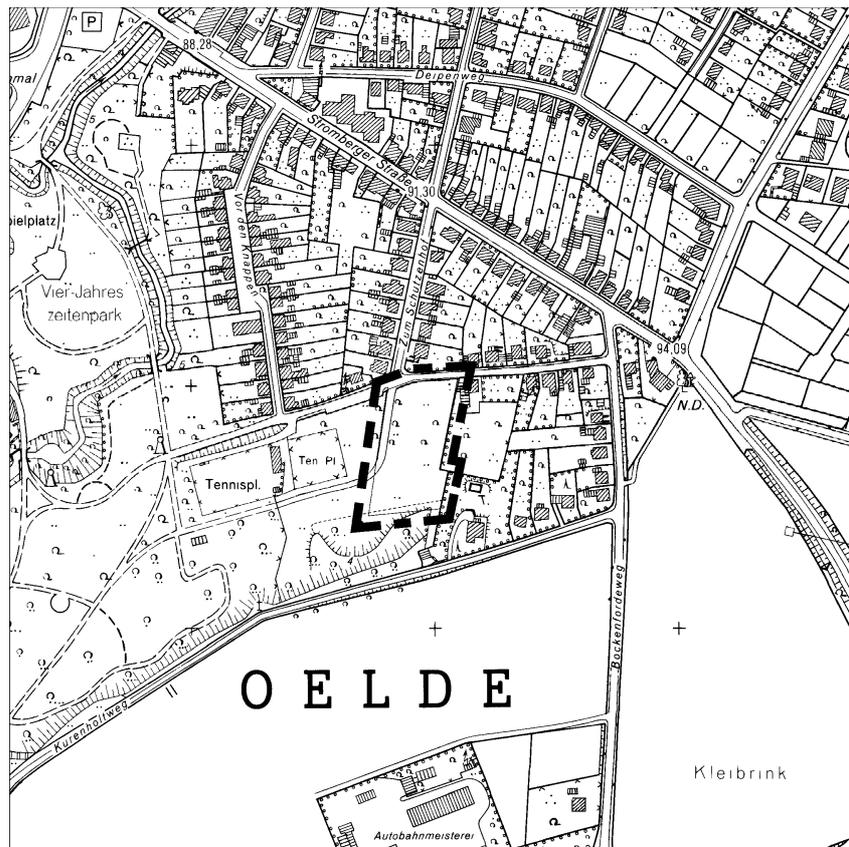


Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 90 „Am Stadtgarten“
der Stadt Oelde



Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf Iff. Nr. 11485/Jahr2002 - Maßstab im Original 1:5000

— — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 "Am Stadtgarten" der Stadt Oelde

Inhaltsverzeichnis

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

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 10.02.2003 aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch im südöstlichen Stadtgebiet südlich der Straße „Am Stadtgarten“ beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Schützenhauses für den Festplatz geschaffen werden.

2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Planbereich liegt im Südosten des Oelder Stadtgebietes, südlich der Straße „Am Stadtgarten“. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück:

Flur 122	Flurstück 7
----------	-------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Norden:	Flur 9, Flurstück 315, Straße „Am Stadtgarten“;
Im Osten:	Flur 122, Flurstücke 84, 85, 25;
Im Süden:	Flur 122, Flurstück 89;
Im Westen:	Flur 122, Flurstück 89.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Anschluss an den Vier-Jahreszeiten-Park im Südosten der Stadt Oelde befinden sich eine Tennisplatzanlage und der Schützenplatz des Schützenvereins Schützengilde 1955 e.V. Oelde. Als Ergänzung für diesen Festplatz soll ein „Schützenhaus“ in der südöstlichen Ecke der Parzelle Flur 122, Flurstück 7 errichtet werden. Das Gebäude soll eine Grundfläche von rund 140 m² umfassen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieses für den Festplatz notwendige Gebäude zu schaffen, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Flächen innerhalb dieses Bebauungsplanes werden als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, wobei ergänzend die zur Nutzung der Grünflächen erforderlichen baulichen oder sonstigen Anlagen festgesetzt werden.

4. Planungsgrundlage

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wird dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Diese Flächendarstellung wird im Bebauungsplan Nr. 90 konkretisiert, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

5. Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich liegt am Rand des südöstlichen Stadtgebietes. Er grenzt im Westen an eine Tennisplatzanlage und im Süden an Park- bzw. Waldflächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnbaugrundstücke, die insbesondere auf der östlichen Seite durch große Gärten geprägt sind. Das Gelände fällt von Süden nach Norden, der Höhenunterschied beträgt insgesamt rund fünf Meter. Der gesamte Planbereich ist parkartig angelegt. Der überwiegende des Grundstücks besteht aus Rasenflächen auf denen einzelne großkronige Laubbäume stehen. Am westlichen Rand der Fläche verläuft ein ca. 4 m breiter Fußweg, der im Süden platzartig aufgeweitet ist.

6. Planung und bauliche Nutzung

Der Planbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha. Das gesamte Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche wird eine überbaubare Fläche von 8,00 m Breite und 19,00 m Tiefe für die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen für den Schützenplatz ausgewiesen. Auf dieser Baufläche soll ein Aufenthaltsgebäude mit WC-Anlage und ggf. ein eingehauster Schiessstand entstehen. Festgesetzt wird eine eingeschossige Bauweise. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 90 „Am Stadtgarten“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG:

Die Dachneigung beträgt 50°.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die maximale Firsthöhe darf 105 m über NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, wie Entlüftungen, Kamine, Masten, etc. können ausnahmsweise die maximal zulässige Firsthöhe überschreiten

Mit den getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die geplante Gebäudegruppe in die Umgebung einfügt und insbesondere die Dachneigung der vorhandenen Bebauung aufnimmt.

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 Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für eventuell notwendige Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Hierdurch soll der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Pflanzen gewährleistet werden. Als Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung und als Ausgleichsmaßnahme werden fünf Standorte für die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

7. Erschließung und ruhender Verkehr

Da das Plangebiet direkt an einer öffentlichen Straße (Am Stadtgarten) liegt, ist die öffentliche Erschließung gesichert. Parkplätze sind entlang des Straßenraums – teilweise in Senkrechtaufstellung – vorhanden, weitere teilweise temporäre Stellplätze können auf dem Gelände des

Schützenvereins genutzt werden. Eine innere Erschließung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der geringen Größe des Gebietes nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

Die baulichen Anlagen werden, soweit erforderlich, an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abfallverwertung, Restmüll, Abwässer) angeschlossen.

9. Emissions- und Immissionsituation

Negative Auswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung durch die geplante Nutzung sind nicht zu erwarten, das nächstgelegene Wohnhaus liegt rund 30 m entfernt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass die Lärmemissionen durch eine geplante kleine Schießanlage die zulässigen Grenzwerte an der vorhandenen Wohnbebauung nicht überschreiten.

10. Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht

Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens ist gem. § 2a BauGB in Verbindung mit dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) eine Vorprüfung erfolgt, ob das Vorhaben - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Am Stadtgarten“ - 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 0,60 ha und da im Bereich dieses Plangebietes lediglich die vorhandene Nutzung (Grünflächen) 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.**

11. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer bebaubarer Flächen 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 außerhalb der Eingriffsfläche notwendige Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

Der Planbereich liegt am Rand des südöstlichen Stadtgebietes. Er grenzt im Westen an eine

Tennisplatzanlage und im Süden an Park- bzw. Waldflächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnbaugrundstücke, die insbesondere auf der östlichen Seite durch große Gärten geprägt sind. Das Gelände fällt von Süden nach Norden, der Höhenunterschied beträgt insgesamt rund fünf Meter. Der gesamte Planbereich ist parkartig angelegt. Der überwiegende des Grundstücks besteht aus Rasenflächen auf denen einzelne großkronige Laubbäume stehen. Am westlichen Rand der Fläche verläuft ein ca. 4 m breiter Fußweg, der im Süden platzartig aufgeweitet ist, die befestigten Flächen umfassen rund 1.100 m².

I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 6.100 m² (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Öffentliche Grünfläche, mit mehreren alten Einzelbäumen, Gesamtfläche ca. 5.000 m ²	5.000	0,6	3.000
Öffentliche Grünfläche, als Fußwege befestigt, Ökopflaster, Gesamtfläche ca. 1.100 m ²	1.100	0,1	110
Summen	6.100	--	3.110

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden ca. 150 m² als überbaubare Flächen ausgewiesen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen ist davon auszugehen, dass die gesamte Fläche versiegelt, bzw. befestigt wird. Hierdurch kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, da hier Flächen in einer Größe von insgesamt 150 m² neu versiegelt werden. Die übrigen Ausweisungen des Bebauungsplanes betreffen vorhandene Nutzungen (öffentliche Grünfläche) und sichern diese planungsrechtlich ab. Verschlechterungen gegenüber dem heutigen Zustand sind auf diesen Flächen somit nicht zu erwarten. Zum Ausgleich des oben beschriebenen Eingriffs sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze fünf großkronige Laubbäume zu pflanzen.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Öffentliche Grünflächen, mit mehreren alten Einzelbäumen	4.600	0,6	2.760
Öffentliche Grünflächen, mit Pflanzgebot (5 * 50 m ²)	250	1,0	250
Überbaubare Flächen in der Öffentlichen Grünfläche	150	0,0	0,0
Öffentliche Grünfläche, als Fußwege befestigt, Ökopflaster, Gesamtfläche ca. 1.100 m ²	1.100	0,1	110
Summen	6.100		3.120

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 leichter Kompensationsüberschuss von 10 WE.

Der Ausgleich für den geplanten Eingriff kann somit innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

12. Hinweise

ALTSTANDORTE / ATTLASTEN / 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.

13. Flächenbilanz

Öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	6.100 m ²	100,0 %
Gesamtfläche	6.100 m ²	100,0 %

aufgestellt, Oelde März 2003

Rauch