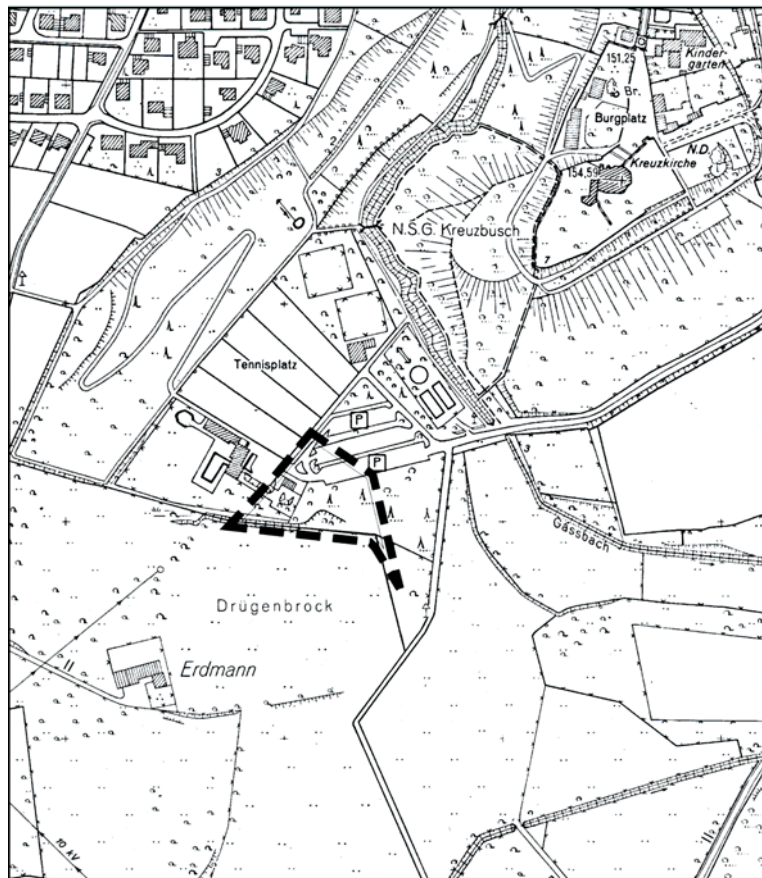


Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 85 „Stromberg -
Gaßbachtal“ 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. 85 "Stromberg -
Gaßbachtal" der Stadt Oelde



Stadt  Oelde
Planungsamt



Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss.....	3
2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs	3
3. Erfordernis der Planaufstellung.....	3
4. Planungsgrundlage	3
5. Vorhandene Nutzungsstruktur	3
6. Planung und bauliche Nutzung	4
7. Erschließung und ruhender Verkehr	5
8. Ver- und Entsorgung.....	5
9. Emissions- und Immissionssituation	5
10. Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht	5
11. Hinweise	7
12. Flächenbilanz.....	8



1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 05.02.2001 aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch im Gaßbachtal westlich des Freibades beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenräumen für den Festplatz geschaffen werden.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Planbereich liegt im Südosten des Ortsteiles Stromberg, westlich des Freibades im Gaßbachtal. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Flur 412, Flurstücke 416 tlw. und 660 tlw.

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 412, Flurstück 835;
im Osten:	Flur 412, Flurstück 418 und 416, eine gedachte Linie als Verlängerung der östlichen Grenze der Parzelle Flur 412, Flurstück 660 bis zur nördlichen Grenze der Parzelle Flur 412, Flurstück 928;
im Süden:	Flur 412, Flurstück 928;
im Westen:	Flur 412, Flurstück 396, eine gedachte Linie als Verlängerung der östlichen Grenze der Parzelle Flur 412, Flurstück 396 bis zur nördlichen Grenze der Parzelle Flur 412, Flurstück 660.

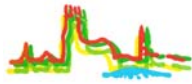
3. Erfordernis der Planaufstellung

Stromberg, eine alte Höhenburg des Bischofs von Münster, als Ortsteil der Stadt Oelde ist ein Erholungsort im Süd-Ost-Münsterland mit regem Vereinsleben. Unterhalb des Burgberges ist im Gaßbachtal ein weitläufiges Erholungsgebiet angelegt worden. Unter anderem befinden sich hier ein Freibad mit Wärmehalle, Tennisplätze sowie ein Festplatz. Als Ergänzung für diesen Festplatz sollen mehrere zusammenhängende bauliche Anlagen auf einer Fläche östlich des Freibades im Gaßbachtal errichten. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der für den Festplatz notwendigen Gebäude zu schaffen, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplanes werden überwiegend als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, wobei ergänzend die zur Nutzung der Grünflächen erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen sowie Einrichtungen festgesetzt werden.

4. Planungsgrundlage

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Diese Flächendarstellung wird in dem Bebauungsplan Nr. 85 konkretisiert, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

5. Vorhandene Nutzungsstruktur



Der Planbereich liegt südlich der Ortslage Stromberg unterhalb des Burgberges. Er grenzt im Süden und im Osten an Freiflächen. Westlich schließt sich das Gelände des Freibades Stromberg an. Nordwestlich liegt der Festplatz und nordöstlich befindet sich ein großer, stark eingegrünter Parkplatz. Nennenswerte Höhenunterschiede sind nicht vorhanden. Das nördliche Drittel des Planbereichs wird als Parkplatzfläche genutzt, hieran südlich anschließend befindet sich eine Trafostation. Diese vorhandenen Nutzungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Rund 600 m² im südwestlichen Bereich werden als Liegewiese des Freibades genutzt. Am südlichen Rand verläuft ein Entwässerungsgraben. Der übrige Planbereich, bis auf eine Fläche von ca. 1.000 m², auf der Nadelbäume wachsen, ist parkartig angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

6. Planung und bauliche Nutzung

Der Planbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. Die nordwestliche Ecke des Gebietes - ca. 1.200 m² groß - wird, der heutigen Nutzung entsprechend, als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, die daran südlich anschließende Fläche mit der Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen - ca. 200 m² groß - ausgewiesen.

Der überwiegend Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche wird eine überbaubare Fläche von 20,00 m Breite und 16,00 m Tiefe für die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für den Schützenplatz ausgewiesen. Auf dieser Baufläche sollen in ein bis drei Bauabschnitten ein Lagergebäude, ein Aufenthaltsgebäude mit WC-Anlage und ggf. ein eingehauster Schiessstand entstehen. Festgesetzt wird eine eingeschossige Bauweise. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 85 „Stromberg - Gaßbachtal“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:

Die Dachneigung beträgt 30°.

FIRSTRICHTUNG:

Die Firstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

DACHAUFBAUTEN/DACHEINSCHNITTE:

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf 6,50 m über Oberkante Parkplatz (Endausbau) nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise die maximale Höhe überschreiten, soweit die Silhouette des denkmalgeschützten Burgberges nicht beeinträchtigt wird.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Gebäudegruppe in die Umgebung einfügt und insbesondere die Silhouette des denkmalgeschützten Burgberges nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherung des innerhalb der Grünflächen vorhandenen Bewuchses wird in den textlichen Festsetzungen das folgende Pflanz- und Erhaltungsgebot aufgenommen:

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die mit einem Pflanz- und Erhaltungsgebot umgrenzten Flächen sind in ihrem Bestand zu sichern und durch Ergänzungspflanzungen, soweit erforderlich, zu vervollständigen. Für die ergänzenden Pflanzun-



gen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Bestände und Neupflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hierdurch soll der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Pflanzen gewährleistet werden.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Da das Plangebiet direkt an einen öffentlichen Parkplatz liegt, ist die öffentliche Erschließung gesichert. Der Anschluss des Parkplatzes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straße Am Hang. Eine innere Erschließung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen und der geringen Größe des Gebietes nicht erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

8. Ver- und Entsorgung

Die baulichen Anlagen werden, soweit erforderlich, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abfallverwertung, Restmüll, Abwässer) angeschlossen. Das am westlichen Rand des Plangebietes zur Trafostation verlaufende 10-kV-Kabel der RWE Net AG wird nachrichtlich gestellt.

9. Emissions- und Immissionssituation

Negative Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung durch die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten, da das nächstgelegene Wohnhaus mehr als 100 m entfernt liegt und die gesamte Umgebung dem Außenbereich zuzuordnen ist.

10. Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, bei jedem Bebauungsplanverfahren zu untersuchen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist eine Vorprüfung erfolgt, ob das Vorhaben - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Stromberg - Gaßbachtal“ - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Hierbei wurde untersucht, ob der Schwellenwert für generelle Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht erreicht ist und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unmittelbar durchzuführen ist, bzw. ob der Schwellenwert für eine Vorprüfung erreicht wird.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von insgesamt 0,62 ha und da im überwiegenden Bereich dieses Plangebietes lediglich die vorhandene Nutzung (Grünflächen, bzw. Parkplatz) festgeschrieben wird, fällt das Vorhaben gem. Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes weder unter die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht noch wird der Schwellenwert für eine Vorprüfung erreicht. **Somit braucht eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden, der „Umweltbericht“ gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.**



Dennoch werden mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen 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 die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt.

Der Planbereich liegt südlich der Ortslage Stromberg unterhalb des Burgberges im Erholungsgebiet Gaßbachtal und grenzt im Süden und im Osten an Freiflächen. Westlich schließt sich das Gelände des Freibades Stromberg an. Nordwestlich liegt der Festplatz und nordöstlich befindet sich ein großer, stark eingegrünter Parkplatz. Das nördliche Drittel des Planbereichs wird als Parkplatzfläche genutzt, hieran südlich anschließend befindet sich eine Trafostation. Rund 600 m² im südwestlichen Bereich werden als Liegewiese des Freibades genutzt. Am südlichen Rand verläuft ein Entwässerungsgraben. Der übrige Planbereich, bis auf eine Fläche von ca.1000 m², auf der Nadelbäume wachsen, ist parkartig angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen werden weitere bislang unversiegelte Bodenflächen in Anspruch genommen, dies wird mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem *Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995* (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994). Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 6.200 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Öffentliche Grünfläche, überwiegend extensive Pflege und Nutzung, Gesamtfläche ca. 4.800 m ²	4.800	0,7	3.360
Parkplatz, Anteil Grünflächen Gesamtfläche ca. 300 m ²	300	0,5	150
Parkplatz, Anteil befestigte Flächen Gesamtfläche ca. 900 m ²	900	0,0	0
Trafostation, bebaute Flächen einschl. Hof- und Zufahrtsfläche, 100 % versiegelt, Gesamtfläche ca. 200 m ²	200	0,0	0
Summen	6.200	--	3.510

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden ca. 320 m² als überbaubare Flächen ausgewiesen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen ist davon auszugehen, dass die gesamte Fläche



versiegelt, bzw. befestigt wird. Zusätzlich werden Flächen für die erforderliche Zuwegung versiegelt. Hierfür wird eine Größe von ca. 80 m² angesetzt. Hierdurch kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, da hier Flächen in einer Größe von insgesamt 400 m² neu versiegelt werden. Die übrigen Ausweisungen des Bebauungsplanes betreffen vorhandene Nutzungen (Parkplatz, Trafostation, öffentliche Grünfläche) und sichern diese planungsrechtlich ab. Verschlechterungen gegenüber dem Istzustand sind somit nicht zu erwarten. Dies bedingt aber ebenfalls, dass ein Ausgleich des oben beschriebenen Eingriffs innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Öffentliche Grünflächen, überwiegend extensive Pflege und Nutzung (Parkanlage)	4.400	0,7	3080
Überbaubare Flächen in der Öffentlichen Grünfläche	400	0,0	0
Parkplatz, Anteil Grünflächen	300	0,5	150
Parkplatz, Anteil versiegelte Flächen	900	0,0	0
Trafostation, bebaute Flächen einschl. Hof- und Zufahrtsfläche	200	0,0	0
Summen	6.200		3230

Stellt man nun die Ergebnisse des unter / berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter // berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber, ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 280 WE. Der Ausgleich für den geplanten Eingriff kann somit nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

III. Ermittlung der Flächengröße der extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen

Für extern erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde ein „Ökokonto“ eingerichtet. Für dieses „Ökokonto“ sind zur Sicherstellung der außerhalb des Plangebietes notwendigen Kompensationsmaßnahmen entsprechende Flächen erworben worden. Auf diesen Flächen sind die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen durchgeführt worden, bzw. werden noch durchgeführt.

Für das oben berechnete Ergebnis (Kompensationsdefizit von 280 WE) wird der externe Ausgleich auf dem Grundstück Flur 39 Flurstück 29 geschaffen. Im Rahmen der Ausgleichs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen (Pflanzungen auf einer ehemaligen Ackerfläche nördlich des Gewerbegebietes Am Landhagen) stehen noch 304 WE auf dieser Fläche zur Verfügung. Somit kann festgestellt werden, dass der Eingriff durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden kann.

11. 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.

12. Flächenbilanz

Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	4.800 m ²	78,0 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz	1.200 m ²	19,0 %
Fläche für Versorgungsanlagen	200 m ²	3,0 %
Gesamtfläche	6.200 m ²	100,0 %