

Stadt Oelde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 98

„Östlich des Westrickweges“

Stadtteil Oelde

Bereich:

Östlich „Westrickweg“ /
Westlich „Gronowskistraße“

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen

B. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung gem. 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und

der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 (2) BauGB

Planverfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Rechtsgrundlagen

2 Anlass der Planung

3 Räumlicher Geltungsbereich

4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung

4.2 Landschaftsplanung und sonstige Vorgaben

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

6.2 Ortsgestaltung / Landschaftsbild

6.3 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtungen

6.4 Grünordnung

6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.5.1 Art der baulichen Nutzung

6.5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

6.5.3 Baugestalterische Ziele

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

7.2 Belange des Immissionsschutzes

7.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

7.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

7.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

8 Flächen- und Einwohnerbilanz

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0. Allgemeine Vorbemerkungen

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes
- 1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Bedarf an Grund und Boden

2. Standortbeschreibung

- 2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

- 3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

- 4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB

- 5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...
 - 5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
 - 5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
 - 5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - 5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
 - 5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - 5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- 5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind
- 5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4
- 5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung
- 5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung
- 6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes
- 6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

- 9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Anlagen

- A Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Ausgleichs
- B Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
(Wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt)

1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479),
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2005 (GV. NRW. S. 498).

2 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“. Es sind sieben Einzelhäuser mit jeweils maximal vier Wohneinheiten vorgesehen, so dass aus stadtplanerischer Sicht weitere Fläche für die Wohnbauentwicklung in dem Siedlungsschwerpunkt angeboten werden kann. Zudem erlaubt sich mit der potenziellen Bebauung eine Nutzung einer zurzeit mindergenutzten Wohnbaufläche zwischen dem „Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“.

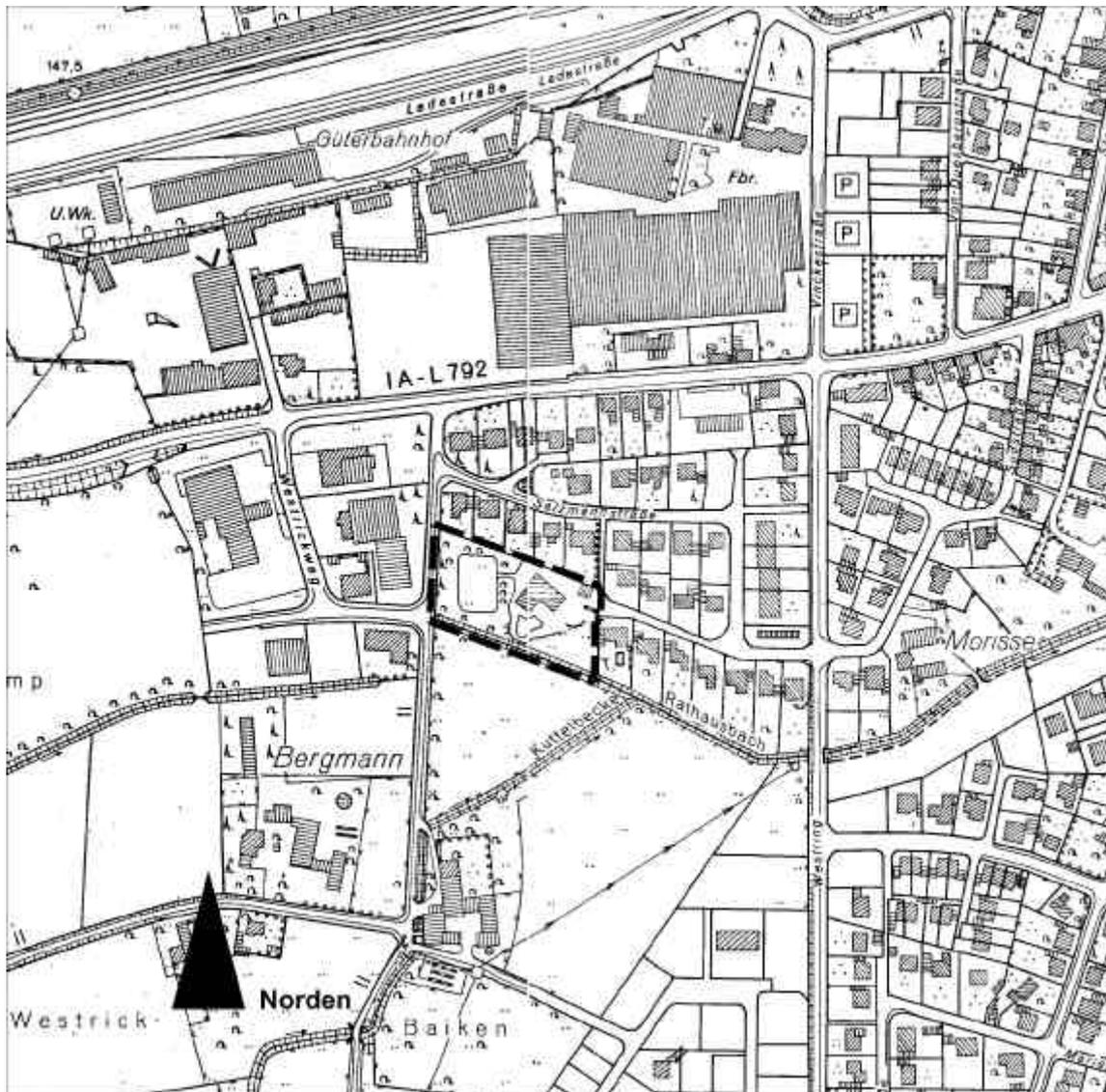
Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig. Dieses soll mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erfolgen. Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

3 Räumlicher Geltungsbereich

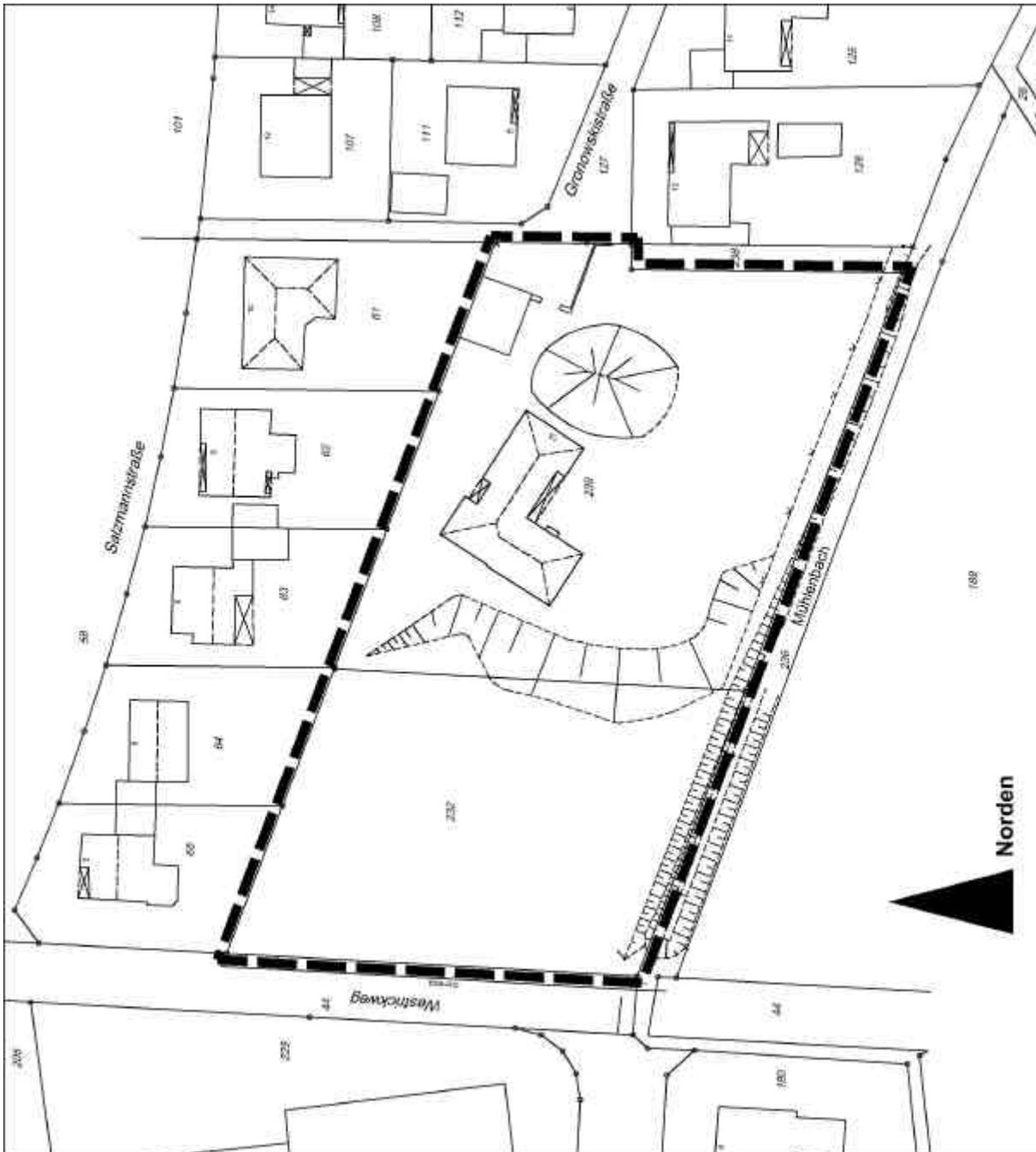
Der etwa 0,69 ha große Geltungsbereich (Gemarkung Oelde, Flur 130, Flurstücke 232, 239) wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 65, 64, 63, 62 und 61;
- Im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 127 („Gronowskistraße“), 238;
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 236 („Mühlenbach“);
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstückes 44 („Westrickweg“).

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte 1:5.000 (nicht maßstäblich)



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (nicht maßstäblich)



4 Übergeordnete Vorgaben

4.1 Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster stellt im Teilabschnitt Münsterland für das Plangebiet „Wohnsiedlungsbereich“ (WSB) dar. Dieses gilt auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche nördlich und östlich. Hieran ist in Richtung Süden „Agrarbereich“ dargestellt. Westlich des „Westrickweges“ erfolgt die Darstellung als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung setzt sich nach Norden und nach Westen fort. Im Süden des Plangebietes ist der Verlauf des „Mühlenbaches“ als „Grünfläche“ dargestellt. Westlich des Plangebietes grenzt die Darstellung von „Gewerblicher Baufläche“ an. Dem Entwicklungsgebot des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem FNP gemäß § 8 (2) BauGB wird damit Rechnung getragen.

4.2 Landschaftsplanung und sonstige Vorgaben

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Grenzen des potenziellen Überflutungsgebietes bzw. die Überschwemmungsgrenze HQ 100 des „Mühlenbaches“. Beide Begrenzungen reichen nicht in das Plangebiet hinein, da der „Mühlenbach“ hier deutlich tiefer liegt als das Plangebiet.

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung, zumeist in offener Bauweise. Die Erschließung dieser Baugrundstücke erfolgt über die „Salzmannstraße“ sowie die „Gronowskistraße“ mit Anschluss an den „Westrickweg“ bzw. den „Westring“, die beide im Norden an die „Ennigerloher Straße“ (L 792) angebunden sind. Die Struktur der Wohnbebauung ist sehr durchmischt. So gibt es Unterschiede in der Kubatur der Gebäude, wie auch in der Dachform und Dachneigung. Die Baukörper stehen straßenbegleitend teils giebel-, teils traufständig.

An das Plangebiet grenzt im Süden der „Mühlenbach“, dessen nördliche Böschung teilweise in dem Plangebiet liegt. Südlich des „Mühlenbaches“ grenzt offene Landschaft als landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Weiter südlich befinden sich die Hofstellen Bergmann und Gerwin, wobei letztere noch einen Viehbestand unterhält.

Westlich des „Westrickweges“ schließt gewerbliche Baufläche an. Diese ist über den Bebauungsplan Nr.29 „Gewerbegebiet Ennigerloher Straße Süd“ planungsrechtlich gesichert. In dem Bebauungsplan sind die dem Plangebiet zugewandten Gewerbegrundstücke mit der Festsetzung belegt, dass diese nur mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, bebaubar sind.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Villa mit Walmdach. Das gesamte Plangebiet ist ehemaliges Grundstück dieser Villa mit der dazugehörigen Gartenfläche mit Pool. Die Erschließung des Grundstückes erfolgte von der „Gronowskistraße“ aus. Die Gartenflächen des Grundstückes sind überwiegend baumbestanden und verbuscht, teilweise sind Rasenflächen vorhanden, die zugewachsen sind.

6 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein Angebot für sieben Einzelhäuser geschaffen werden. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss des Plangebietes an den „Westrickweg“ und an die „Gronowskistraße“.

Die innere Erschließung über die privaten Verkehrsflächen mit einer Breite von 6,5 m soll die Erreichbarkeit der Baugrundstücke ermöglichen.

Dabei sollen sechs Einzelhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten von dem „Westrickweg“ aus und ein Einzelhaus mit vier Wohneinheiten von der „Gronowskistraße“ aus erschlossen werden. Eine Fahrverbindung zwischen den beiden Erschließungsstichen ist nicht beabsichtigt, um möglichen Schleich- / Durchgangsverkehr zwischen „Westrickweg“ und „Westring“ zu unterbinden. Der Erschließungsstich von dem „Westrickweg“ endet in einem Wendebereich für Pkw. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge ist mittels eines Fahrrechtes eine Durchfahrbarkeit des Plangebietes zwischen dem „Westrickweg“ und der „Gronowskistraße“ möglich.

Die Bebauung soll in Ost-West-Richtung traufständig und somit nach Süden gerichtet erstellt werden.

Durch das Plangebiet wird bei den projektierten 7 Baugrundstücken mit 28 Wohneinheiten und einem angenommenen Besatz von 1,5 PKW pro Wohneinheit mit jeweils zwei Zu- und Abfahrtsvorgängen (eine Fahrt pro Fahrzeug) von 84 Fahrbewegungen pro Tag bzw. von rd. 21 Fahrbewegungen pro Spitzenintervall (z.B. 16.00 – 19.00 Uhr) oder rd. 7 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde in das bzw. aus dem Gebiet zu rechnen sein. Diese Fahrbewegungen werden sich aufgrund der städtebaulichen Konzeption zu 85 % in Richtung „Westrickweg“ aufteilen.

6.2 Ortsgestaltung und Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fortsetzung des nördlich und östlich anschließenden Baugebietes mit der offenen Bauweise erfolgen. Die kleinmaßstäbliche Bebauung im Rahmen der Arrondierung des vorhandenen Siedlungsraumes wird gemeinsam mit den für die Wohnbaugrundstücke typischen Eingrünungen zu keinem wesentlich nachteiligen Eingriff in das Landschaftsbild führen. Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum im Süden. Die Eingrünung der Grundstücke im Süden soll einerseits der Einfriedung der Baugrundstücke dienen und andererseits dazu dienen, einen Ortsrand auszubilden sowie den Verlauf des „Mühlenbaches“ nicht zu beeinträchtigen.

Die Fläche dient als „Uferrandstreifen“ und wird mit der Bindung des Erhaltes der Bepflanzung festgesetzt.

6.3 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Einrichtung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Stellflächen für Müllcontainer und -behälter sind für den Abfuhrtag in dem Plangebiet an der privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Für das Müllfahrzeug wird ein Fahrrecht zwischen der „Gronowskistraße“ und dem „Westrickweg“ festgesetzt.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in der Trennkanalisation. Die Gebietsentwässerung wird ausschließlich an die vorhandene Trennkanalisation in der „Gronowskistraße“ angeschlossen. Die Kapazitäten reichen hier rechnerisch aus. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche im Entwässerungsentwurf der Stadt Oelde bereits berücksichtigt. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes soll durch Staukanäle in den Verkehrsflächen gewährleistet werden. Die Verbindung der Kanäle in den Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird durch ein Leitungsrecht auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der privaten Verkehrsfläche ermöglicht.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren.

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen bzw. es werden keine Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt.

6.4 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Die Eingrünung der Grundstücke im Süden soll einerseits der Einfriedung der Baugrundstücke dienen und andererseits dazu dienen, einen Ortsrand auszubilden.

6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben zielt konkret auf Wohnbebauung ab. Aus diesem Grund sind innerhalb des Vorhabenbereiches ausschließlich Wohngebäude zulässig.

6.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum Einen die bauliche Dichte und zum Anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet entsprechend des § 17 BauNVO mit 30% festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Im Plangebiet ist dieses Verhältnis in Abhängigkeit zur festgesetzten Grundflächenzahl mit 60 % festgesetzt.

Es ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:

Bebauung, Stellplätze und Garagen bezogen auf das Vorhaben- / Plangebiet: $0,37 = 0,25$ für die Gebäude + $0,12$ für Stellplätze, Garagen etc.;

Bebauung, Stellplätze und Garagen etc. bezogen auf Nettobauland (Plangebiet ohne private Verkehrsfläche): $0,43 = 0,29$ für die Gebäude + $0,14$ für Stellplätze, Garagen etc..

Die private Verkehrsfläche nimmt innerhalb des Plangebietes 14 % ein.

Somit ergibt sich für das Plangebiet eine rechnerische Versiegelung durch Bebauung, Stellplätze, Garagen, Carports sowie die private Verkehrsfläche von maximal 51%.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Die maximale Traufhöhe wird dabei innerhalb des Neubaugebietes einheitlich auf 4,00 m bei einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m beschränkt, bezogen auf die Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmten Straßenverkehrsfläche.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal vier Wohneinheiten (Einzelhaus) bei der zulässigen zweigeschossigen Bebauung beschränkt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine nachbarschützende Wirkung zu erreichen. Diese nachbarschützende Wirkung soll durch eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundenen Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht werden und damit zu einer Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Gebiet führen. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

6.5.3 Baugestalterische Ziele

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt. Weiteres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum sowie der Integration des Standortes in den Zusammenhang der offenen Bebauungsstruktur werden Festsetzungen zu der Dachform und der Dachneigung getroffen.

Dabei wird als ausschließlich zulässige Dachform das Satteldach bestimmt. Die zulässige Dachneigung wird auf 35 - 45° bei den Hauptgebäuden begrenzt, um eine weitestgehend einheitliche Dachform in dem Gebiet und im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft zu erreichen.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange des Boden-, Grundwasser- und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Mit der Planung wird eine bereits zu Wohnbauzwecken genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche zeichnet sich durch eine heute großzügige Nutzung durch ein Villengrundstück aus. Mit der Planung kann dem Ziel einer Innenentwicklung entsprochen werden, indem eine höhere Ausnutzbarkeit dieses heute mindergenutzten Grundstücks erreicht wird. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes / des Stadtteiles stehen zudem keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in Oelde nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind in den beplanten Bereichen noch in geringer Anzahl als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Verzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf sind keine entsprechenden Flächen verzeichnet. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet. Die Eingrünung der Grundstücke im Süden dient als 5,0 m breiter „Uferrandstreifen“ und wird mit der Bindung des Erhaltes der Bepflanzung festgesetzt.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Grenzen des potenziellen Überflutungsgebietes bzw. die Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100 des „Mühlenbaches“. Beide Begrenzungen reichen nicht in das Plangebiet hinein, da der „Mühlenbach“ hier deutlich tiefer liegt als das Plangebiet.

Das potenzielle Überflutungsgebiet sowie die Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100 des Mühlenbaches, Gewässer II. Ordnung, die jeweils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Überschwemmungsgebietsgrenzen sind durch das Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier, Oelde im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Oelde ermittelt worden. Die Ermittlung dien-

te der Übernahme in die nachrichtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

7.2 Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen

Aufgrund des heutigen Bestandes (40 Kühe, 10 Bullen, 60 Kälber) hat die südlich des Plangebietes gelegene Hofstelle Gerwin, trotz dort potenziell auftretender Gerüche, keine Auswirkung auf die geplante Wohnbebauung. Der notwendige Abstandsradius von mindestens 160, 00 m (gemessen vom Hofmittelpunkt) wird nicht unterschritten (Derzeitige Aktenlage zum Viehbestand, Punkt- und Abstandsbewertung lt. StUA Münster, Januar 2005). Eine weitere Entwicklung des Hofes ist bei entsprechender Ablufführung oder Abluftreinigung möglich. Bei entsprechender Voraussetzung ist sogar eine Aufstockung der Tierzahl möglich. Die Hofstelle wird durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt, als bereits durch die vorhandene östlich gelegene Wohnbebauung. Die Hofstelle Bergmann südlich des Plangebietes ist nicht mehr im Betrieb.

Schallimmissionen

Westlich des „Westrickweges“ schließt gewerbliche Baufläche an. Diese ist über den Bebauungsplan Nr.29 „Gewerbegebiet Ennigerloher Straße Süd“ planungsrechtlich gesichert. In dem Bebauungsplan sind die dem Plangebiet zugewandten Gewerbegrundstücke mit der Festsetzung belegt, dass diese nur bebaubar sind mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem Gebiet befinden sich eine Jeans-Näherei, ein Elektro-Fachmarkt und in mehr als 100 m Entfernung zu dem Plangebiet eine Kfz-Werkstatt. Nördlich des Plangebietes grenzt Wohnnutzung an, in deren nördlicher Nachbarschaft an der „Ennigerloher Straße“ ein Schrottverwertungsunternehmen sowie der Firmensitz der Probst Bauträger GmbH ansässig ist. Die Jeans-Näherei sowie der Elektro-Fachmarkt gehören Branchen an, die üblicherweise zu den nicht wesentlich störenden – und damit mischgebietsverträglichen – gehören. Die Kfz-Werkstatt ist so weit von dem Plangebiet entfernt, dass hier kein relevanter Geräuschbeitrag mehr erwartet wird. Als Geräusch relevant ist das Schrottverwertungsunternehmen einzuschätzen. Dieses wird jedoch wie die Firma Probst durch die dem Plangebiet vorgelagerte Wohnsiedlung in seinem Emissions- / Immissionsverhalten limitiert. Ein Nachbetrieb des Gewerbes findet nicht statt.

Auf der Basis der obigen Ausführungen kommt das „Schalltechnische Gutachten“ (AKUS GmbH, Bielefeld, März 2005) zu dem Ergebnis, dass relevante Geräusch-Immissionen auf das Plangebiet durch die vorhandenen bestandsgeschützten Gewerbebetriebe einwirken, jedoch diese mit der geplanten Wohnnutzung (Einhaltung der Werte für ein allgemeines Wohngebiet) verträglich ist.

Emissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Gebiet für Wohngebäude nicht zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen sind für das Plangebiet nicht von Relevanz, da die relevanten Verkehrsbänder, die als Emissionsorte anzusehen sind, rd. 120 m (L792) bzw. rd. 320 m (Bahnstrecke) von dem Plangebiet entfernt sind. Diesen Verkehrswegen vorgelagert sind Gewerbe- und Wohnstandorte, die bereits eine Schutzwirkung für den Vorhabenbereich ausüben.

Schadstoffimmissionen

Die verkehrliche Belastung auf dem „Westrickweg“ bzw. der „Gronowskistraße“, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Sammel- / Anliegerverkehr (rd. 7 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an diese Straßen wird nicht zu erwarten sein.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf den Straßen und den zu- und abmündenden Verkehrswegen unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen, wobei die Ausbreitungsbedingungen zusätzlich besondere Bedeutung haben.

7.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programms zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine baum- und strauchbestandene Gartenfläche.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild ergibt sich aufgrund der geringen Höhe der potenziellen Bebauung im Nahbereich zum besiedelten Raum und zu den übergeordneten Verkehrswegen nicht.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 3.475,2 Wertpunkten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen werden müssen.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.475,2 Werteinheiten kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 3.475,2 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Übernahme der Kosten für den externen Ausgleich entsprechend des Eingriffes in seinem Vorhabenbereich (3.475,2 Werteinheiten). Die Durchführung wird auch hinsichtlich der zeitlichen Abfolge über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

7.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten sowie zur Durchführung archäologischer Untersuchungen im Vorfeld der Straßenbaumaßnahmen ist in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

7.5 Belange der sozialen und technischen Infrastruktur

Mit dem Plangebiet ist bei einer vollständigen Inanspruchnahme der Flächen in dem Vorhabenbereich mit folgenden Bevölkerungszahlen bezüglich des Bedarfs an Kindertagesplätzen zu rechnen:

28 Wohneinheiten x 2,5 Bewohner = 70 Bewohner,

70 Bewohner x rd. 20% = 14 Bewohner im Alter von 0 – 6 Jahren,

hiervon rd. 55% = 8 Bewohner im Alter von 3 – 6 Jahren.

Langfristig wird sich der Bedarf an Kindergartenplätzen in Tageseinrichtungen und der Bedarf an Grundschulplätzen aufgrund der prognostizierten demografischen Entwicklung insgesamt verringern. Maßnahmen im Hinblick auf die Bereitstellung einer weiteren Gruppe in den Tageseinrichtungen in dem Stadtteil Oelde sind zurzeit nicht zu erkennen.

Das Neubaugebiet innerhalb des Plangebietes allein betrachtet führt für das schulorganisatorisch anzusetzende Gesamtvolumen Oeldes bzw. des Grundschulbezirkes perspektivisch zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Gesamt-Schulentwicklungsplanung in Oelde.

Das Plangebiet / Baugebiet hat aufgrund seiner Größe keine Relevanz für Einrichtungen älterer Menschen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in der Trennkanalisation. Die Gebietsentwässerung wird ausschließlich an die vorhandene Trennkanalisation in der „Gronowskistraße“ angeschlossen. Die Kapazitäten reichen hier rechnerisch aus. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche im Entwässerungsentwurf der Stadt Oelde bereits berücksichtigt. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes soll durch Staukanäle in den Verkehrsflächen gewährleistet werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hierzu Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

8 Flächen- und Einwohnerbilanz

Durch die Plankonzeption können sieben Gebäude mit maximal vier Wohneinheiten entstehen (= 28 Wohneinheiten). Bei einer Belegungsquote von durchschnittlich rechnerisch 2,5 Einwohnern pro Baugrundstück ergibt sich eine Einwohnerzahl von 70 Personen.

Flächenbilanz:

| Nutzung | Fläche in ca. m² | Anteil in % |
|------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Nettobauland | 5.923 | 85,7 |
| Private Verkehrsfläche | 985 | 14,3 |
| Gesamt | 6.908 | 100 |

Bielefeld, im Juli 2005

Planerverfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0. Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung des

- gegenwärtigen Wissensstandes,
- den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie
- dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes

die

- ermittelten Belange des Umweltschutzes und
 - der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand ggf. fortzuschreiben.

1. Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist der Antrag eines privaten Projektentwicklers zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Östlich des Westrickweges“. Es sind sieben für Einzelhäuser mit jeweils maximal vier Wohneinheiten vorgesehen, so dass aus stadtplanerischer Sicht weitere Fläche für die Wohnbauentwicklung in dem Siedlungsschwerpunkt angeboten werden kann.

1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben zielt konkret auf Wohnbebauung ab. Aus diesem Grund sind innerhalb des Vorhabenbereiches ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in dem Plangebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen innerhalb des Gebietes festgesetzt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Der konkrete Bedarf an Grund und Boden aufgrund der Flächenbilanz ist:

- Nettobauland: 5.923 m²
- darin: Gebäudefläche: 1.701 m², Fläche für Stellplätze Garagen, Carports, Fahrrad- und Müllgefäße-Abstellfläche: 853 m²
- Verkehrsfläche: 985 m²

Es ergeben sich folgende Grundflächenzahlen:

Bebauung, Stellplätze und Garagen bezogen auf das Vorhaben- / Plangebiet: $0,37 = 0,25$ für die Gebäude + $0,12$ für Stellplätze, Garagen etc.;

Bebauung, Stellplätze und Garagen etc. bezogen auf Nettobauland (Plangebiet ohne private Verkehrsfläche): $0,43 = 0,29$ für die Gebäude + $0,14$ für Stellplätze, Garagen etc..

Die private Verkehrsfläche nimmt innerhalb des Plangebietes 14 % ein.

Somit ergibt sich für das Plangebiet eine rechnerische Versiegelung durch Bebauung, Stellplätze, Garagen, Carports sowie die private Verkehrsfläche von maximal 51%.

2. Standortbeschreibung

2.1 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine eingeschossige Villa mit Walmdach. Das gesamte Plangebiet ist ehemaliges Grundstück dieser Villa mit der dazugehörigen Gartenfläche. Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine baum- und strauchbestandene Gartenfläche.

Eine erhebliche Beeinflussung von benachbarten Gebieten durch die beabsichtigte Planung wird nach jetzigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Südlich des Plangebietes grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich wohngenutzte Baugrundstücke.

3. Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Für die Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung bestehen keine gesonderten Fachplanungen, die beim geplanten Vorhaben betroffen sind.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des Baugesetzbuches hinaus bestehen neben den Aussagen des Landschaftsplanes keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Immissionsschutzrecht:

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Naturschutzrecht:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf externer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB erbracht werden.

Denkmalschutzrecht:

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan und andere Fachpläne:

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

4. Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen: Wohnbebauung in offener Bauweise auf zurzeit mindergenutzten Wohnbaufläche ohne emittierende Betriebe und Anlagen.

Aus hiesiger Sicht sind bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt Fachgutachten – über das schalltechnische Gutachten hinaus - nicht erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Biotop des Kreises Warendorf“.

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Äußerungen gemacht worden.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden.

5. Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB

5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf

...

5.1.1 ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Mit dem Verlust der vorhandenen Gartenfläche geht potenzieller Nahrungs- und Rückzugsraum für die Avifauna sowie für (Klein-)säuger, Käfer und Insekten verloren, ohne dass hier besondere Vorkommen betroffen wären. Der Fauna verbleibt die im Umfeld des Plangebietes vorhandene offene Landschaft weiträumig erhalten. Es sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als baum- und strauchbestandene Gartenfläche genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

Die Bodenversiegelung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Mit der Planung wird eine bereits zu Wohnbauzwecken genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche zeichnet sich durch eine heute großzügige Nutzung durch ein Villengrundstück aus. Mit der Planung kann dem Ziel einer Innenentwicklung entsprochen werden, indem eine höhere Ausnutzbarkeit dieses heute mindergenutzten Grundstücks erreicht wird. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes / des Stadtteiles stehen zudem keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in Oelde nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind in den beplanten Bereichen

noch in geringer Anzahl als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet.

Südlich des Plangebietes verlaufen die Grenzen des potenziellen Überflutungsgebietes bzw. die Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100 des „Mühlenbaches“. Beide Begrenzungen reichen nicht in das Plangebiet hinein, da der „Mühlenbach“ hier deutlich tiefer liegt als das Plangebiet.

Das potenzielle Überflutungsgebiet sowie die Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100 des Mühlenbaches, Gewässer II. Ordnung, die jeweils außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Überschwemmungsgebietsgrenzen sind durch das Ing.-Büro Greiwe und Helfmeier, Oelde im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Oelde ermittelt worden. Die Ermittlung diente der Übernahme in die nachrichtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu erkennen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. Es wird dennoch zu einer Beibehaltung des Stadtrandklimatops kommen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

Mit dem heute bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsbereich nördlich, östlich und westlich des Plangebietes ist der Bereich bereits durch Bebauung geprägt, so dass eine Inanspruchnahme des Landschaftsraumes hier zu vertreten ist. Die Zugänglichkeit zu dem Kultur- / Naherholungsraum und der offenen freien Landschaft bleibt im Anschluss an das Plangebiet bestehen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust an Vegetationsstrukturen sowie die potenzielle Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Planung:

Geruchsimmissionen

Aufgrund des heutigen Bestandes (40 Kühe, 10 Bullen, 60 Kälber) hat die südlich des Plangebietes gelegene Hofstelle Gerwin, trotz dort potenziell auftretender Gerüche, keine Auswirkung auf die geplante Wohnbebauung. Der notwendige Abstandsradius von mindestens 160,00 m (gemessen vom Hofmittelpunkt) wird nicht unterschritten (Derzeitige Aktenlage zum Viehbestand, Punkt- und Abstandsbewertung lt. StUA Münster, Januar 2005). Eine weitere Entwicklung des Hofes ist bei entsprechender Abluftführung oder Abluftreinigung möglich. Bei entsprechender Voraussetzung ist sogar eine Aufstockung der Tierzahl möglich. Die Hofstelle wird durch die geplante Wohnbebauung nicht weiter eingeschränkt, als bereits durch die vorhandene östlich gelegene Wohnbebauung. Die Hofstelle Bergmann südlich des Plangebietes ist nicht mehr im Betrieb.

Schallimmissionen

Westlich des „Westrickweges“ schließt gewerbliche Baufläche an. Diese ist über den Bebauungsplan Nr.29 „Gewerbegebiet Ennigerloher Straße Süd“ planungsrechtlich gesichert sind. In dem Bebauungsplan sind die dem Plangebiet zugewandten Gewerbegrundstücke mit der Festsetzung belegt, dass diese nur bebaubar sind mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem Gebiet befinden sich eine Jeans-Näherei, ein Elektro-Fachmarkt und in mehr als 1000,00 m Entfernung zu dem Plangebiet eine Kfz-Werkstatt. Nördlich des Plangebietes grenzt Wohnnutzung an, in deren nördlicher Nachbarschaft an der „Ennigerloher Straße“ ein Schrottverwertungsunternehmen sowie der Firmensitz der Probst Bauträger GmbH ansässig ist. Die Jeans-Näherei sowie der Elektro-Fachmarkt gehören Branchen an, die üblicherweise zu den nicht wesentlich störenden – und damit mischgebietsverträglichen – gehören. Die Kfz-Werkstatt ist so weit von dem Plangebiet entfernt, dass hier kein relevanter Geräuschbeitrag mehr erwartet wird.

Als Geräusch relevant ist das Schrottverwertungsunternehmen einzuschätzen. Dieses wird jedoch wie die Firma Probst durch die dem Plangebiet vorgelagerte Wohnsiedlung in seinem Emissions- / Immissionsverhalten limitiert.

Ein Nachbetrieb des Gewerbes findet nicht statt.

Auf der Basis der obigen Ausführungen kommt das „Schalltechnische Gutachten“ (AKUS GmbH, Bielefeld, März 2005) zu dem Ergebnis, dass relevante Geräusch-Immissionen auf das Plangebiet durch die vorhandenen bestandsgeschützten Gewerbebetriebe einwirken, jedoch diese mit der geplanten Wohnnutzung (Einhaltung der Werte für ein allgemeines Wohngebiet) verträglich ist.

Emissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Gebiet für Wohngebäude nicht zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen sind für das Plangebiet nicht von Relevanz, da die relevanten Verkehrsbänder, die als Emissionsorte anzusehen sind, rd. 120 m (L792) bzw. rd. 320 m

(Bahnstrecke) von dem Plangebiet entfernt sind. Diesen Verkehrswegen vorgelagert sind Gewerbe- und Wohnstandorte, die bereits eine Schutzwirkung für den Vorhabensbereich ausüben.

Schadstoffimmissionen

Die verkehrliche Belastung auf dem „Westrickweg“ bzw. der „Gronowskistraße“, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Sammel- / Anliegerverkehr (rd. 7 Fahrbewegungen pro Spitzenstunde). Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an diese Straßen wird nicht zu erwarten sein.

Eine Berücksichtigung der 24. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen auf den Straßen und den zu- und abmündenden Verkehrswegen unter 20.000 Kfz-E liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben. In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 23. BImSchV bzw. der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen, wobei die Ausbreitungsbedingungen zusätzlich besondere Bedeutung haben.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine unerhebliche verkehrliche Belastung innerhalb des Plangebietes sowie umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes.

5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung:

Emissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. (siehe hierzu auch 5.1.3... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung ins-

gesamt). Es ist kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die städtische Müllabfuhr.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet ist so gewählt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht. Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen innerhalb des Gebietes festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Topografie und der potenziellen Grundstücksgrößen scheidet eine gegenseitige Verschattung der Baugrundstücke weitgehend aus.

5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind durch die Planung mit dem Umfeld gegeben. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld. Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als diese einer Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.

5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes / des Stadtteiles stehen zudem keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in Oelde nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind in den beplanten Bereichen noch in ge-

ringer Anzahl als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden (Geologisches Landesamt NRW, Karte zu schutzwürdigen Böden und oberflächennahe Rohstoffe, 1998).

5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (3) BauGB

Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine baum- und strauchbestandene Gartenfläche. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 3.475,2 Wertpunkten. Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 3.475,2 Werteinheiten kann durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 ausgeglichen werden. Auf diesen Grundstücken stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf -Untere Landschaftsbehörde- durch verschiedene Gestaltungsmaßnahmen, wie die Anlage von Sukzessionsflächen, Kräuterrandstreifen, Anpflanzung von Baumgruppen und Obstbaumwiesen insgesamt rund 88.966 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die benötigten 3.475,2 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Übernahme der Kosten für den externen Ausgleich entsprechend des Eingriffes in seinem Vorhabenbereich (3.475,2 Werteinheiten). Die Durchführung wird auch hinsichtlich der zeitlichen Abfolge über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

Der beabsichtigte Eingriff zum Zwecke der offenen Wohnbebauung und der Anlage der Erschließungsstraße ist dauerhaft und wird auf das hinsichtlich der offenen Bauweise notwendige Maß (GRZ 0,3) beschränkt. Demzufolge wird darüber hinaus gehender Eingriff vermieden. Die Schwere des Eingriffes ist gering, da keine mittel- bzw. höherwertigen Biotoptypen in Anspruch genommen werden.

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Mit der Planung wird eine bereits zu Wohnbauzwecken genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Fläche zeichnet sich durch eine heute großzügige Nutzung durch ein Villengrundstück aus. Mit der Planung kann dem Ziel einer Innenentwicklung entsprochen werden, indem eine höhere Ausnutzbarkeit dieses heute mindergenutzten Grundstücks erreicht wird. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes / des Stadtteiles stehen zudem keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind in Oelde nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Verfügung. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind in den beplanten Bereichen noch in geringer Anzahl als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

8. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind neben dem „Schalltechnischen Gutachten“ (AKUS GmbH, Bielefeld, März 2005) nach heutigem Kenntnisstand keine Fachgutachten erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage des „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“.

Zu folgendem Themenfeld fehlen detaillierte Kenntnisse bzw. Gutachten:

- Floristische und faunistische Detailerhebungen sowie
- lufthygienische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Erhebungen sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung (Wohnbebauung in offener Bauweise auf einer zurzeit mindergenutzten Wohnbaufläche, Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Gemeinde geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt. Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen. Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretenden Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Des weiteren wird die Aufmerksamkeit der innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Gemeinde melden.

Umweltrelevante Festsetzungen werden nicht getroffen, so dass eine Vollzugskontrolle nicht notwendig ist. Die generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen kann durch die Stadt Oelde und den Kreis Warendorf erfolgen. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des jeweils anzuzeigenden / zu stellenden Bauantrages vorausgesetzt wird.

Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Oelde erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Stadt Oelde betreibt kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o.g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde (Stadt Oelde) nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden soweit erforderlich außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes und des Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung und gleichzeitiger Arrondierung der vorhandenen offenen Bauweise im Norden, Osten und Westen des Plangebietes bei. Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Bielefeld, im Juli 2005

Planer:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Anlage

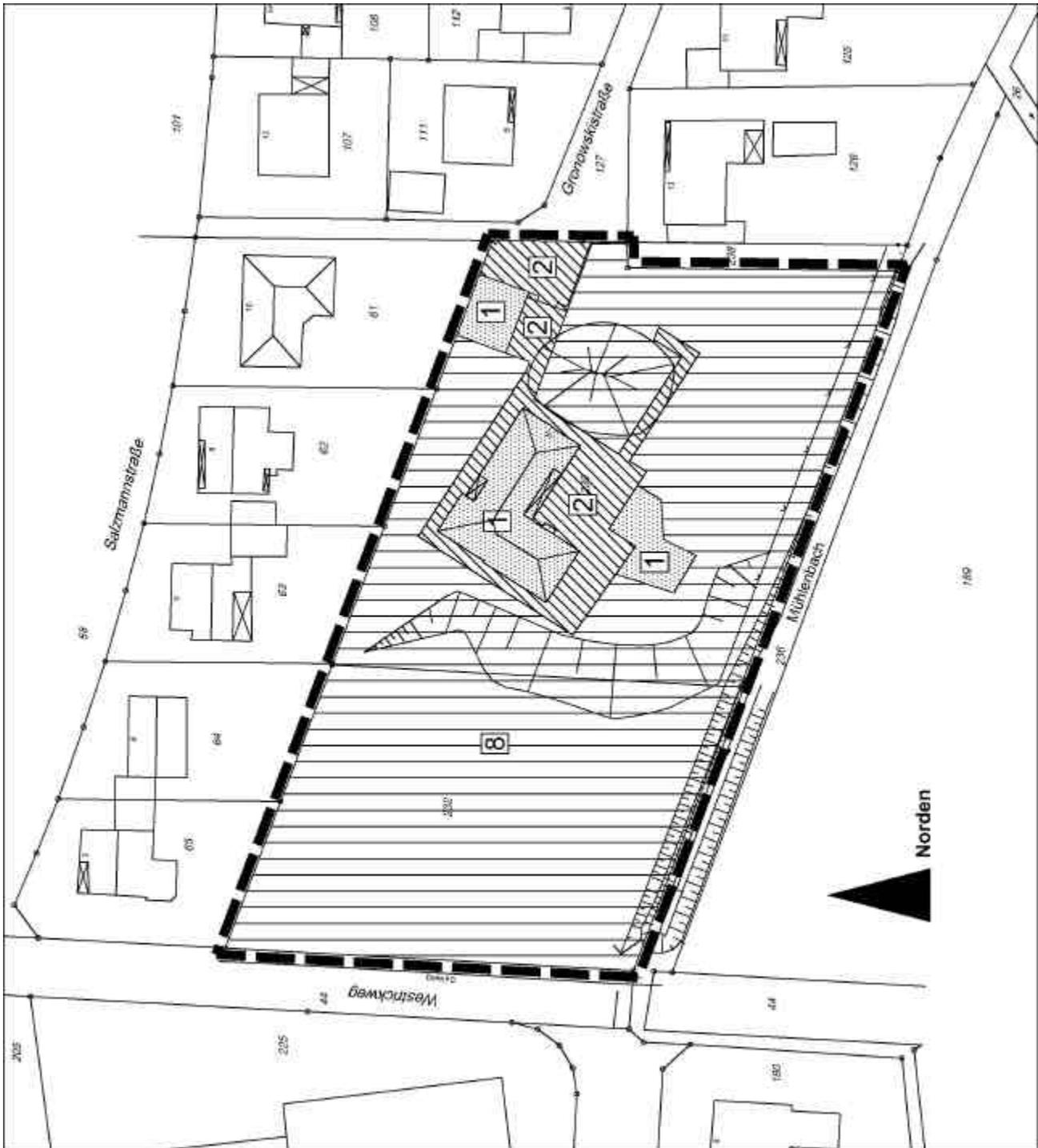
| | |
|----------|--|
| A | Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches |
|----------|--|

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

| A. Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des vB-Planes | | | | |
|--|----------------------------------|--|-------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 |
| Ziffer | Biotoptyp | Fläche in ca. m² | Wertfaktor | Resultierende Werteinheiten |
| 1 | Gebäude, Pool | 523,9 | 0 | 0 |
| 2 | Wege, Terrasse, Zufahrt | 523,2 | 0,1 | 52,3 |
| 8 | Parkanlage mit altem Baumbestand | 5.861,1 | 0,8 | 4.688,9 |
| Gesamt | | 6.908,2 | | 4.741,2 |

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

| B. Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des vB-Planes | | | | |
|--|---|--|-------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 5 | 6 |
| Ziffer | Biotoptyp | Fläche in ca. m² | Wertfaktor | Resultierende Werteinheiten |
| 1 | Gebäude, Zufahrten, Zuwegung | 3.650,4 | 0 | 0 |
| 6 | Hausgarten | 2.680,6 | 0,3 | 804,2 |
| 8 | Erhaltung von Bäumen und Sträuchern am „Mühlenbach“ | 577,2 | 0,8 | 461,8 |
| Gesamt | | 6.908,2 | | 1.265,0 |

Dieses bedeutet für die Kompensationsermittlung (Vorhabenbereich):

| Biotoptypen | Summe des Kompensationsbedarfs / der Kompensationsfläche |
|--------------------|---|
| BESTAND | 4.741,2 |
| PLANUNG | 1.265,0 |
| DIFFERENZ | 3.475,2 |

Anlage

| | |
|----------|---|
| B | Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB |
|----------|---|

(Wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

- a) **Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

- b) **Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

...

(Wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt)