltenen Ereignissen einzuhalten.

Negativen Auswirkungen auf das Plangebiet durch den östlich liegenden Sonderlandeplatz Bergeler sind nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind keine gravierenden Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten.

4.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, da weder innerhalb noch in der näheren Umgebung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop- oder FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden sind.

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von bislang vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. 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 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs nicht notwendig sind.

4.3. Schutzgut Boden

Wie oben beschrieben, beträgt der Bedarf an Grund und Boden, der durch dieses Vorhaben versiegelt wird - bedingt durch die Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen -, insgesamt rund 90.380 m². Sonstige Bodenbeeinträchtigungen durch die zugelassenen Plannutzungen, z. B. mögliche Belastungen der Böden durch Schadstoffe, sind nicht zu erwarten.

Da im südwestlichen Planbereich Bodenauffüllungen festgestellt wurden, wurde seitens der Stadt Oelde eine umweltgeologische Gefährdungsabschätzung in Auftrag gegeben (Kleegräfe - Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Lippstadt, Gutachten vom 25.03.2002). Nach den Untersuchungen hat die aufgefüllte Fläche einen Umfang von ca. 6.600 m². Nach den Ausführungen des Gutachters ist die umweltgeologische Eignung dieser Flächen hinsichtlich einer sensiblen Folgenutzung (Wohnbebauung) unter Beachtung einiger Vorsorgeaspekte (so sollten z. B. die hausmüllähnlichen Auffüllungen entfernt werden) gegeben. Dennoch wird dieser Bereich nicht als Wohnbaufläche, sondern als Straßenverkehrsfläche (einschl. Parkplatz) und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, da sich dieser Bereich auch aus anderen Gründen (Flächenzuschnitt, Lärmvorbelastung) nicht für eine Wohnbebauung anbietet.

Durch Sandentnahme und Bombenabwurf haben sich im Bereich des Plangebietes Möglichkeiten zur Ablagerung von Stoffen und Siedlungsrückständen ergeben. Weitere punktuelle Ablagerungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

4.4. Schutzgut Wasser

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von bislang vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verbunden sein.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser in östlicher Richtung über ein geplantes Schmutzwasserpumpwerk der Kläranlage Oelde zugeführt wird. Das Niederschlagswasser wird teilweise über offene Regenwasserführungen in den geplanten Grünflächen in ein östlich außerhalb des Planbereichs geplantes Regenrückhaltebecken geleitet, ggf. zwischengespeichert und gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss in den Bergelerbach eingeleitet. Aufgrund der hohen vorhandenen Grundwasserstände kann keine Gesamtableitung über die offenen Regenwasserkanäle erzielt werden, so dass zusätzlich ein geschlossener Regenwasserkanal parallel zum geplanten offenen Regenwasserkanal geführt werden soll.

Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen wird zur Regelung des Wasserabflusses im Bebauungsplangebiet empfohlen, Oberflächenwasser von versiegelten Flächen aufzufangen und - soweit möglich - auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Hierdurch soll die Verwertung des anfallenden Regenwassers vor Ort unterstützt werden. Aufgrund der uneinheitlichen Untergrundverhältnisse und der teils geringen Grundwasserflurabstände ist die Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Oberflächenwasser - wie auch das Grundwasser - ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes wird parallel zum Bergelerbach ein rund 35 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen, um den Bergelerbach in diesem Teilabschnitt zu renaturieren. Hierzu liegt eine entsprechende Genehmigung gem. § 31 WHG zur „Umgestaltung und Renaturierung des Bergelerbaches“ vor.

4.5. Schutzgut Luft

Durch dieses Planvorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte, gewerblich und sonstige nutzungsbedingten Schadstoffe zu erwarten.

4.6. Schutzgut Klima

Aufgrund der geplanten Struktur des neuen Wohngebietes mit einer offenen, überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung sind keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen, z. B. durch Beeinträchtigungen des Luftaustausches (Behinderungen des Kaltluftzuflusses, Kaltluftstaus u.a.m.) zu erwarten. Änderungen oder Überplanungen klimatisch wichtiger Nutzungen (z.B. Vernichtung größerer klimatisch wichtiger Baum- und Strauchbestände) sind ebenfalls nicht vorgesehen.

4.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bei den archäologischen Voruntersuchungen im Bereich des geplanten Baugebiets Oelde-Weitkamp wurden zwei bedeutende archäologischen Fundstellen erfasst. Im Nordwesten des Planungsgebiets erstreckt sich auf über 5 ha eine jungsteinzeitliche und eisenzeitliche Siedlung. Im Nordosten befindet sich eine mittelalterliche Hofstelle. Beide Fundstellen zeigen sowohl in Bezug auf die Befunde als auch auf die Funde gute Erhaltungsbedingungen. Daher sind nach Auffassung des Westfälischen Museums für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - beide Fundplätze geeignet, zur Klärung wissenschaftlicher Fragestellungen in bedeutender Weise beizutragen. In Einvernehmen mit dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege – wurden zunächst die beiden betroffenen Flächen in die Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen. Einer Bebauung dieser Flächen wurde im Rahmen der Vereinbarung zwischen der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - vom 23.10.2002 zugestimmt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch eine archäologische Ausgrabung das Bodendenkmal vor Baubeginn flächig wissenschaftlich untersucht wird.

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte. Außerhalb des Plangebietes liegende Objekte werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, z. B. eine beachtliche Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanungen vorhandener Nutzungen, ergeben sich nicht.

5. Übersicht über wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Durch den weiterhin bestehenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen sind im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde unter Berücksichtigung der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan mögliche Erweiterungsflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht, geprüft und abgewogen worden. Für die Stadt Oelde ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 als Hauptentwicklungsrichtung für den Wohnbau aufgrund der günstigen Nähe zum Zentrum und zu den Gemeinbedarfseinrichtungen der Wohnungsbau-Schwerpunkt zwischen der Wiedenbrücker Straße und dem Bergelerbach dargestellt worden, diese Darstellung wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert.

Zwischen den unter Pkt. 4. genannten Schutzgütern wird es, aufgrund zahlreicher potentieller Schnittstellen und damit verbundener gegenseitiger Beeinflussung, Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern geben. Hierdurch ergeben sich aber für dieses Vorhaben keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

6. Zusätzliche Angaben - Kurzdarstellung evtl. technischer Lücken und fehlender Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben

Es liegen keine Hinweise auf evtl. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

7. Zusammenfassung

Dieser Umweltbericht beschreibt die Umwelt und die Umweltauswirkungen dieses Vorhabens „unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstands und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden“. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt mit Rücksicht auf folgende Bestrebungen: Die menschliche Gesundheit zu schützen, durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen, für die Erhaltung der Artenvielfalt zu sorgen und die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

Durch dieses Vorhaben soll im Anschluss an die im Osten Oeldes vorhandene Wohnbebauung zwischen der Wiedenbrücker Straße und dem Bergelerbach ein neues Wohngebiet auf einer Fläche von ca. 22,61 ha entstehen. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise. Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Wie oben im Einzelnen beschrieben, ergeben sich durch das Vorhaben **keine** erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Dennoch ist die Realisierung dieses Bebauungsplanes mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, die in diesem Umweltbericht im Einzelnen erläutert werden. Nachfolgend sind die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt:

Zum einen ergeben sich mittelbare Auswirkungen durch Immissionen. Hierbei handelt es sich um Geruchsemissionen durch den südöstlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb und Lärmemissionen durch Verkehr und die südlich liegenden Sportanlagen. Die Emissionen wurden gutachterlich untersucht und bewertet, soweit möglich im Planentwurf berücksichtigt. Auf nachteilige Auswirkungen wird hingewiesen bzw. werden diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert.

Zum anderen sind mit der Versiegelung von bislang offenen Bodenflächen durch die Errichtung von Straßen und Gebäuden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate, sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Um diese Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringern bzw. ausgleichen sollen.

In Kenntnis dieser Auswirkungen und mit Blick auf die verfolgten Planziele sind die nachteiligen Umweltauswirkungen noch - im Rahmen sachgerechter Abwägung - als hinnehmbar anzusehen.

Teil III Anhang

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1.1 Situation und Methodik

Zur Zeit werden die Flächen des Bebauungsplanes überwiegend landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt. Gebäude sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich auf einer Fläche von ca. 3.400 m² ein kleiner Wald, des-



Abb. 1: Luftbildaufnahme März 1999 o. M.

sen Bewuchs überwiegend aus Pappeln besteht. Im nordöstlichen Bereich liegt ein weiterer kleiner Wald, Größe ca. 3.100 m², dessen Bepflanzung aus jungen Laubgehölzen und Laubbäumen besteht. Zwischen diesem Wald und dem südlich des Plangebietes liegenden Hallenbad verläuft eine rund 200 m lange Wallhecke. Weiterer nennenswerter Bewuchs ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im südlichen Planbereich befindet sich der Bergelerbach,

der bislang in einem trapezförmigen Grabenprofil floss. Am nordöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft eine weitere Graben- bzw. Gewässerparzelle. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände fällt leicht in nordöstlicher Richtung, hierbei liegt die Höhenlage des Geländes zwischen 87,00 m und 84,50 m über NN. Landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf die o. g. kleineren Waldstücke und die Wallhecke nicht vorhanden.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des 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 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.

1.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 20,99 ha (gesamtes Plangebiet abzüglich der Fläche für die Wasserwirtschaft: 22,61 ha – 1,62 ha) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch, Gesamtfläche ca. 170.800 m ²	170.800	0,3	51.240
Grünland, Gesamtfläche ca. 23.700 m ²	23.700	0,4	9.480
Waldflächen, Pappelwald Gesamtfläche ca. 6.500 m ²	6.500	2,0	13.000
Wallhecke, Gesamtfläche ca. 1.000 m ²	1.000	2,0	2.000
Feldweg, Gesamtfläche ca. 1.400 m ²	1.400	0,2	280
Straßengraben, Gesamtfläche ca. 300 m ²	300	0,4	120
Straßenflächen, Anteil Verkehrsgrün Gesamtfläche ca. 1.240 m ²	1.240	0,3	372
Straßenflächen, Anteil versiegelte Flächen, Gesamtfläche ca. 4.960 m ²	4.960	0,0	0,0
Summen	209.900	--	76.492

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan „Bestandserfassung im geplanten Baugebiet Weitkamp“ zu entnehmen.

1.3 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.) Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Weitkamp“ werden ca. 12,57 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für diese Fläche wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und somit die höchstzulässige GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgenutzt. Nach BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 5,84 ha des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.

2.) Im Plangebiet werden ca. 4,00 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von großzügig dimensionierten Straßenverkehrsflächen 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 in Hinblick auf die Wünsche der künftigen Bewohner nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün

wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen (Die Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens). Die vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fuß- und Radweg soll mit einer wassergebundenen Decke versehen werden. Die Größe dieser Flächen beträgt ca. 0,30 ha.

3.) Der Bereich der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz - Größe ca. 0,17 ha wird entsprechend der geplanten Nutzungen gestaltet. Zum Ausgleich der geplanten Maßnahmen und zur Gestaltung des geplanten Wohngebietes sind umfangreiche Grünzüge im Plangebiet vorgesehen. Diese werden als öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage - ausgewiesen, insgesamt umfassen diese Flächen ca. 3,57 ha. Innerhalb dieser Grünzüge werden die vorhandene Landschaftselemente wie Gräben, die Wallhecke und die kleinen Wälder an der Wiedenbrücker Straße integriert und durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen ergänzt und verbunden. Innerhalb einzelner Grünverbindungen sind landschaftsnahe Fuß- und Radwege vorgesehen, die das neue Wohngebiet mit der Stadt und mit den übergeordneten Grünzügen entlang des Axtbaches und des Bergelerbaches verknüpfen. Ebenfalls innerhalb der Grünzüge liegen die oben beschriebenen offenen Regenwasserkanäle, die durch ihre begrünte Muldenform eine optische Anreicherung der Flächen bieten. Zur Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Gestaltung der Grünflächen werden entsprechende Erhaltungsgebote bzw. Anpflanzungsgebote festgesetzt.

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 (125.700 m ²)			
	Anteil bebaute Flächen	58.380	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	67.320	0,3	20.196
2	Verkehrsflächen (40.000 m ²)			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	32.000	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	8.000	0,4	3.200
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergebundene Decken, 3.000 m ²)	3.000	0,1	300
3	Öffentliche Grünflächen (41.200 m ²)			
	Zweckbestimmung Kinderspielplatz	1.700	0,3	510
	Zweckbestimmung Parkanlage	19.800	0,4	7.920
	Zweckbestimmung Parkanlage mit Erhaltungsgebot - Wallhecke	1.000	1,2	1.200
	Zweckbestimmung Parkanlage mit Pflanzgebot	17.300	0,7	12.110
	Zweckbestimmung Parkanlage – Anteil Fuß- und Radwege (400 m*3,50 m)	1.400	0,1	140
Summen		209.900		45.576

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2 berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3 berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 30.916 WE.

Für die separat zu bewertende Maßnahme „Ökologische Verbesserung und Renaturierung des Bergelerbaches in Oelde“ (im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen) wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Diese ergibt eine positive Bilanz von insgesamt 14.492 WE, die im Rahmen des Ökokontos für diesen Bebauungsplan in Anrechnung gebracht werden.

Das sich hieraus ergebende Restdefizit von 16.424 WE kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19tlw., Flur 103, Flurstück 30tlw. und Flur 103, Flurstück 50tlw. ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Wald und Waldsaumbereichen, Feldgehölz- und Heckenpflanzungen sowie Sukzessionsflächen insgesamt rund 16.720 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 16.424 Werteinheiten werden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Oelde „abgebucht“.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben bzw. vertraglich auf Dauer gesichert. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind durchgeführt worden bzw. werden zeitnah mit der Realisierung des Baugebietes durchgeführt.

1.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sollen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelzuordnung zugeordnet werden. In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19tlw., Flur 103, Flurstück 30tlw. und Flur 103, Flurstück 50tlw. erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Öffentliche Verkehrsfläche“ innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

2. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1
Übersichtsplan „Bestandserfassung im geplanten Baugebiet Weitkamp“
- Anlage 2
Geruchsgutachten der AKUS – GmbH, Amtsstraße 8, 33739 Bielefeld vom 28.06.2001
- Anlage 3
Schalltechnisches Gutachten der AKUS – GmbH, Amtsstraße 8, 33739 Bielefeld vom 22.04.2002, einschließlich Ergänzung vom 26.07.2002

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde 2003

Rauch

Anlage 1

Übersichtsplan „Bestandserfassung im geplanten Baugebiet Weitkamp“

