

## **Begründung**

### **gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde**

#### **Aufstellungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 18.05.1992 aufgrund des § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde, der am 30.04.1974 rechtskräftig wurde, im Sinne des § 30 BauGB, beschlossen.

#### **Lage und Abgrenzung**

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Oelde und umfaßt eine ca. 14,5 ha große Fläche die im Nordwesten an den Maibach, im Süden an Gewerbegebiete und im Osten an die Grabenparzelle Flur 150 Flurstück 29 angrenzt.

Von der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 a werden die Grundstücke Flur 150, Flurstücke 12, 13, 206, 203, 204, 205, 202, 201, 200, 208, 207, 140, 139, 138 und 16 erfaßt.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich grenzt an:

im Norden:	Flur 39,	Flurstück 22
im Osten:	Flur 150,	Flurstück 29
im Süden:	Flur 150,	Flurstücke 164 und 163
im Westen:	Flur 150,	Flurstücke 170 und 44

#### **Erfordernis der Planaufstellung**

In der Stadt Oelde besteht ein kurzfristiger Bedarf an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen. Im Gewerbegebiet „Am Landhagen“ und in der Kernstadt Oelde stehen nur noch Gewerbeflächen auf unzusammenhängenden Parzellen zur Verfügung. Für die Ansiedlung eines größeren Betriebes sind diese Flächen ungeeignet. Auch im übrigen Stadtgebiet stehen keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung, da sich der überwiegende Teil der im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde dargestellten und noch unbebauten Gewerbeflächen in Privateigentum befindet und entweder betrieblich gebunden oder z. Zt. am Markt nicht verfügbar ist. Es wird daher für notwendig erachtet, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Zur Sicherung der Gewerbeentwicklung in Oelde soll im Nordosten in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11a "Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet" der Stadt Oelde eine größere zusammenhängende Gewerbefläche ausgewiesen werden. Um eine ordnungsgemäße Erschließung der neuen Flächen zu gewährleisten, ist es gleichzeitig notwendig, einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 a zu ändern und in das Verfahren zur Ergänzung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

#### **Planungsgrundlage**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt wurde, stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft

dar. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich gemäß des Ratsbeschlusses vom 18.05.1992 geändert werden. In dieser 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde soll der Änderungsbereich als Gewerbliche Baufläche und als Grünfläche ausgewiesen werden. Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

### **Situation und Bestand**

Der Bereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“ liegt nordöstlich des Gewerbegebietes Nord, das sich entlang der Straße „Am Landhagen“ erstreckt. Der Änderungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 14,5 ha, die bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wurde.

Im Nordwesten bildet der Maibach, ein grabenähnlich ausgebautes Fließgewässer, und im Osten eine Grabenparzelle, die natürlichen Grenzen der Erweiterungsfläche. In der Mitte des Bebauungsplangebietes befindet sich der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb Ruthmann - Lücke, der vollständig überplant werden soll. Südlich der Hofgebäude befindet sich eine schützenswerte Hecke mit ca. 50 Jahre altem Baumbestand und einem Graben. Der vorhandene Baumbestand soll geschützt und erhalten werden.

Nordöstlich der vorhandenen Stichstraße werden ca. 0,755 ha Gewerbefläche von der Fa. Somfleth genutzt. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Teilstück des eingetragenen Bodendenkmals alte „Landwehr“. Diese Fläche ist mit Laubholzmischwald bestanden. Der Bereich um das Bodendenkmal einschl. des vorhandenen Teiches wird als „Private Grünfläche“ festgesetzt. Als Ersatz für die überplante Waldfläche wird an anderer Stelle eine Ersatzfläche aufgeforstet.

### **Erschließung des Plangebietes**

Die Erschließung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 a erfolgt von der Straße „Am Landhagen“ aus. Die schon genutzte Gewerbefläche und einige kleinere neue Flächen werden von der vorhandenen Stichstraße erschlossen. Die weiteren kleinteiligen Gewerbeflächen und die große Industriegebietsfläche werden durch eine zweite Stichstraße (alte Zufahrt zum Hof Ruthmann - Lücke) mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest. Die Straßenraumaufteilung und die Bepflanzung bleiben einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten. Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Das Gewerbegebiet „Landhagen“ ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Hans-Böckler-Straße/Mierendorffstraße befindet sich in relativer Nähe zum Plangebiet.

Zur Sicherung und Wartung des Regenwasserkanals wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht in der Fläche zum Anpflanzen für Bäume und Sträucher südlich des Maibaches festgesetzt.

### **Planung und bauliche Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet Bauflächen für ein Gewerbe- und Industriegebiet, Grünflächen (einschl. Wasserflächen), Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken, Trafostationen) und die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Aufgrund der südlich liegenden Wohnbebauung an der Hans-Böckler-Straße werden die Gewerbe- und Industriegebiete gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) Bau NVO in Abwägung mit den

Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert, bzw. eingeschränkt. Grundlage für die Gliederung ist der sogenannte Abstandserlaß (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Ministerialblatt NW 1990 Seite 504 - ergänzt November 1994-). Die Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes, eine Fläche von ca. 7,7 ha, wird als Industriegebiet ausgewiesen, in dem Betriebe der Abstandsklassen I - IV unzulässig sind. In einem abgegrenzten Teilbereich der GI-Fläche wird die maximale Traufenhöhe mit 20,00 m festgesetzt. Hier können wegen des größeren Abstandes zum Straßenraum Anlagen wie Silos, Schornsteine, Fahrstuhl- und Lüftungsanlagen errichtet werden. Auf den übrigen gewerblichen Bauflächen ist die max. Gebäudehöhe auf 12,0 m über Oberkante Straße beschränkt. Die maximalen Traufhöhen können aus betriebstechnischen Gründen im Einzelfall überschritten werden.

Die verbleibenden ca. 4,4 ha großen Gewerbegebietsflächen sollen der Ansiedlung von kleineren Unternehmen oder auch der Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe dienen. Die Parzellen sind flexibel nutzbar und variabel aufteilbar. Ausgeschlossen sind hier Betriebe der Abstandsklassen I - V bzw. I - VI.

Für die Flächen, die als Gewerbegebiet oder Industriegebiet ausgewiesen sind, wird, um die Flächen den produzierenden Gewerbebetrieben vorzubehalten und um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden, folgende Regelung bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandel getroffen:

„Ausschluß von Einzelhandel gem. § 1 Abs. 9 BauNVO

Einzelhandel ist unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel, der in funktionalem Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt wird.“

Als Baumassenzahl, die ausdrückt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist, wird im nordöstlichen Bereich und in dem Bereich in dem eine max. Traufenhöhe von 20,00 m zulässig ist auf 6,0 beschränkt. Im übrigen Plangebiet wird die Baumassenzahl mit 5,0 festgesetzt.

Für die gewerblichen Bauflächen wird die Grundflächenzahl mit der Obergrenze lt. BauNVO GRZ 0,8 festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird möglichst großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung für die zukünftigen Bauherren offenzuhalten.

Für das gesamte Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. D. h. hier gilt die offene Bauweise, es können jedoch Gebäude von mehr als 50,00 m Länge errichtet werden. Grundsätzlich muß der erforderliche Grenzabstand gem. BauO NW über die Abstandsflächen eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandsflächen vor Außenwänden, die an Nachbargrundstücken errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

## **Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche und private Grünflächen jeweils mit der Zweckbestimmung Parkanlage in einer Größe von insgesamt ca. 1,2 ha ausgewiesen.

Die öffentlichen Grünflächen liegen an der östlichen Grenze des Plangebietes und werden als Flächen mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Hierdurch soll eine landschaftstypische Eingrünung als Abschirmung des Gewerbe- und Industriegebietes zur freien Landschaft erreicht werden. Desweiteren kann innerhalb dieser Flächen soweit möglich und erforderlich Sickermulden für anfallendes Oberflächenwasser geschaffen werden. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Regenrückhaltebecken.

Die private Grünfläche liegt nordöstlich der vorhandenen Stichstraße und ist Teil des Grundstücks der Fa. Somfleth. Hier befindet sich ein Teilstück des eingetragenen Bodendenkmals alte „Landwehr“. Diese Fläche ist mit Laubholzmischwald bestanden. Als Ersatz für die überplante Waldfläche wird an anderer Stelle außerhalb des Planbereichs eine Ersatzfläche im Verhältnis 1:1 aufgeforstet (s.a. Punkt: Auswirkungen auf die Umwelt).

### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs werden an drei Standorten Flächen für Versorgungsanlagen (ein Regenrückhaltebecken, zwei Trafostationen) vorgesehen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese Deponien außerhalb des Plangebietes zugeführt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die Kanalisation im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die Kanalisation in der Straße „Am Landhagen“ angeschlossen. Aufgrund der topographischen Lage erfolgt dieses mittels Pumpen.

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet muß größtenteils aufgrund der topographischen Lage, über einen Kanal an der nördlichen Grenze des Plangebietes in das geplante Regenrückhaltebecken im Nordosten entwässert werden.

Gem. § 51 a (1) Satz 1 LWG NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB wird für den gesamten Planbereich darauf hingewiesen, daß Niederschlagswasser von Grundstücken die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gem. der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.

Gewerbe- und Industriegebiete mit anderen als häuslichen Abwässern dürfen nur nach Zustimmung durch die zuständigen Fachbehörden angesiedelt werden. Gegebenenfalls müssen gewerbliche Abwässer so vorbehandelt werden, daß sie der Kanalisation und Kläranlage schadlos zugeführt werden können.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Planbereich unterlag bisher größtenteils einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland). Besondere landschaftstypische Bereiche befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes auf der ehemaligen Hofffläche. Es handelt sich hierbei um eine Obstbaumwiese und einen beidseitig bewachsenen Graben mit Sträuchern und zum Teil ca. 50jährigem Baumbestand.

Auf dem privaten Grundstück der Fa. Somfleth befindet sich ein Teilstück des Bodendenkmals alte „Landwehr“, daß als lfd. Nr. B 3 in der Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen ist. Es ist mit Laubholzmischwald bewachsen. Am südöstlichen Rand der Grünfläche befindet sich ein Teich mit Ufersaum. Die gesamte Fläche wird als private Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern ausgewiesen.

Östlich der HAUPTerschließungsstraße steht eine alte schützenswerte Eiche, die planungsrechtlich entsprechend abgesichert wird.

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Gewerbeflächen 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 unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen:

- Festsetzung von Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Begrünung von Stellplatzanlagen
- Erhalt von wertvollen Landschaftsbestandteilen.

### *I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes*

Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotop-typen. Zur Übersicht sind die einzelnen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 14,5 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Fläche	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
A	Graben mit beidseitigem Bewuchs, tlw. alter Baumbestand (> 50 Jahre), ca. 570 m <sup>2</sup>	0,057	2,0	0,114
B	Obstbaumwiese mit ca. 30 jährigen Obstbäumen, ca. 1.720 m <sup>2</sup>	0,172	2,0	0,344
C	Private Grünfläche der Fa. Somfleth, tlw. Laubholzmischwald (ca. 1400 m <sup>2</sup> ). In der Fläche befindet sich das Bodendenkmal „Landhagen“ und ein Teich mit Ufersaum, ca. 2.930 m <sup>2</sup>	0,293	2,0	0,586
D	Einzelbaum (Eiche), an der Zufahrt zum ehem. Hof Ruthmann-Lücke, Ø 20 m	0,031	2,0	0,062
E	Intensive Grünlandnutzung, Flächen um den ehem. Hof Lücke, insgesamt ca. 6.800 m <sup>2</sup>	0,680	0,4	0,272
F	Gärtnerisch angelegte Grünfläche der Fa. Somfleth, ca. 5.780 m <sup>2</sup>	0,578	0,3	0,173
G	intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, Tiefumbruch, drainiert, ca. 119.330 m <sup>2</sup>	11,933	0,3	3,580
H	Pflasterfläche auf dem Grundstück der Fa. Somfleth, ca. 1.395 m <sup>2</sup>	0,140	0,10	0,014
I	Versiegelte Flächen (Hof- und Gebäudeflächen, ca. 4.300 m <sup>2</sup>	0,430	0,0	0,000
J	Vorh. Straßenverkehrsflächen, ca. 1.930 m <sup>2</sup>	0,193	0,0	0,000
<b>Summen</b>		<b>14,507</b>		<b>5,145</b>

### *II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche*

**Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“**

Im Bereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 11 a „Am Landhagen - Nord - Gewerbegebiet“ der Stadt Oelde werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

- 1.) Von dem 14,5 ha großen Plangebiet werden ca. 4,58 ha als Gewerbegebiet und ca. 8,13 ha als Industriegebiet ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können max. 80% des gesamten Plangebietes mit Gebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.
- 2.) Im Plangebiet werden ca. 0,49 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von 10,00 m und 12,00 m breiten Erschließungsstraßen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewußt im Bebauungsplan auf eine detaillierte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für Straßenausbauplanung nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen.
- 3.) Die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Grünfläche und die nördliche und östliche Grenze des Plangebietes werden als Flächen mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen festgesetzt. Hierdurch soll eine landschaftstypische Eingrünung als Abschirmung des Gewerbe- und Industriegebietes zur freien Landschaft erreicht werden. Desweiteren sollen innerhalb dieser Flächen soweit möglich und erforderlich Sickermulden für anfallendes Oberflächenwasser geschaffen werden. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist das Regenrückhaltebecken geplant.
- 4.) Die vorhandene Eiche soll erhalten werden und wird dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.
- 5.) Der südlich der Hofstelle vorhandene Graben mit Baum- und Strauchbewuchs wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dargestellt (ca. 0,057 ha).

Hieraus ergeben sich für die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan folgende Werte:

Punkt	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Industriegebiet	8,126 ha		
	Anteil bebaute Flächen	6,501	0,0	0,000
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	0,988	0,3	0,296
	Fläche mit Pflanzgebot	0,637	0,7	0,446
2	Flächen für Gewerbegebiet	4,577 ha		
	Anteil bebaute Flächen	3,662	0,0	0,000
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	0,457	0,3	0,137
	Fläche mit Pflanzgebot	0,370	0,7	0,259
	Eiche (Bestand)	0,031	2,0	0,062
	Vorhandene Baum- und Strauchreihe	0,057	2,0	0,114
3	Verkehrsflächen	0,485 ha		
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	0,388	0,0	0,000
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	0,097	0,4	0,039
4	Öffentliche Grünflächen			
	Grünfläche (extensive Pflege u. Nutzung), RRB	1,033	0,5	0,517
5	Private Grünfläche der Fa. Somfleth (einschl. Bodendenkmal), Teich mit Ufersaum	0,286	2,0	0,572
<b>Summen</b>		<b>14,507</b>		<b>2,442</b>

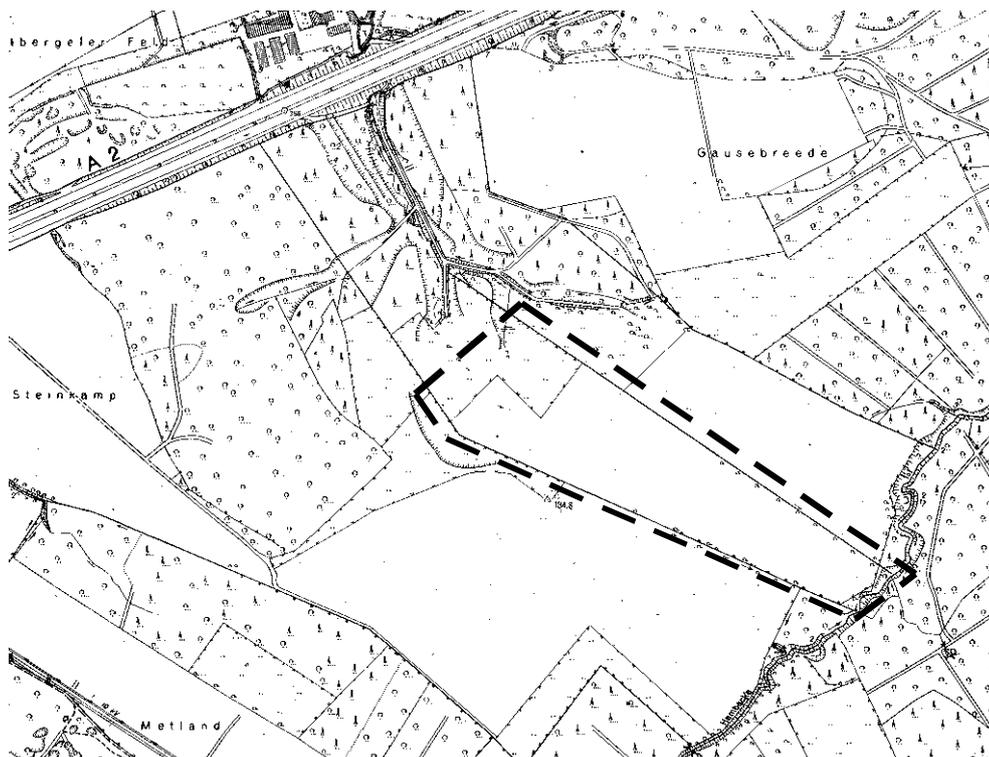
Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Altanlagen- und Neuanlagenwerte gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 2,703 WE.

### III. Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Für die Ermittlung der 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 2,703 WE) für das Plangebiet wird der externe Ausgleich wie folgt geschaffen:

Auf einer ehemaligen Ackerfläche (0,3 WE/ha) soll eine Sukzessionsfläche (0,7 WE/ha) entwickelt werden (Aufwertungsfaktor = 0,4 WE/ha) und durch die Anlage naturnaher Hecken mit Überhältern und naturnaher Waldflächen mit stufigem Waldrand (1,2 bzw. 1,3 WE/ha) ergänzt werden (Aufwertungsfaktor = 0,9 bzw. 1,0 WE/ha). Die dafür vorgesehene Fläche (Flur 113, Flurstück 87) liegt südlich der BAB A 2 am östlichen Rand des Naturschutzgebietes Bergeler Wald und umfaßt 7,853 ha. Hiervon sind ca. 0,28 ha mit Wald und Hecken bedeckt, die nicht zum Ausgleich herangezogen werden können. Desweiteren werden 0,947 ha dieser Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der Bundesautobahn A2, Abschnitt 14.3 benötigt. Zur Aufwertung der vorhandenen Heckenstrukturen sollen naturnahe Hecken auf einer Länge von 750 m gepflanzt werden. Bei einer durchschnittlichen Breite von 10 m beträgt der Anteil der naturnahen Hecken 0,75 ha. Zur Ergänzung des südlich angrenzenden Waldgebietes soll ein ca. 20 m breiter und 70 m langer Streifen im südöstlichen Bereich der Parzelle parallel zum Bachlauf als Wald mit vorgelagerten ca. 30 m breiten stufigen Waldsaum angelegt werden. Die Neuanpflanzung der Waldfläche erfolgt als Ausgleich für die überplante Waldfläche im Bebauungsplangebiet und wird somit nicht berücksichtigt.

Lage der Ausgleichsfläche:



M 1:10000 (Verkleinerung aus der Deutschen Grundkarte M 1:5000)

Hieraus ergibt sich für die Gesamtfläche folgende Gesamtwerteinheit:

	Beschreibung	Größe (ha)	Aufwertungs- faktor(WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Anteil Wald- und Heckenflächen	0,280	-	-
2	Anteil Fläche für Ausgleichsmaßnahmen für den Ausbau der BAB A2	0,947		
3	Anteil Sukzessionsfläche	5,496	0,4	2,200
4	Anteil Heckenneupflanzungen	0,750	0,9	0,675
5	Anteil stufiger Waldrand	0,240	0,9	0,216
6	Anteil Waldneupflanzungen	0,140	-	-
<b>Summen</b>		<b>7,853</b>		<b>3,091</b>

Stellt man das Ergebnis von 3,091 WE für die ausgewählte Fläche für Kompensationsmaßnahmen dem oben ermittelten Kompensationsdefizit von 2,703 WE gegenüber, ergibt sich eine positive Differenz von 0,388 WE (Diese Differenz wird als Kompensationsmaßnahme für einen weiteren Bebauungsplan der Stadt Oelde, in dem der erforderliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes erzielt werden kann, herangezogen).

Die Anteile (je 87,45%) der außerhalb des Bebauungsplanes benötigten Ausgleichsflächen ergeben sich wie folgt:

Sukzessionsfläche                    1,924 WE : 0,4 WE/ha =        4,810 ha (benötigte Ackerfläche)

Heckenneupflanzungen            0,590 WE : 0,9 WE/ha =        0,656 ha (benötigte Ackerfläche)

stufiger Waldrand                    0,189 WE : 0,9 WE/ha =        0,210 ha (benötigte Ackerfläche)

Zur Sicherstellung der außerhalb des Plangebietes geplanten Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechende Fläche erworben und wird durch geeignete Maßnahmen die angestrebte Aufwertung der Fläche durchführen.

## Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes folgende Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet:

Im Bereich der Hofstelle können sich Jauche- bzw. Dunggruben befinden. Diese können im Zuge der Abbrucharbeiten ordnungsgemäß beseitigt werden.

Anhand von entsprechendem Kartenmaterial wurde festgestellt, daß im östlichen Bereich des Bebauungsplanes (ehemalige Hofstelle Ruthmann-Lücke) eine Kampfmittelbeeinflussung während des 2. Weltkrieges stattgefunden hat. Diese Fläche soll daher vom Kampfmittelräumdienst vor Beginn untersucht werden. Jedoch ist auch nach der Untersuchung bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen weiterhin Vorsicht geboten.

Andere Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen werden nach den heute vorliegenden Unterlagen nicht vermutet.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal alte „Landwehr“ (Teilstück aus Flur 150, Flurstück 209), dies ist unter der lfd. Nr. B 3 in der Denkmalliste der Stadt Oelde eingetragen. In den Bebauungsplan werden daher folgende Hinweise aufgenommen:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3. Erste Erdbewegungen sind so früh wie möglich (mindestens 4 Wochen vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

### Kosten

Bei der Durchführung der Maßnahme werden voraussichtlich die folgenden überschlägig ermittelten Kosten entstehen. Die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG mit Ausnahme der Grunderwerbskosten von den jeweiligen Eingriffsverursachern zu tragen.

Kanal (einschl. Grundstücksanschlüsse)	ca.	876.000,- DM
Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	ca.	550.000,- DM
Grundstücks- und Vermessungskosten	ca.	2.100.000,- DM

### Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	14,507 ha	100,0 %
Gewerbegebietsflächen - neu -	ca.	3,822 ha	26,4 %
Gewerbegebietsflächen - derzeit schon genutzt -	ca.	0,755 ha	5,2 %
Industriegebietsflächen	ca.	8,126 ha	56,0 %
Verkehrsflächen	ca.	0,485 ha	3,3 %
öffentliche Grünflächen	ca.	1,033 ha	7,1 %
private Grünfläche	ca.	0,286 ha	2,0 %

aufgestellt, Oelde,



Streitberger  
Tech. Beigeordneter