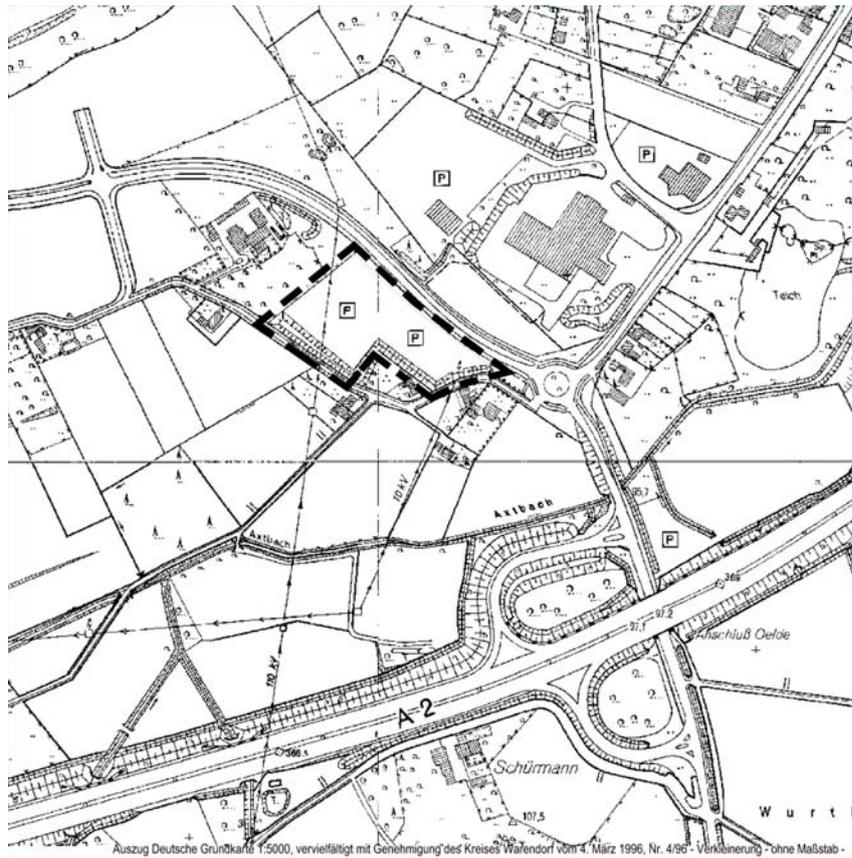


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
und
Umweltbericht gem. § 2a BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 89
„Bedarfsparkplatz für den Vier-Jahreszeiten-Park“
der Stadt Oelde**



Auszug Deutsche Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Warendorf vom 4. März 1996, Nr. 4/96 - Verkleinerung - ohne Maßstab -
— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 "Bedarfsparkplatz für den Vier-Jahreszeiten-Park" der Stadt Oelde



INHALTSVERZEICHNIS:

TEIL I BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
2. Abschluss des Planverfahrens und Neufassung des BauGB 2004.....	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets.....	3
4. Flächennutzungsplan und andere Planungen	4
5. Planinhalt und Festsetzungen.....	4
6. Auswirkungen auf die Umwelt.....	7
7. Hinweise	8
8. Flächenbilanz.....	8
TEIL II UMWELTBERICHT	9
1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens einschließlich Bedarf an Grund und Boden	9
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, sowie Angaben zur Bevölkerung.....	9
3. Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	10
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen	10
5. Übersicht über wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten	12
6. Zusätzliche Angaben - Kurzdarstellung evtl. technischer Lücken und fehlender Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben.....	12
7. Zusammenfassung	12
TEIL III ANHANG	14
1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	14
2. Verzeichnis der Anlagen.....	16



TEIL I BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 01.07.2002 aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 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) beschlossen, einen Bebauungsplan für die dauerhafte planungsrechtliche Absicherung und den Betrieb des Parkplatzes zwischen der K30n und dem Sudbergweg aufzustellen. Die für den Parkplatz vorgesehene Fläche soll als “Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz” ausgewiesen werden.

Nach der erfolgreichen Durchführung der Landesgartenschau Oelde 2001 ist im Rahmen der Beratungen über die zukünftige Nutzung des Geländes beschlossen worden, einen Großteil des Kerngebietes des Landesgartenschau Geländes als eintrittspflichtigen Park unter der neuen Bezeichnung „Vier-Jahreszeiten-Park“ zu betreiben. Für die Nutzung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks ist es erforderlich, einen Bedarfsparkplatz zu betreiben, um den Stellplatzbedarf an besucherstarken Tagen zu decken. Hierfür soll der im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 geschaffene, aber baurechtlich temporär befristete Parkplatz zwischen der K30n und dem Sudbergweg weitergenutzt werden, da nach eingehender Prüfung festgestellt wurde, dass andere geeignete Flächen innerhalb des Stadtgebietes für die Errichtung eines größeren Parkplatzes nicht zur Verfügung stehen. Für die Schaffung des erforderlichen unbefristeten Baurechts ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Abschluss des Planverfahrens und Neufassung des BauGB 2004

Bezüglich der Neufassung des BauGB 2004 wird festgestellt, dass das Planverfahren mit Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 01.07.2002 eingeleitet worden ist. Somit wurde das Planverfahren nach dem bisher geltenden Recht (BauGB in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung) eingeleitet und bisher durchgeführt. Das Planverfahren soll und kann daher nach den Bestimmungen des bisherigen BauGB a.F. unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. auch abgeschlossen werden.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südwestlich des Stadtgebietes zwischen der K 30n (Von-Büren-Allee) und dem Sudbergweg und grenzt im Nordwesten an landwirtschaftliche Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle „Nachtigäller“. Der Bereich umfasst eine Fläche von knapp 1,6 ha.

Von dem Bebauungsplan Nr. 89 “Bedarfparkplatz für den Vier-Jahreszeiten-Park” der Stadt Oelde werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 128 Flurstücke 127 tlw., 52, 53 tlw. und 13 tlw.

Der Geltungsbereich der Änderung grenzt an:

im Nordosten: die neue Kreisstraße K30n (Von-Büren-Allee);

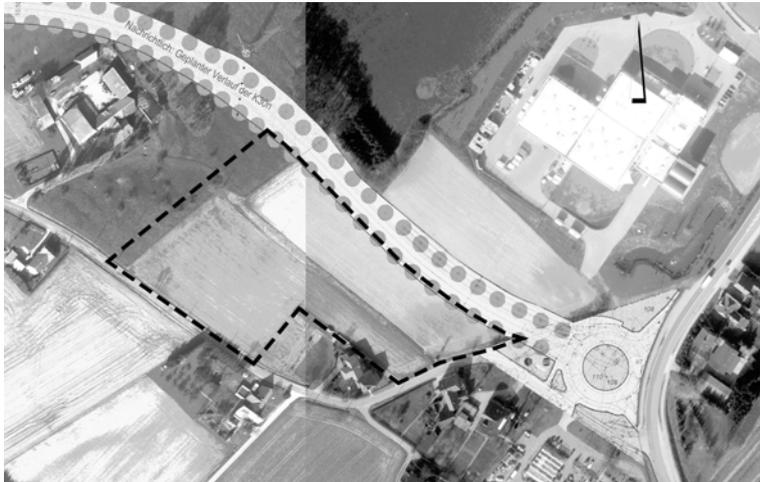
im Nordwesten: einer westlichen Parallellinie, ca. von 100 m westlich der westlichen Grundstücksgrenze der Parzelle Flur 128, Flurstück 12;

im Südwesten: Flur 128, Flurstück 105 (Sudbergweg);

im Südosten: Flur 128, Flurstück 12 und Flur 128, Flurstück 105 (Sudbergweg).



3.2 Beschreibung des Gebiets



Die Flächen des Planbereichs wurden bis zum Jahr 2000 landwirtschaftlich - überwiegend als Ackerflächen - genutzt. Zur Zeit befindet sich hier ein im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 geschaffener, aber baurechtlich temporär befristeter Ausweichparkplatz für Pkws.

Im engeren südlichen Umgebungsbereich befinden sich mehrere Gebäudegruppen mit zugehörigen Hof- und Gartenflächen. Nordwestlich in

einem Abstand von mehr als 70 m liegt die ehemalige Hofstelle Nachtigäller nordöstlich in einem Abstand von mehr als 100 m befindet sich die „Pott's Brauerei“. Zur Orientierung wird auch die nebenstehenden Luftbildaufnahme vom März 1999 verwiesen, zum besseren Verständnis ist der Verlauf der Kreisstraße (K30n) nachrichtlich dargestellt. Im nordwestlichen Plangebiet verläuft die 110 kV-Bahnstromleitung.

Besondere topographische Merkmale sind auf der Fläche nicht vorhanden. Das Gelände fällt von etwa 107 m über NN in der nördlichen Ecke des Plangebietes auf etwa 100 m über NN im südöstlichen Plangebiet. Landschaftlich bedeutende Elemente sind nicht vorhanden.

4. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung soll im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde in "Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Bedarfsparkplatz" geändert werden. Das Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan und das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 89 „Bedarfsparkplatz für den Vier-Jahreszeiten-Park“ werden im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zeitgleich betrieben.

Die landesplanerische Zustimmung zur Bauleitplanung gem. § 20 LPiG erfolgte mit Schreiben vom 22.08.2002.

Nördlich grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet Am Sudbergweg“. Dieser Bebauungsplan sichert neben dem nordwestlich der ehemaligen Hofstelle Nachtigäller geplanten über 40 ha großen Gewerbegebiet auch den Bau der neuen Kreisstraße (K 30n) planungsrechtlich ab. Aufgrund der Funktion dieser Straße als Kreisstraße wird eine direkte Zu- oder Abfahrt zum Plangebiet nicht vorgesehen. Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Bereich nicht vor.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Konzept und bauliche Nutzung

Für die dauerhafte Nachfolgenutzung des Geländes der Landesgartenschau Oelde 2001 wurde Anfang des Jahres 2002 beschlossen, einen Großteil des Kerngebietes als eintrittspflichtigen Park unter der neuen Bezeichnung „Vier-Jahreszeiten-Park“ zu betreiben. Zu den im Rahmen



der Landesgartenschau geschaffenen außerhalb des Geländes liegenden temporären Einrichtungen gehört ein Parkplatz, der rund 300 m westlich des südlichen Eingangsbereichs liegt.

Für die zukünftige Nutzung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks ist es nach Aussage der Betreiber auch erforderlich, einen Bedarfparkplatz zur Verfügung zu haben, um den Stellplatzbedarf an besucherstarken Tagen zu decken. Aufgrund seiner räumlichen Nähe zum überörtlichen Straßennetz (L 793, Autobahnanschlussstelle Oelde und K30n) soll der oben beschriebene Parkplatz zwischen der K30n und dem Sudbergweg weitergenutzt werden. Für die Schaffung des erforderlichen unbefristeten Baurechts ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Die für den öffentlichen Parkplatz vorgesehene Fläche soll als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ ausgewiesen werden und umfasst rund 1,14 ha. Auf dieser Fläche können rund 450 PKW-Stellplätze einschließlich der erforderlichen Rangierflächen errichtet werden. Der Parkplatz dient nur zur Unterbringung von Pkws, das Abstellen größerer Fahrzeuge – insbesondere von Lkws – soll durch entsprechende Maßnahmen unterbunden werden. Ein Dauerbetrieb des Parkplatz ist ebenfalls nicht vorgesehen, hierfür wird ein entsprechendes Schrankensystem installiert. Hierdurch kann auch sichergestellt werden, dass der Parkplatz nachts nicht missbräuchlich z. B. durch Wohnmobile oder Wohnwagen genutzt wird. Die Befestigung der Oberflächen des Parkplatzes erfolgt überwiegend mit wassergebundenen Decken, lediglich die Bereiche der Zu- und Abfahrt werden bituminös befestigt.

An der südöstlichen Grenze des Plangebietes neben der Zufahrt befinden sich eine Trafostation und eine Gasdruckregelstation, für die eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen wird.

Entlang der Grenzen des Planbereiches werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen. Auf diesen Flächen wird - insbesondere zur freien Landschaft hin – ein Pflanzgebot festgesetzt. Durch diese Flächen, die insgesamt ca. 0,44 ha umfassen, soll eine Eingrünung der Parkplatzflächen erreicht werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 89 wurden der Stadt Oelde von der DB Energie Schutzabstände und Vorgaben zur 110 kV-Bahnstromleitung mitgeteilt. Entsprechende Darstellungen und Hinweise erfolgen in der Planzeichnung.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen (und auch ökologischen, s. u.) wird in den Bebauungsplan Nr. 89 „Bedarfparkplatz für den Vier-Jahreszeiten-Park“ die nachstehende textliche Festsetzung aufgenommen:

PFLANZGEBOT AUF DEN PARKPLATZFLÄCHEN:

Je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine mindestens 6 m² große Pflanzscheibe anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Mit dieser Festsetzung und dem oben beschriebenen Pflanzgebot auf den öffentlichen Grünflächen wird eine landschaftsgerechte Einbindung dieses Bedarfparkplatzes gewährleistet.

5.3 Erschließung und Verkehr

Der Bedarfparkplatz wird im Süden des Plangebietes über die Straße „Sudbergweg“ und dann weiter über den rund 50m entfernten neuen Kreisverkehr des Kreuzungsbereichs L 793 (Keitlinghauser Straße/In der Geist), K 30n und Sudbergweg an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle Oelde liegt rund 200 m entfernt. Eine direkte Zufahrt



zur nördlich angrenzenden K 30n (Von-Büren-Allee) ist nicht vorgesehen, die provisorische Zufahrt von der K30n wurde bei Fertigstellung der Kreisstraße zurückgebaut. Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt etwa 300 - 500 m vom Zugang Auensee entfernt und ist daher gut zu Fuß erreichbar, an besucherstarken Tagen wird zusätzlich noch ein Shuttle-Bus-System eingesetzt, um weiter entfernt liegende Parkbereiche anzubinden und bequem erreichbar zu machen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Soweit erforderlich wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Soweit Niederschlagswasser anfällt, wird dieses über offene Mulden in das auf der Ostseite der Straße in der Geist vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet und dem Axtbach zugeführt.

Die über das Plangebiet in Süd-Nord-Richtung verlaufende 110-kV-Bahnstromleitung und die von Südost nach Nordwest verlaufende 1-kV-Freileitung sollen bestehen bleiben und werden daher in dem Bebauungsplan als nachrichtliche Darstellungen übernommen. Im Bereich der vorhandenen Gittermasttransformatorstation, Trafostation und der Gasdruckregelstation werden Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

5.5 Grünflächen und sonstige natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Um den Parkplatz soweit möglich in das Landschaftsbild einzubinden, werden entlang der Grenzen des Planbereiches Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ ausgewiesen. In Ergänzung dieser Ausweisung wird auf diesen Flächen folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN:

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur Neuanpflanzungen mit Gehölzen bis zu einer Endwuchshöhe von 3,50 m gestattet.

Zur Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt wird im gesamten Plangebiet für die Flächen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz - ausgewiesen sind, ein Pflanzgebot festgesetzt (siehe auch Pkt. 4.2). Hierbei ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens 1 heimischer, standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Diese sind ebenfalls fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine mindestens 6 m² große Pflanzscheibe anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Durch diese Festsetzungen soll eine möglichst naturnahe Eingrünung der Parkplatzflächen erreicht werden.

5.6 Immissionssituation

- Belastung durch Verkehrslärm

Der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. –Niederlassung Bielefeld- hat im Dez. 1999 im Auftrag der Stadt Oelde eine Voruntersuchung für die Errichtung eines großen Parkplatzes für die Landdegartenschau Oelde 2001 auf den Flächen westlich der Pott's Brauerei durchgeführt. Wesentliches Ergebnis war, dass ein Nachtbetrieb eines Parkplatzes in diesem Bereich nicht ohne weiteres durchgeführt werden kann, da eine Vielzahl von umliegenden Wohnhäusern mit Pe-



geln > 45 dB(A) belastet wären. Da jedoch diese Prognose von einer Gesamtanlage mit über 1.500 Stellplätzen auf einer rund 10 ha großen Fläche ausging sind diese Ergebnisse nur bedingt übertragbar. Zur weiteren lärmtechnischen Beurteilung wurde daher das Gutachten überarbeitet und aktualisiert. Im Ergebnis (Schalltechnische Stellungnahme, AKUS GmbH, Bielefeld vom 14.10.2002) ist ein genereller Nachtbetrieb des Parkplatzes auszuschließen, da die Abstände zu vorhandenen Wohnhäusern relativ gering sind. Die Untersuchung der besonders kritischen Beurteilungsräume zeigt, dass der Parkplatz in Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann, wenn folgende Anzahlen für die PKW-Bewegungen (Ein- bzw. Ausparkvorgänge) für die nachfolgend benannten besonders kritischen Beurteilungszeiträume nicht überschritten werden bzw. nachfolgend benannter Sicherheitsabstand eingehalten wird:

- Ungünstigste Nachtstunde, seltenes Ereignis, gemäß / 4/: 350 Bewegungen und Mindestabstand zwischen genutzten Stellplätzen und nächstbenachbarter Wohnbebauung von 22 m;
- Ruhezeiten (alle): 700 Bewegungen, also im Mittel 350 je Stunde;
- Normalzeit, sonn-/feiertags: 3.150 Bewegungen, also im Mittel 350 je Stunde.

Weitere Einzelheiten können dem als Anlage zur Begründung beigefügtem Gutachten entnommen werden.

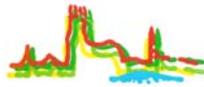
6. Auswirkungen auf die Umwelt

Das Planverfahren wird unter Anwendung der Überleitvorschriften gem. § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. nach den Bestimmungen des bisherigen BauGB a.F. weitergeführt.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem 2001 geänderten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist. Die Entscheidung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist abhängig davon, ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat oder haben kann. Aufgrund der geplanten Größe des Parkplatzes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 89 „Bedarfsparkplatz für den Vier-Jahreszeiten-Park“ der Stadt Oelde durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens werden im **Teil II – Umweltbericht** beschrieben.

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

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von bislang vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Zu diesen Auswirkungen wurde eine entsprechende Untersuchung und Berechnung durchgeführt, die im **Teil III Anhang - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben wird. 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 nicht ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind.



7. Hinweise

ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

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

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

8. Flächenbilanz

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz	1,14 ha	71,25 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,44 ha	27,5 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,02 ha	1,25 %
Gesamtfläche	1,60 ha	100,0 %



TEIL II UMWELTBERICHT

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem 2001 geänderten Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) zu prüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört oder ob – zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist. 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.

Die Entscheidung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung ist abhängig davon, ob ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hat oder haben kann. Aufgrund der geplanten Größe des Parkplatzes wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 89 „Bedarfparkplatz für den Vier-Jahreszeiten-Park“ der Stadt Oelde durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens werden nachfolgend beschrieben.

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens einschließlich Bedarf an Grund und Boden

Durch dieses Vorhaben soll ein Parkplatz zwischen der K30n (Von-Büren-Allee) und dem Sudbergweg dauerhaft planungsrechtlich abgesichert werden. Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1999 landwirtschaftlich genutzt, zur Zeit befindet sich auf den Flächen ein für die Landesgartenschau Oelde 2001 provisorisch errichteter Parkplatz. Die Flächen des Plangebietes liegen im bisherigen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB. Notwendig wird die weitere Nutzung des Parkplatzes durch die Entscheidung, einen Großteil des Kerngebietes des Landesgartenschau Geländes als eintrittspflichtigen Park unter der neuen Bezeichnung „Vier-Jahreszeiten-Park“ zu betreiben. Hiermit soll an besucherstarken Tagen ein Teil des Stellplatzbedarfes gedeckt werden. Für die Schaffung des erforderlichen unbefristeten Baurechts ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Das gesamte Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 1,60 ha. Davon entfallen ca. 1,14 ha auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz –, ca. 0,015 ha auf Versorgungsanlagen und 0,44 ha auf öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage. Die Anbindung des Parkplatzes erfolgt über den Sudbergweg, dieser mündet ca. 50 m weiter östlich in den Kreisverkehr „Keitlinghauser Straße / In der Geist / K30n (Von-Büren-Allee) / Sudbergweg“. Zur Verringerung einer weitreichenden Flächenversiegelung erfolgt die Befestigung der Oberflächen des Parkplatzes überwiegend mit wassergebundenen Decken, lediglich die Bereiche der Zu- und Abfahrt werden bituminös befestigt. Insgesamt beträgt der Bedarf an Grund und Boden, der durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird, rund 11.550 m².

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

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtgebietes Oelde zwischen dem Sudbergweg und der K 30n (Von-Büren-Allee). Im engeren südlichen Umgebungsbereich befinden sich mehrere Gebäudegruppen einschließlich der zugehörigen Hof- und Gartenflächen und landwirtschaftliche Flächen. Nordwestlich in einem Abstand von mehr als 70 m liegt die ehemalige Hofstelle Nachtigäller und nordöstlich in einem Abstand von mehr als 100 m befindet sich die „Pott's Brauerei“.



Die Flächen des Planbereichs wurden bis zum Jahr 2000 landwirtschaftlich - überwiegend als Ackerflächen - genutzt. Zur Zeit befindet sich hier ein im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 geschaffener, aber baurechtlich temporär befristeter Ausweichparkplatz für Pkws. Besondere topographische Merkmale sind auf der Fläche nicht vorhanden. Das Gelände fällt von etwa 107 m über NN in der nördlichen Ecke des Plangebietes auf etwa 100 m über NN im südöstlichen Plangebiet. Landschaftlich bedeutende Elemente sind 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:

- Festsetzung eines generellen Pflanzgebotes auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Ausweisung von Pflanzgebotes auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Plangebietsränder mit der Zielsetzung eine landschaftsgerechte Grünabschirmung zu erreichen.

Zu den Einzelheiten siehe hierzu auch die Ausführungen in Teil I Pkt. 5. „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 an- und abfahrenden Verkehrs und der Rangiervorgänge auf dem Bedarfsparkplatz. Die hiervon ausgehenden Emissionen wurden gutachterlich untersucht. In einer Voruntersuchung kam der TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. –Niederlassung Bielefeld- (Dez. 1999 im Auftrag der Stadt Oelde) zu dem Ergebnis, dass ein Nachtbetrieb eines Parkplatzes in diesem Bereich nicht ohne weiteres durchgeführt werden kann, da eine Vielzahl von umliegenden Wohnhäusern mit Pegeln > 45 dB(A) belastet wären. Zur weiteren lärmtechnischen Beurteilung wurde daher das Gutachten überarbeitet und aktualisiert. Im Ergebnis (Schalltechnische Stellungnahme, AKUS GmbH, Bielefeld vom 14.10.2002) ist ein genereller Nachtbetrieb des Parkplatzes auszuschließen, da die Abstände zu vorhandenen Wohnhäusern relativ gering sind. Dieses ist aber ohne weiteres mit der geplanten Nutzung als Bedarfsparkplatz vereinbar.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die geplante Nutzung keine gravierenden Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten sind.

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 Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von bislang vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Um die Eingriffe möglichst gering zu halten,



werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft reduzieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden. Diese 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 nicht ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind.

4.3. Schutzgut Boden

Wie oben beschrieben beträgt der Bedarf an Grund und Boden, der durch dieses Vorhaben verbraucht wird, - bedingt durch die Ausweisung neuer Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - insgesamt rund 15.950 m². Bodenbeeinträchtigungen durch Schadstoffe sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens als gering einzustufen. Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte, Altlasten oder 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. Soweit eine Versickerung auf den Flächen nicht möglich ist, z. B. bei starken Niederschlägen, erfolgt die Niederschlagswasserableitung ortsnah über Wegeseitengraben, anschließend über ein Regenrückhaltebecken in den Axtbach. Der Eintrag von Schadstoffen in das Oberflächenwasser - wie auch das Grundwasser - ist aufgrund der zu erwartenden geringen Frequenz beim Stellplatzwechsel als nachrangig zu beurteilen.

4.5. Schutzgut Luft

Durch dieses Planvorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte und sonstige nutzungsbedingten Schadstoffe zu erwarten, da davon ausgegangen werden kann, dass ein Stellplatzwechsel nur ein- bis zweimal pro Tag je Stellplatz erfolgen wird.

4.6. Schutzgut Klima

Die Flächeninanspruchnahme kann zur Herausbildung einer Wärmeinsel führen, jedoch kann aufgrund der Lage des Vorhabens im südwestlichen Stadtgebiet davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen, z. B. durch Beeinträchtigungen des Luftaustausches (Behinderungen des Kaltluftzuflusses, Kaltluftstaus u.a.m.) zu erwarten sind. 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.



4.8. Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen unter den vorgenannten Schutzgütern liegen nicht vor.

5. Übersicht über wichtigste geprüfte anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Um den bestehenden Bedarf des Vier-Jahreszeiten-Parks von Stellplätzen an besucherstarken Tagen zu decken, wurden geeignete Flächen im gesamten Stadtgebiet gesucht. Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt dass andere geeignete Flächen innerhalb des Stadtgebietes für die Errichtung eines größeren Parkplatzes nicht zur Verfügung stehen. Für die angestrebte Lösung spricht auch, dass diese Fläche direkt an das überörtliche Straßennetz (L 793, Autobahnanschlussstelle Oelde und K30n) angebunden ist, Durchgangsverkehre können so vermieden werden.

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

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind für dieses Vorhaben zusätzliche Angaben zu evtl. technischen Lücken oder fehlender Kenntnisse bei der Zusammenstellung der Angaben nicht erforderlich.

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. Zu den umweltrelevanten Auswirkungen gehören an erster Stelle die Auswirkungen auf den Menschen, sodann die Auswirkungen auf die auch von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfassten Schutzgüter Fauna und Flora, Landschaft, auf die sonstigen ökologisch relevanten Sachbereiche (Boden, Wasser, Luft und Klima) und auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter einschließlich deren Wechselwirkungen.

Durch dieses Vorhaben soll ein Parkplatz zwischen der K30n und dem Sudbergweg dauerhaft planungsrechtlich abgesichert werden. Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 1999 landwirtschaftlich genutzt, zur Zeit befindet sich auf den Flächen ein provisorischer für die Landesgartenschau errichteter Parkplatz.

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

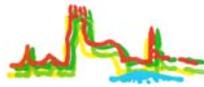
Dennoch ist die Realisierung dieses Bebauungsplanes mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, die in diesem Umweltbericht im Einzelnen erläutert werden. Nachfolgend sind die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt:

Zum einen ergeben sich mittelbare Auswirkungen durch Immissionen. Hierbei handelt es sich um Emissionen des zu- und abfahrenden Verkehrs über den Sudbergweg in Richtung Kreisverkehr und den Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz. Die hiervon ausgehenden Emissionen wurden gutachterlich untersucht, nachteilige Auswirkungen werden durch die geplanten Einschränkungen bei der Benutzung des Parkplatzes minimiert.



Zum anderen sind mit der Versiegelung von bislang offenen Bodenflächen durch die Errichtung von PKW-Einstellplätzen einschließlich der notwendigen Zu- und Abfahrtsflächen 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. Hierunter fallen insbesondere Pflanzgebote zur Ein- und Begrünung des Parkplatzes

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

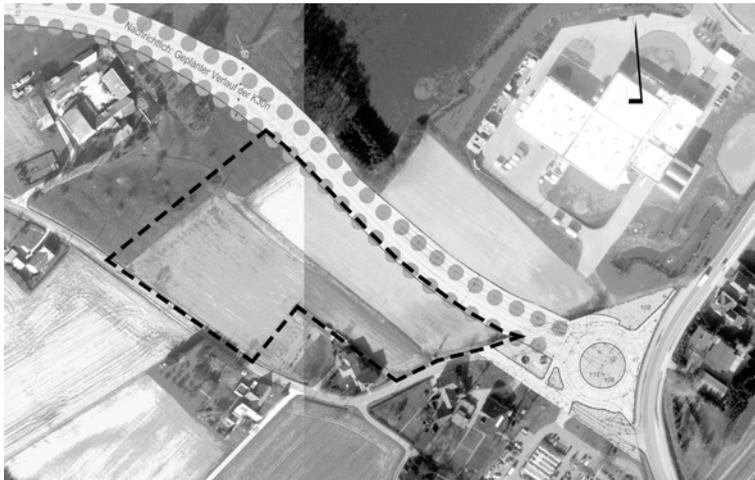


TEIL III ANHANG

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1.1 Situation und Methodik

Die Flächen des Planbereichs wurden bis zum Jahr 2000 landwirtschaftlich - überwiegend als Ackerflächen - genutzt. Zur Zeit befindet sich hier ein im Rahmen der Landesgartenschau Oelde 2001 geschaffener, aber baurechtlich temporär befristeter Ausweichparkplatz für Pkws.



Luftbildaufnahme März 1999 mit Eintragung der geplanten K30n - o.M. -

Im engeren südlichen Umgebungsbereich befinden sich mehrere Gebäudegruppen mit zugehörigen Hof- und Gartenflächen. Nordwestlich in einem Abstand von mehr als 70 m liegt die ehemalige Hofstelle Nachtigäller, nordöstlich in einem Abstand von mehr als 100 m befindet sich die „Pott's Brauerei“. Besondere topographische Merkmale sind auf der Fläche nicht vorhanden. Das Gelände fällt von etwa 107 m über NN in der nördlichen Ecke des Plangebietes auf etwa

100 m über NN im südöstlichen Plangebiet. Landschaftlich bedeutende Elemente sind nicht vorhanden.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den sonstigen Bedürfnissen zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Parkplatz- 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 1,6 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch, Gesamtfläche ca. 14.300 m ²	14.300	0,3	4.290
Grünland, Gesamtfläche ca. 1.600 m ²	1.600	0,4	640
Summen	15.900	--	4.930

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 Plangebiet werden die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Flächen mit einer wassergebundenen Decke versehen. Lediglich im Bereich der neuen Zufahrt werden rund 100 m² mit einer bituminösen Decke versehen und damit zu 100% versiegelt.
- 2.) Auf den öffentlichen Grünflächen -Zweckbestimmung Parkanlage- mit einer Größe von ca. 0,44 ha wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um den Parkplatz soweit möglich in das Landschaftsbild einzubinden. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.) Im gesamten Plangebiet wird auf den Flächen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz - ausgewiesen sind, ein Pflanzgebot festgesetzt. Hierbei ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens 1 heimischer, standortgerechter, großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Diese sind ebenfalls fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine mindestens 6 m² große Pflanzscheibe anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (11.400 m ²)			
	Anteil Flächen zu 100% versiegelt (100 m ²)	100	0,0	0,0
	Anteil wassergebundene Decken (9.900 m ²)	9.900	0,1	990
	Anteil Baumpflanzungen (45 x 30 m ² = 1.350 m ²)	1.350	0,4	540
2	Öffentliche Grünflächen (4.400 m ²)			
	Zweckbestimmung Parkanlage – mit Pflanzgebot	4.400	0,7	3.080
3	Versorgungsanlagen			
	Anteil Gasdruckregelstation/Trafostation	150	0,0	0,0
Summen		15.900		4.610

Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 320 WE.

1.4 Lage der externen Ausgleichsflächen

Für die Ermittlung der rechnerisch extern „erforderlichen“ Kompensationsmaßnahmen erfolgt zunächst die Berechnung des durch die geplanten Maßnahmen anzusetzenden Aufwertungsfaktors auf den betreffenden Kompensationsflächen. Der Aufwertungsfaktor ergibt sich aus der



Gegenüberstellung von derzeitigem Ist-Wert und dem angestrebten Wert auf der Fläche (Soll-Wert). Für das oben berechnete Ergebnis (Kompensationsdefizit von 320 WE) soll der externe Ausgleich wie folgt geschaffen werden:

Das verbleibende Defizit von 320 WE kann durch die geplanten ökologischen Maßnahmen auf dem Grundstück Flur 146, Flurstück 21 (westlich des Böckenfördeweges) ausgeglichen werden. Auf diesem Grundstück stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde durch die Anlage von Ufersaumstreifen, Feldgehölz- und Heckenpflanzungen sowie Sukzessionsflächen rund 11.397 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung, hiervon wurden bislang 10.822 Werteinheiten in Anspruch genommen. Die 575 Werteinheiten, die noch verfügbar sind, reichen zum Ausgleich des oben berechneten Kompensationsdefizits aus.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind größtenteils durchgeführt worden.

2. Verzeichnis der Anlagen

- Schalltechnische Stellungnahme, AKUS GmbH, Bielefeld vom 14.10.2002

aufgestellt durch
Stadt Oelde - Der Bürgermeister –
Planung und Stadtentwicklung