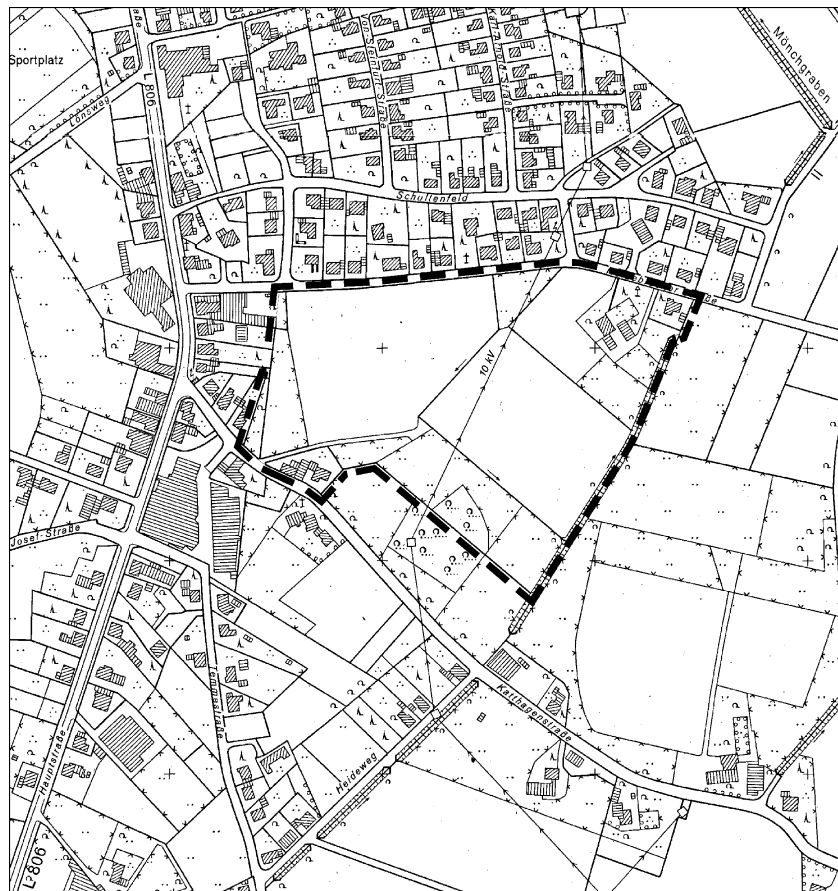


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 86
„Lette – Südlich Herzebrocker Straße“
der Stadt Oelde**



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. 86 "Lette - Südlich der Herzebrocker Straße" 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.....	4
5. Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
6. Hinweise.....	9
7. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	10
8. Flächenbilanz	10
TEIL II UMWELTBERICHT	11
1. Art der Festsetzungen und Flächeninanspruchnahme	11
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens sowie Angaben zur Bevölkerung	12
3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	12
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen	12
5. Übersicht über wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten.....	14
6. Zusätzliche Angaben - Kurzdarstellung evtl. technischer Lücken und fehlender Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben.....	15
7. Zusammenfassung.....	15
TEIL III ANHANG	17
1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	17
2. Verzeichnis der Anlagen.....	20

Teil I Begründung

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 26.03.2001 aufgrund des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Auf-stellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für ein „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Ortsteil Lette geschaffen werden.

Zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Stützung und Weiterentwicklung der Infrastruktur des Ortsteiles Lette soll zwischen Herzebrocker Straße und Katthagenstraße ein neues Wohnge-biet entstehen. Zusätzlich ist innerhalb des Gebietes, auch zur Versorgung der bereits vorhan-denen Wohngebiete, ein größerer Kinderspielplatz vorgesehen. Um die Voraussetzungen für die Bebauung dieser Flächen zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan Nr. 86 „Lette - Südlich Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde aufgestellt.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Lette zwischen der Herzebrocker Straße und der Katthagenstraße und dem Mönchgraben. Es grenzt im Osten und im Süden an landwirtschaftliche Flächen, im Westen an die entlang der Hauptstraße teils gewerblich ge-nutzte Bebauung und im Norden an die von ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung ge-säumte Herzebrocker Straße.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 23 Flurstücke 412, 413, 483, 488, 485, 486, 487, 489, 490, 322, 250, 251 und 471.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Westen: Flur 23, Flurstücke 470, 361, 243, 242, 241;
im Norden: Flur 23, Flurstück 240 (Herzebrocker Straße);
im Osten: Flur 23, Flurstück 147 (Mönchgraben).
im Süden: Flur 23, Flurstücke 252 und 133 (Katthagenstraße);

2.2 Beschreibung des Gebiets

Zur Zeit werden die Flächen des Bebauungsplanes überwiegend landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt. Im südlichen Planbereich befindet sich an der Katthagenstraße eine Gebäudegruppe mit zugehörigen Hof- und Gartenflächen. Eine weitere Gebäudegruppe und ein Wohnhaus liegen im nordöstlichen Planbereich. Hier befindet sich ebenfalls direkt an der Herzebrocker Straße eine Wegekappelle. Im Südosten des Plangebietes wird ein Teilstück ei-nes kleinen Wäldchens (ca. 1600 m²), das sich in südlicher Richtung fortsetzt, mit in die Pla-nung einbezogen. Am östlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft der Mönchgraben, innerhalb dieser ca. 8 m breiten Gewässerparzelle befindet sich ein Feldgehölzstreifen. Wei-tere Entwässerungsgräben (ohne Gehölzbewuchs) durchziehen das Gebiet vom Südwesten nach Nordosten. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände ist relativ eben, die Höhenlage des Geländes liegt zwischen 73,00 m und 74,00 m über NN. Die Sohle des Mönchgrabens liegt zwischen 73,15 m über NN im Süden und 72,00 m über NN im Norden. Landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf das Waldteil-stück im südlichen Plangebiet, nicht vorhanden.

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Diese Darstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 86 -unter Berücksichtigung des Gewerbebedarfs der Fa. Ringhoff- konkretisiert, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen. Weitere zu berücksichtigende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Konzept und bauliche Nutzung

Das Baugebiet zwischen der Herzebrocker Straße und der Katthagenstraße ergänzt siedlungsräumlich die bereits im Süden Lettes vorhandene Bebauung. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha. Davon entfallen ca. 0,34 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz), ca. 0,16 ha auf Waldflächen und ca. 0,9 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,84 ha, etwa 0,50 ha Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ca. 5,04 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Herzebrocker Straße und die Katthagenstraße.

Entlang der östlichen Grenze des Planbereiches wird ein 12,00 m bzw. 20,00 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen, die insgesamt ca. 4.800 m² umfassen, sollen als Ufersaum/Sukzessionsfläche für den parallel verlaufenden Mönchgraben angelegt werden. In dieser bachbegleitenden Fläche wird der notwendige Gewässerunterhaltungstreifen integriert. In Verbindung mit dem auf der Bachparzelle bereits bestehenden Bewuchs von Feldgehölzen ist somit eine Abschirmung und Abgrenzung des Wohngebietes zum freien Landschaftsraum gewährleistet. Eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird im südöstlichen Planbereich zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem vorhandenen Wald ausgewiesen. Diese soll als Waldsaum entwickelt werden und die Verbindung zum östlichen liegenden Ufersaumstreifen und den daran anschließenden Landschaftsraum sicherstellen.

Im nordwestlichen Planbereich wird im Anschluss an die Betriebsflächen der Fa. Ringhoff - Fleischverarbeitung - ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Gesamtgröße von rund 5.000 m² ausgewiesen. Hierdurch soll der bestehenden Firma, die auch Eigentümerin der Fläche ist, die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung gegeben werden.

Unter Berücksichtigung der Wünsche der Firma wird die geplante gewerbliche Baufläche in zwei unterschiedlich nutzbare Bereiche aufgeteilt, d. h. die westliche Teilfläche soll als eingeschränkt nutzbare betriebliche Erweiterungsfläche ausgewiesen werden und die östliche Teilfläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet für Stellplätze und betriebsgebundenes Wohnen ausgewiesen werden. Soweit erforderlich werden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO werden folgende textl. Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

GEWERBEGEBIET, EINGESCHRÄNKT:	Auf den mit GE_{e1} und GE_{e2} ausgewiesenen Flächen sind nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind: Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Auf den mit GE_{e2} ausgewiesenen Flächen sind zusätzlich gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1.
--------------------------------------	--

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung der Flächen erfolgt insbesondere mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung an der Herzebrocker Straße und berücksichtigt die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen. Des weiteren sollen durch diese Festsetzungen mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden, in dem zu Gunsten des entstehenden Wohngebietes hinsichtlich der Art der Nutzung auf eine im wesentlichen bestandsorientierte Betriebserweiterung abgestellt wird. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes der benachbarten Wohnbebauung wird entlang der Baugrenzen der GE_{e1}-Fläche eine 6,00 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO wird für den Bereich GE_{e1} eine abweichende Bauweise, die wie folgt definiert wird, festgesetzt:

ABWEICHENDE BAUWEISE:	Auf den Flächen für die a = abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt ist, gilt die offene Bauweise. Es können jedoch Gebäude von mehr als 50 m Länge errichtet werden. Grundsätzlich muss der erforderliche Grenzabstand gem. BauO NW eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen, die an Nachbargrundstücken errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.
------------------------------	--

Hierdurch besteht die Möglichkeit alternativ zur festgesetzten Lärmschutzwand eine geschlossene Fassade zu errichten, um die Lärmemissionen auf das Wohngebiet zu reduzieren.

Somit können innerhalb dieses Bebauungsplanes die Nutzungskonflikte planerisch so gelöst werden, dass sowohl den Interessen des vorhandenen Gewerbebetriebes – verbunden mit einer Erweiterungsmöglichkeit als Bestandssicherung - als auch den Interessen der Bevölkerung nach neuen Wohnbauplätzen Rechnung getragen wird.

Da das Gewerbegebiet unmittelbar an Wohngebiete grenzt, die durch eine lockere Bebauung geprägt sind, werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, sondern auf 0,6 beschränkt. Maximal sind zwei Geschosse zulässig bei einer Firsthöhe von höchstens 11,00 m. Zur optischen Abschirmung des Gewerbegebiets wird parallel zu den südlichen und östlichen Grenzen des Gewerbegrundstücks ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und -bäumen zu bepflanzen ist.

Der Großteil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 74 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die Größen der vorgeschlagenen Baugrundstücke reichen von 400 m² bis über 800 m² (die Grundstücksaufteilung wird im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt). Die bestehenden ehemaligen Hofstellen werden insofern berücksichtigt, als dass für die vorhandenen Wohngebäude entsprechende Baufenster festgesetzt werden und somit die

heutige Wohnnutzung auch für die Zukunft gesichert wird. Die obigen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, sondern 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.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus gestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Nr. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen:

DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
HAUPTFIRST- RICHTUNG:	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 vom Tiefbauamt der Stadt Oelde festgelegt.
TRAUFHÖHE:	Die Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des sog. aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) darf auf den Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, maximal 4,60 m bezogen auf OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Tiefbauamt der Stadt Oelde festgelegt.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Die Firsthöhe darf maximal 11,00 m bezogen auf OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Tiefbauamt der Stadt Oelde festgelegt.
DACHAUFBAUTEN/ DACHEINSCHNITTE:	Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite eines einzelnen Dachaufbaus darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte.
GARAGEN/CAR- PORTS/NEBEN- GEBÄUDE:	Die Traufhöhe von Garagen bzw. Carports darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen, Carports und/oder 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 Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den gestalterischen Festsetzungen wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der im Ortsteil Lette bestehenden Bebauung gewährleistet.

4.3 Erschließung und Verkehr

Das neue Wohngebiet wird im Norden an die Herzebrocker Straße und im Süden an die Katthagenstraße angeschlossen. Einige geplante Baugrundstücke werden über diese Straßen direkt erschlossen, die übrigen Baugrundstücke werden über Verbindungsstraßen zwischen

den beiden vorhandenen Straßen mit angehängter Ringstraße und über zwei Stichstraßen erschlossen. Dieses Straßensystem wird durch ein Fuß- und Radwegenetz ergänzt. Über dieses erfolgt auch die Anbindung des im nordwestlichen Plangebiet vorgesehenen Kinderspielplatzes.

Im Bebauungsplan werden 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 ausreichenden Stauraum zu gewährleisten.

Das Plangebiet liegt etwa 400 - 600 m von der Ortsmitte Lettes entfernt, alle Einrichtungen des Ortsteiles Lette sind daher zu Fuß erreichbar, die Innenstadt von Oelde ist etwa 6 km entfernt und über den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 74 Oelde - Lette - Herzebrock - Gütersloh der TWE) angebunden. Das Angebot wird durch das Anruf-Sammel-Taxi (AST) und den TaxiBus ergänzt.

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 gem. Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt ortsnahe über den Mönchgraben. 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:

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 bestehenden Untergrundverhältnisse ist die Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen.

Die über das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende 10-kV-Freileitung soll im Zuge der Realisierung des Baugebietes abgerüstet und als Erdkabel verlegt werden.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Da im südöstlichen Ortsbereich von Lette ein Defizit an geeigneten Spielmöglichkeiten für Kinder besteht, wird im nordwestlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Hier soll auf einer Fläche von rund 3.000 m² zur Versorgung des neuen Baugebietes und der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete ein großzügiger Kinderspielplatz einschließlich einer entsprechenden Eingrünung entstehen. Drei weitere kleine öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind im Süden und im Nordosten des Planbereichs vorgesehen.

Zur Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird im gesamten Plangebiet für die Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, ein Pflanzgebot festgesetzt. Hierbei sind mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. Laubbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu pflegen und ggf. nachzubessern. Am südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes wird ebenfalls ein Pflanzgebot festgesetzt. Hier sind die festgesetzten Pflanzstreifen mindestens 3,00 m breit an-

zulegen und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, bzw. Laubbäumen zu bepflanzen. Diese Anpflanzflächen sind je 10 m² mit 8 Laubgehölzen zu begrünen, zusätzlich ist je 50 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Der östliche und südöstliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel für die östliche Fläche (ca. 0,48 ha) ist, die Flächen als Ufersaum für den angrenzenden Mönchgraben zu entwickeln und als Sukzessionsfläche anzulegen. Die übrigen Flächen (ca. 0,42 ha) nordwestlich und nordöstlich des auf den Parzellen Flur 23, Flurstücke 413 (tlw.) und 252 (tlw.) vorhandenen Waldes sollen als Waldsaum entwickelt werden.

4.6 Immissionssituation

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Belastungen durch landwirtschaftliche Betriebe, die der Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes widersprechen, sind nicht zu erwarten, da im Umgebungsbereich keine Betriebe vorhanden sind, deren Emissionen sich auf das Plangebiet auswirken könnten.

- Belastung durch Verkehrslärm

Aufgrund der Entfernung zur Hauptverkehrsstraße (L 806 – Hauptstraße) und der geringen Verkehrsbedeutung und -belastungen der angrenzenden Straßen sind Auswirkungen auf den Planbereich nicht zu erwarten.

- Belastung durch Gewerbe

Westlich der geplanten Wohnbebauung liegt die Firma Ringhoff, die Fleisch- und Wurstwaren erzeugt. Die von dieser Firma ausgehenden Emissionen sind gutachterlich untersucht worden (Gutachten der AKUS – GmbH vom 22.11.2000 – einschl. Ergänzungen vom 08.10.2002 und 14.11.2002). Das Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von dem bestehenden Fleisch- und Wurstwarenbetrieb Ringhoff Geräusch-Immissionen auf die geplanten Wohnbauflächen einwirken, wobei die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass auf der weit überwiegenden Fläche des Plangebietes wohngebietsverträgliche Geräuschpegel eingehalten werden. Lediglich in einem schmalen Bereich um die potentielle Erweiterungsfläche Ringhoff herum liegen an der geplanten Wohngebieten die Pegel nachts zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A). Eine Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der betroffenen Bereiche wird daher nicht vorgenommen, sondern als öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielfeld ausgewiesen.

Ergänzend weist der Gutachter darauf hin, dass mit einer möglichen Betriebserweiterung in östlicher Richtung die Möglichkeit besteht, diese Erweiterung so auszuführen und zu gestalten, dass erstens keine zusätzliche Geräusch-Belastung für die geplante Wohnbebauung entsteht und zweitens die bisherige Belastung gemindert werden kann. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand entlang der südlichen und östlichen Grenzen der GE_{e1} Fläche festgesetzt und die nachstehende textliche Festsetzung aufgenommen:

Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang der südlichen und östlichen Baugrenze der GE_{e1} - Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 6,0 m zu errichten (Bezugshöhe 74,00 m ü. NN). Alternativ sind geschlossene Gebäudeaußenwände zulässig. Die vorgenannten Wände müssen ein Einfügungsdämpfungs-Maß von $D_e \geq 25$ dB einhalten.

Bei einem Flächengewicht einer Wandkonstruktion von $m' \geq 15$ kg/m² wird die Anforderung nach dem Einfügungsdämpfungs-Maß von $D_e \geq 25$ dB sicher erfüllt.

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) und zur Bauweise (a = abweichend) wird den Empfehlungen des Gutachtens Rechnung getragen.

Im Rahmen des Genehmigungsbescheides vom 11.10.2000 nach dem Bundesimmissionschutzgesetz für den Betrieb Ringhoff - Gegenstand war die wesentliche Änderung und Betrieb einer Anlage zum Kochen und Räuchern von Fleischwaren – saisonaler 3-Schicht-Betrieb – wurden die erforderlichen Nachweise vorgelegt, dass die erforderlichen Grenzwerte bei Geruchsbeeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden. Da die geplante Wohnbebauung deutlich größere Abstände zum Gewerbebetrieb aufweist sind hier Überschreitungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Weitere Belastungen durch einen südöstlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebs (Vermietung und Verleih von Zelten), von dem Emissionen insbesondere durch LKW-Verkehr und Lagerungen ausgehen könnten, sind aufgrund der Orientierung des Betriebes zur Katthagenstraße hin und der Entfernung zur geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten.

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. 86 „Lette – Südlich Herzebrocker Straße“ - werden im **Teil II – Umweltbericht** beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Diese sind jedoch nicht so erheblich, als dass von diesem Vorhaben Abstand genommen werden müsste.

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 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs nicht notwendig sind.

6. Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Bau- und Bodendenkmale befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch sind mögliche kulturhistorische Bodenfunde nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW bei der Stadt

Oelde als Untere Denkmalbehörde meldepflichtig. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine kleine Wegekappelle, diese wird nach inzwischen erfolgter Abstimmung mit dem Westf. Amt für Denkmalpflege im Bebauungsplan als „erhaltenswerte Bausubstanz“ nachrichtlich gekennzeichnet.

7. 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.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	5,04 ha	64,7 %
Gewerbegebiet, eingeschränkte Nutzung	0,50 ha	6,4 %
Verkehrsflächen	0,75 ha	9,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	0,10 ha	1,3 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,01 ha	0,1 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,33 ha	4,2 %
Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,90 ha	11,6 %
Flächen für Wald	0,16 ha	2,1 %
Gesamtfläche	7,79 ha	100,0 %

Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist eine integrierte unselbstständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen des/r unten näher umschriebenen Vorhaben/s 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 Infrastruktur des Ortsteiles Lette soll im Anschluss an die im Süden des Oelder Ortsteils Lette vorhandene Wohnbebauung zwischen Herzebrocker Straße und Katthagenstraße ein neues Wohngebiet entstehen. Zusätzlich ist innerhalb des Gebietes, auch zur Versorgung der vorhandenen Wohngebiete, ein größerer Kinderspielplatz vorgesehen. Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Um die Voraussetzungen für die Bebauung dieser Flächen zu schaffen, soll der Bebauungsplan Nr. 86 „Lette - Südlich Herzebrocker Straße“ der Stadt Oelde aufgestellt werden. Die Flächen des Plangebietes liegen im bisherigen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Das gesamte Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 7,79 ha. Davon entfallen ca. 0,34 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage, bzw. Kinderspielplatz), ca. 0,16 ha auf Waldflächen und ca. 0,9 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,84 ha, ca. 0,50 ha Flächen für ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ca. 5,04 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Herzebrocker Straße und die Katthagenstraße. Auf den Wohnbauflächen sind Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung können 74 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Weitere Einzelheiten 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 auf 0,3 und im Bereich der als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Flächen auf 0,6 beschränkt. Nach BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können maximal 22.680 m² der Wohnbauflächen und 4.000 m² der Gewerbeflächen versiegelt werden. Im Plangebiet werden ca. 0,75 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen 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 6.000 m². Somit beträgt der Bedarf an Grund und Boden, der durch dieses Vorhaben versiegelt wird, insgesamt rund 32.700 m².

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

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Lette zwischen der Herzebrocker Straße und der Katthagenstraße und dem Mönchgraben. Es grenzt im Osten und im Süden an landwirtschaftliche Flächen, im Westen an die entlang der Hauptstraße vorhandene Bebauung und im Norden an die ein- und zweigeschossige Wohnbebauung an der Herzebrocker Straße. Westlich der geplanten Wohnbebauung liegt die Firma Ringhoff, die Fleisch- und Wurstwaren erzeugt.

Zur Zeit werden die Flächen im Einwirkungsbereich des Vorhabens überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hierbei handelt es sich um ca. 59.900 m² Ackerflächen und um ca. 10.500 m² Wiesenflächen. Im südwestlichen und nordöstlichen Planbereich liegen ehemalige Hofstellen mit den entsprechenden Gebäude-, Hof- und Gartenflächen. Diese Gebäude unterliegen heute einer Wohnnutzung. Im Nordosten befindet sich direkt an der Herzebrocker Straße eine Wegekappelle, im Nordwesten werden ca. 500 m² des Planbereichs von der Fa. Ringhoff als Lagerfläche genutzt. Im Südwesten des Plangebietes wird ein Teilstück eines kleinen Wäldchens (ca. 1.600 m²), das sich in südöstlicher Richtung fortsetzt, in das Plangebiet mit einbezogen. Am westlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft der Mönchgraben, innerhalb dieser ca. 8 m breiten Gewässerparzelle befindet sich ein Feldgehölzstreifen. Weitere Entwässerungsgräben (ohne Bewuchs) durchziehen das Gebiet vom Südwesten nach Nordosten. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände ist nahezu eben, die Höhenlage des Geländes liegt zwischen 73,00 m und 74,00 m über NN. Die Sohle des Mönchgrabens liegt zwischen 73,15 m über NN im Süden und 72,00 m über NN im Norden. Besonders schützenswerte Biotope und landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf das Waldteilstück im südlichen Plangebiet, 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 eines generellen Pflanzgebotes auf den Wohnbaugrundstücken,
- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des östlichen und südöstlichen Plangebietsrandes mit der Zielsetzung parallel zum Mönchgraben Sukzessionsflächen zu schaffen und entlang des vorhandenen kleinen Waldes einen Waldsaumbereich zu entwickeln.

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

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen

Nachfolgend werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter die möglichen nachteiligen Umwelteinwirkungen beschrieben.

4.1. Schutzgut Mensch

Unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind bei diesem Bebauungsplan nicht zu erwarten, es ergeben sich aber mittelbare Auswirkungen durch nachteilige Immissionen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Emissionen des westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebs die Firma Ringhoff, die Fleisch- und Wurstwaren erzeugt. Die von dieser Firma ausgehenden Emissionen sind gutachterlich untersucht worden (Gutachten der AKUS – GmbH vom 22.11.2000 – einschl. Ergänzungen vom 08.10.2002 und 14.11.2002; siehe Anlage). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von dem bestehenden Fleisch- und Wurstwarenbetrieb Ringhoff Geräusch-Emissionen ausgehen, wobei die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass auf der weit überwiegenden Fläche des Plangebietes wohngebietsverträgliche Geräuschpegel eingehalten werden. Lediglich in einem schmalen Bereich um die potentielle Erweiterungsfläche Ringhoff herum liegen an der geplanten Wohnbebauung die Pegel nachts zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A). Eine Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der betroffenen Bereiche wird daher nicht vorgenommen, sondern als öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Ergänzend weist der Gutachter darauf hin, dass mit einer möglichen Betriebserweiterung in östlicher Richtung die Möglichkeit besteht, diese Erweiterung so auszuführen und zu gestalten, dass erstens keine zusätzliche Geräusch-Belastung für die geplante Wohnbebauung entsteht und zweitens die bisherige Belastung gemindert werden kann. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) und zur Bauweise (a = abweichend) wird den Empfehlungen des Gutachters Rechnung getragen.

Im Rahmen des Genehmigungsbescheides vom 11.10.2000 nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für den Betrieb Ringhoff - Gegenstand war die wesentliche Änderung und Betrieb einer Anlage zum Kochen und Räuchern von Fleischwaren – saisonaler 3-Schicht-Betrieb – wurden die erforderlichen Nachweise vorgelegt, dass die erforderlichen Grenzwerte bei Geruchsbeeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung eingehalten werden. Da die geplante Wohnbebauung deutlich größere Abstände zum Gewerbebetrieb aufweist sind hier Überschreitungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Weitere Belastungen durch vorhandene Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftliche Betriebe sind aufgrund der Entfernungen zur geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Ebenso sind verkehrsbedingte Immissionen aufgrund der Entfernung zur Hauptverkehrsstraße (L 806 – Hauptstraße) und der geringen Verkehrsbedeutungen und -belastungen der angrenzenden Straßen auf den Planbereich nicht zu erwarten (zu den Einzelheiten siehe Teil I Pkt. 4.6. „Immissionssituation“).

Durch die geplanten Nutzungen 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 Biotope 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 vorge-

sehenen 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 32.700 m². Sonstige Bodenbeeinträchtigungen durch die zugelassenen Plannutzungen, z. B. mögliche Belastungen der Böden durch Schadstoffe, sind nicht zu erwarten.

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

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 Niederschlagswasserableitung erfolgt ortsnahe über den Mönchgraben. Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen werden Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, mit der Empfehlung Oberflächenwasser von versiegelten Flächen aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Hierdurch soll die Regeneration des Grundwassers unterstützt werden.

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

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, maximal zweigeschossigen 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

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler 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 mögliche Erweiterungsflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht, geprüft und abgewogen worden. Für den Ortsteil Lette sind neue Wohnbauflächen im Bereich zwischen der Herzebrocker Straße und der Katthagenstraße dargestellt worden, diese Darstellung wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert.

Zwischen den unter Pkt. 4. genannten Schutzgütern kann es, aufgrund zahlreicher potentieller Schnittstellen und damit verbundener gegenseitiger Beeinflussung, Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern geben. Hierdurch ergeben sich 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 Süden des Ortsteils Lette vorhandene Wohnbebauung zwischen Herzebrocker Straße und Katthagenstraße ein neues Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 7,8 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 Emissionen des westlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebs - Firma Ringhoff -, die Fleisch- und Wurstwaren erzeugt. Die von dieser Firma ausgehenden Emissionen sind gutachterlich untersucht worden, nachteilige Auswirkungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenfläche genutzt. Im südwestlichen und nordöstlichen Planbereich liegen ehemalige Hofstellen mit den entsprechenden Gebäude-, Hof- und Gartenflächen. Im Nord-



Abb. 1: Luftbildaufnahme März 1999 o. M.

osten befindet sich direkt an der Herzebrocker Straße eine Wegekappelle, im Nordwesten werden ca. 500 m² des Planbereichs von der Fa. Ringhoff als Lagerfläche genutzt. Im Südwesten des Plangebietes wird ein Teilstück eines kleinen Wäldchens (ca. 1600 m²), das sich in südöstlicher Richtung fortsetzt, in das Plangebiet mit einbezogen. Am westlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft der Mönchgraben, innerhalb dieser ca. 8 m breiten Gewässerparzelle befindet sich ein Feldgehölzstreifen. Weitere Entwässerungsgräben (ohne Bewuchs) durchziehen das Gebiet vom Südwesten nach Nordosten. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände ist nahezu eben, die Höhenlage des Geländes liegt zwischen 73,00 m und 74,00 m über NN. Die Sohle des Mönchgrabens liegt zwischen 73,15 m über NN im Süden und 72,00 m über NN im Norden. Land-

schaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf das Waldteilstück im südlichen Plangebiet, 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 7,78 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch, Gesamtfläche ca. 59.900 m ²	59.900	0,3	17.970
Grünland, Gesamtfläche ca. 10.500 m ²	10.400	0,4	4.160
Waldflächen, Gesamtfläche ca. 1.600 m ²	1.600	2,0	3.200
Entwässerungsgräben, Gesamtfläche ca. 600 m ²	600	1,0	600
Gartenland, Gesamtfläche ca. 2.600 m ²	2.600	0,4	1.040
Versiegelte Flächen (Gebäudebestand und Hofflächen), Gesamtfläche ca. 2.800 m ²	2.800	0,0	0,0
Summen	77.900	--	26.970

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.) Von dem 7,78 ha großen Plangebiet werden ca. 5,04 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für diese Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und somit die höchstzulässige GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgenutzt. Nach BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 2,27 ha des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden. Zum Ausgleich wird auf den Wohnbaugrundstücken ein generelles Pflanzgebot festgesetzt, mit der Maßgabe, dass mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, bzw. Laubbäumen zu bepflanzen ist.

2.) Für die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche (ca. 5.000 m²) wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt und somit die höchstzulässige GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgenutzt. Nach BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) dürfen maximal 4.000 m² des Gewerbegebietes versiegelt werden. Für ca. 500 m² der übrigen Flächen ist ein Pflanzgebot festgesetzt, die anderen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

3.) Im Plangebiet werden ca. 0,74 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. 0,10 ha.

4.) Die Bereiche der öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Kinderspielplatz - Größe ca. 0,33 ha und Zweckbestimmung Parkanlage – Größe ca. 0,01 ha) werden entsprechend der geplanten Nutzungen gestaltet.

5.) Entlang des östlichen und südöstlichen Plangebietsrandes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziele für die östliche Fläche (ca. 0,48 ha) sind, parallel zum Mönchgraben Sukzessionsflächen zu schaffen und die vorhandene Gehölzreihe entlang des Mönchgraben weiter zu entwickeln. Die südöstliche Fläche (ca. 0,42 ha) soll, entlang des vorhandenen kleinen Waldes, als Waldsaum entwickelt werden.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m²)	Wertfaktor (WE/m²)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet (50.400 m²)			
	Anteil bebaute Flächen	22.680	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	22.680	0,3	6.804
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen mit Pflanzgebot	5.040	0,7	3.528
2	Flächen für Gewerbegebiet (5.000 m²)			
	Anteil bebaute Flächen	4.000	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	500	0,3	150
	Anteil Flächen mit Pflanzgebot	500	0,7	350
3	Verkehrsflächen (7.500 m²)			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	6.000	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	1.500	0,4	600
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergebundene Decken, 980 m²)	980	0,1	98
4	Öffentliche Grünflächen (3.800 m²)			
	Zweckbestimmung Kinderspielplatz	3.300	0,4	1.320
	Zweckbestimmung Parkanlage	120	0,4	48
5	Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	Ufersaum am Mönchgraben	2.500	1,2	3.000
	Sukzessionsflächen am Mönchgraben	2.000	0,7	1.400
	Waldsaum	4.500	1,2	5.400
6	Flächen für Wald (1.600 m²)	1.600	2,0	3.200
Summen		77.900		25.898

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 1.072 WE.

Dieses Defizit kann durch die geplanten ökologischen Maßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361tlw. ausgeglichen werden. Auf diesem Grundstück stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Waldsaumbereichen, Feldgehölz- und Heckenpflanzungen sowie Sukzessionsflächen insgesamt rund 80.000 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 1.072 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos 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 innerhalb und außerhalb (Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361tlw.) des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 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“, „Gewerbegebiet“ und als „Öffentliche Verkehrsfläche“ innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

2. Verzeichnis der Anlagen

- **Schalltechnisches Gutachten der AKUS – GmbH, Amtsstraße 8, 33739 Bielefeld vom 22.11.2000 mit Ergänzungen vom 08.10.2002 und 14.11.2002**

aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
FSD 610
Oelde, Feb. 2004

Rauch