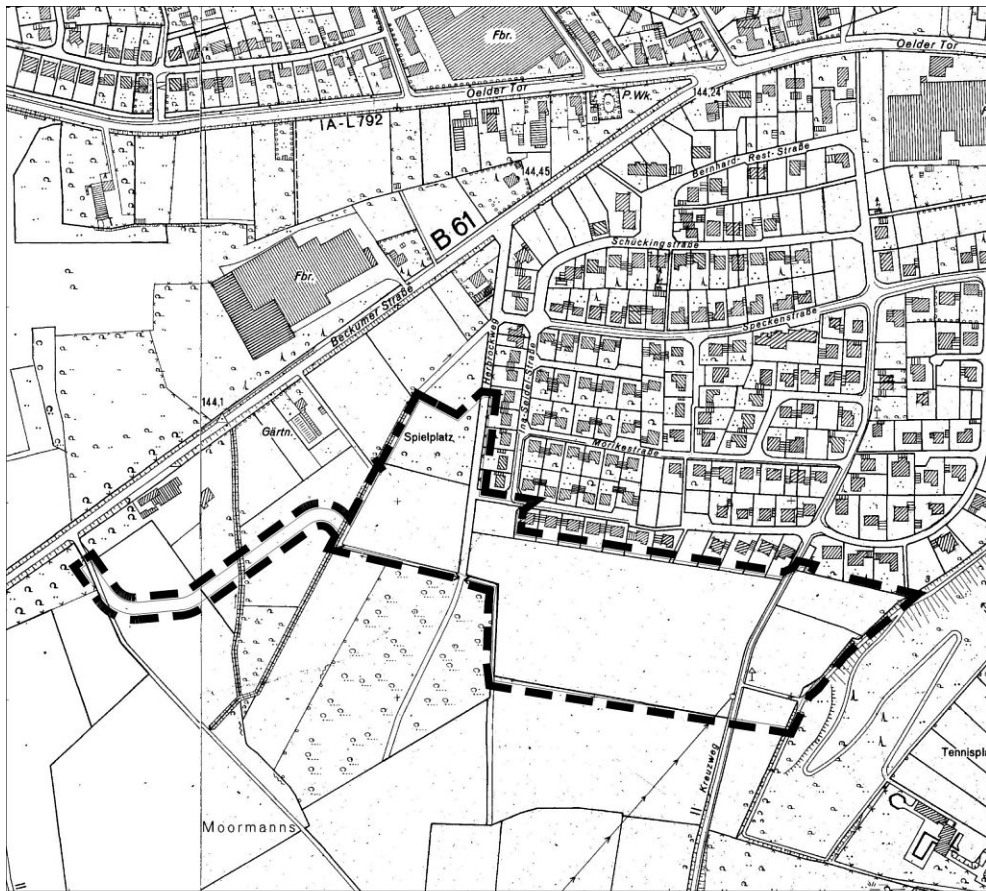


**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 100  
„Stromberg – Südlich der Beckumer Straße“  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd. Nr. 11495/Jahr2002 - Maßstab im Original 1:5000  
--- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 "Stromberg - Südlich der Beckumer Straße" der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Der Bürgermeister  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets .....	3
3. Flächennutzungsplan und andere Planungen .....	5
4. Planinhalt und Festsetzungen .....	5
5. Auswirkungen auf die Umwelt .....	11
6. Kennzeichnung von Flächen .....	11
7. Hinweise .....	11
8. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	12
9. Flächenbilanz .....	13
<b>TEIL II UMWELTBERICHT .....</b>	<b>14</b>
1. Einleitung .....	14
1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	14
1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	15
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	16
2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	19
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	20
2.4. Andere Planungsmöglichkeiten .....	20
3. Zusätzliche Angaben .....	21
3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben .....	21
3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring .....	21
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	21
<b>TEIL III ANHANG .....</b>	<b>23</b>
1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung .....	23
2. Verzeichnis der Anlagen .....	27

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 09.02.2004 aufgrund des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB beschlossen<sup>1</sup>. Die Flächen des Bebauungsplanes sollen überwiegend als „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden.

Analog zu der florierenden gesamtstädtischen Entwicklung Oeldes besteht in Stromberg weiterhin eine stabile Nachfrage nach Wohnland- und Gewerbeflächen. Die Flächenangebote Strombergs bieten hier insbesondere im Westen und Südwesten Perspektiven für bauliche Erweiterungen. Zur Entwicklung des Ortsteils Stromberg und zur Sicherung der Infrastruktur ist es erforderlich neue Bauflächen auszuweisen. Derzeit stehen in Stromberg bis auf wenige Einzelgrundstücke keine Grundstücke für eine Wohnbebauung mehr zur Verfügung; die in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete sind bebaut.

Zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach neuen Baugrundstücken in Stromberg ist südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Herman-Stehr-Straße, Ludwig-Niedieck-Straße und Von-Oer-Straße ein neues Wohngebiet mit ca. 75 neuen Bauplätzen geplant.

Des Weiteren wird durch die geplante Neuausweisung von Mischgebietsflächen die Möglichkeit zur Verlagerung bzw. Neuansiedlung kleinerer nichtstörender Gewerbebetriebe geschaffen, die z. B. aufgrund der beengten Verhältnisse im Ortskern neue Standorte suchen. Diese Mischgebietsausweisung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass in einem zweiten Schritt - bei entsprechender Nachfrage - entlang der Beckumer Straße weitere Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden sollen (vgl. hierzu: Flächennutzungsplan der Stadt Oelde - 6. Änderung).

Ergänzend zu den Neuausweisungen von Wohn- und Mischgebietsflächen werden in diesem Bebauungsplan Verkehrsflächen für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen dem Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße und den neuen Bauflächen festgesetzt. Durch den Bau dieser Straße wird gleichfalls die schon lange geforderte zweite Zu- und Abfahrt zu den im Südwesten von Stromberg liegenden Wohngebieten verwirklicht.

Um die Voraussetzungen für die Realisierung dieser Ziele zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ der Stadt Oelde aufgestellt.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 750 m westlich des Ortskerns von Stromberg südöstlich der Beckumer Straße und umfasst rund 7,71 ha. Es grenzt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung an der Herman-Stehr-Straße, Ludwig-Niedieck-Straße und Von-Oer-Straße, im Osten an das Gaßbachtal, im Süden an landwirtschaftliche Flächen bzw. Waldflächen und im Westen an die derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Beckumer Straße.

Von dem Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfasst:

Flur 412      Flurstücke 1047 tlw., 1042 tlw., 1038 tlw., 828 tlw., 378 tlw., 734 tlw., 733, 732, 731 tlw.,

<sup>1</sup> Hinweis zum Verfahren: Da der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100 bei In-Kraft-treten des neuen Baugesetzbuches (BauGB) am 23.09.2004 noch nicht veröffentlicht war, wird dieses Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des neuen BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 - BGBl. I S. 2414 - ) fortgeführt.

816 tlw. (Herbrockweg), 817 tlw., 868, 869, 973, 855, 972, 347, 348, 909 tlw. (Geisbergstraße), 769 tlw., 351, 172, 659 und 658 tlw.

Der Geltungsbereich grenzt an:

im Westen:	Flur 412, Flurstücke 1043 und 1041 (Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße), einen Korridor in einer Breite von je 6,50 m links und rechts der Achse der geplanten Verbindungsstraße vom Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße bis zur Parzelle Flur 412, Flurstück 733, Flur 412, Flurstücke 734, 920 und 921;
Im Norden:	Flur 412, Flurstücke 731, 816, 455, 456, 457, 726, 727, 840 (Herman-Stehr-Straße), 879, 880, 882, 884, 886, 887, 888, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 769, 768, 767 und 766;
im Osten:	Flur 412, Flurstück 834 (Gaßbachtal);
im Süden:	Flur 412, Flurstücke 658, 975, 974, 424 und 378.

## 2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Stromberg ist seit seiner Eingemeindung im Jahr 1975 der zweitgrößte von vier Ortsteilen der Stadt Oelde. Von den insgesamt rund 30.000 Einwohnern der Stadt Oelde leben ca. 4.500 in Stromberg. Die Besonderheiten des Ortsteils liegen in seiner erlebbaren Historie und seiner eindrücklich bewegten Landschaft: Auf dem prägnanten Bergrücken, dem Burgberg, liegt die Höhenburg Stromberg und die mächtige Kreuzkirche, die bereits seit über 800 Jahren bedeutender Wallfahrtsort ist. Daran schließt sich nördlich der alte Ortskern an. Die Wohngebiete im Westen bzw. Südwesten entstanden in den 70er und 80er Jahren. Die Bebauung erfolgte überwiegend in eingeschossiger Bauweise. Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung des Ortsteiles Stromberg wurde im Jahr 2000 das westlich vorhandene Gewerbegebiet erweitert und die Verbindungsstraße (Ludwig-Erhard-Allee) zwischen der L 792 (Oelder Tor) und der B 61 (Beckumer Straße) planungsrechtlich abgesichert.

Das geplante Baugebiet liegt nur rund 700 – 800 m von den Einrichtungen der Grundversorgung (Dienstleistung, Waren des täglichen Bedarfs, Grundschule, Kinderbetreuung, Service der Verwaltung) entfernt und bietet kurze Wege zu diesen bestehenden Infrastruktureinrichtungen. Der weitere Planungsraum wird geprägt durch die im Norden vorhandenen Wohngebiete und durch die im Osten angrenzenden Naherholungs- und Sporteinrichtungen des Gaßbachtals. In südlicher Richtung geht das Plangebiet in die landwirtschaftlich geprägte freie Landschaft mit weiträumigen Acker- und Grünlandflächen über, in näherer Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen rund 3 ha großen Laubwald. Im Westen befindet sich südlich der Beckumer Straße ein Busunternehmen und nördlich der Beckumer Straße das oben beschriebene Gewerbegebiet „Stromberg West“.

Zur Zeit werden die Flächen des Bebauungsplangebietes überwiegend landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt. Gebäude sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Durch das Plangebiet verlaufen von Nord nach Süd zwei Wirtschaftswege, von denen der Herbrockweg keine besonderen Funktionen erfüllt, während die Geisbergstraße noch einen im Außenbereich liegenden Gewerbebetrieb erschließt, der sich rund 500 m südlich der geplanten Wohnbebauung befindet. Neben den wegbegleitenden Wegeseitengräben verläuft am nordwestlichen Rand - überwiegend außerhalb - des Plangebietes eine weitere Graben- bzw. Gewässerparzelle (ohne Bezeichnung), lediglich im Bereich der geplanten Verbindungsstraße wird diese in das Plangebiet mit einbezogen. Im nordwestlichen Bereich liegt ein eingegrünter Bolz- und Spielplatz. Weiterer nennenswerter Bewuchs ist – bis auf zwei Einzelbäume im südöstlichen Bereich – oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Gelände hat in der Mitte des Planbereichs eine Höhenlage von etwa 146 m über NN. Von hier aus fällt es sowohl in westlicher (auf 143 m über NN) als auch in östlicher Richtung (auf 138 m über NN). Das stärkste Gefälle besteht am östlichen Rand im Übergang zum Gaßbachtal.

### **3. Flächennutzungsplan und andere Planungen**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes überwiegend den geplanten Nutzungen entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt. Diese Darstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 100 weiter konkretisiert. Lediglich im Bereich der geplanten Mischgebietsflächen stellt der am 01.02.2000 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan Grünflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, wird daher im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Inhalte der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind neben der Darstellung von Mischgebietsflächen, die Reduzierung der dargestellten Grünflächen und die Darstellung von gewerblichen Bauflächen südlich der Beckumer Straße.

Gegen die geplanten Änderungen hat die Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 22.11.2004 aus landesplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Als weitere zu berücksichtigende Planung wird zur Zeit der Ortsentwicklungsplan Stromberg aufgestellt. Ziel dieses Planes ist es, die vielfältigen Aktivitäten und Entwicklungsoptionen Strombergs zu übergeordneten Leitlinien zu bündeln und in umsetzungsorientierte Maßnahmen zu überführen. Am Ende dieses Prozesses soll der Ortsentwicklungsplan durch Beschlüsse der Stromberger Vereine und des Rates der Stadt Oelde als verbindlicher Handlungsleitfaden für den initiierten Entwicklungsprozess verabschiedet werden. Nach dem derzeitigen Stand des Ortsentwicklungsplans Stromberg sind die Flächen für bauliche Erweiterungen zur Deckung der in Stromberg bestehenden stabilen Nachfrage nach Wohnland- und Gewerbeflächen insbesondere im Westen und Südwesten zu suchen. Somit entsprechen die geplanten Ausweisungen des Bebauungsplanes auch den Zielen des Ortsentwicklungsplanes.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

### **4. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung**

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 7,71 ha, hiervon entfallen ca. 0,32 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz) und 0,26 ha auf Ausgleichsflächen. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Anbindung des neuen Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz und die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 1,58 ha, ca. 0,04 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege, ca. 0,78 ha Bauflächen, die als Mischgebiet ausgewiesen werden und ca. 4,73 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Anbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Westen über die im Bebauungsplan festgesetzte neue Verbindungsstraße zum Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße, im Norden wird das Gebiet an die Ina-Seidel-Straße und an die Geisbergstraße angebunden. Aufgrund der Nähe zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wird die Nutzung des Bolz- und Spielplatzes am Herbrockweg teilweise aufgegeben, es erfolgt lediglich auf einer ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Teilfläche die Festsetzung eines Spielplatzes. Die übrigen Flächen werden in die bauliche Entwicklung einbezogen und als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Großteil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind, bis auf den südwestlichen Teilbereich der mit WA\* gekennzeichnet ist, Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise zulässig, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegt. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 68 Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Die Größen der vorgeschlagenen Baugrundstücke reichen von ca. 300 m<sup>2</sup> bis ca. 1.000 m<sup>2</sup>, hierbei wird die mögliche Grundstücksaufteilung im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt. Innerhalb der einzelnen Baufelder ist ei-

ne Mischung der Bauformen aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern möglich, grundsätzlich sind Erschließung und Baufelder so flexibel angelegt, dass bei einer veränderten Nachfragestruktur entsprechende Anpassungen an der Grundstücksaufteilung vorgenommen werden können. Unter Berücksichtigung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstruktur, die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird, wird zur Erhaltung der ortsüblichen Wohndichte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen auf zwei Wohnungen beschränkt.

Auf den im südwestlichen Planbereich ausgewiesenen WA\* - Flächen soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 5 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und auf den angrenzenden Flächen geplanten Siedlungsstruktur wird auf den WA\* - Flächen ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude in der Form beschränkt, dass je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig ist.

Auf den als Mischgebiet festgesetzten Flächen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Eine mögliche Grundstücksaufteilung wird nicht vorgegeben, um auf entsprechende Nachfragen flexibel reagieren zu können. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern werden folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

unzulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:	Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW vom 7. Mai 1996 (MBI. NRW. S. 922)
unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind:	Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

Das innere Erschließungssystem basiert auf zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraßen, von diesen werden weitere Grundstücke über kleine Stichwege erschlossen. Dieses System wird durch separate Fuß- und Radwege ergänzt. Diese bieten einen von den Erschließungsstraßen unabhängigen Anschluss an das bestehende Wohngebiet, an den Herbrockweg (über den Kinderspielplatz) und an das Naherholungsgebiet Gaßbachtal.

Zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO auf den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen in der Regel nicht ausgeschöpft, sondern überwiegend auf 0,3 beschränkt und somit um 25% unterschritten. Im Übergangsbereich zum Gaßbachtal wird die Grundflächenzahl auf 0,25 beschränkt. Insgesamt wird hiermit eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet. Auf den Mischgebietsflächen wird die GRZ aus städtebaulichen Gründen (direkte Nachbarschaft zur vorhandenen und geplanten lockeren Wohnbebauung) auf 0,5 beschränkt. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Das Plangebiet liegt etwa 700 - 800 m von der Ortsmitte Strombergs entfernt. Die Entfernungen zu den Einrichtungen der Grundversorgung (Dienstleistung, Waren des täglichen Bedarfs) sind vergleichbar, der nächste Kindergarten befindet sich an der Speckenstraße (ca. 300 m), die Entfernung zur Grundschule beträgt rund 1.200 m. Alle Einrichtungen sind daher gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

## 4.2 Gestalterische Festsetzungen

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden im Bebauungsplan Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### DACHNEIGUNG / HAUPTFIRSTRICHTUNG:

Die Dachneigung und die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.

### SOCKELHÖHE:

Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde – FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

### TRAUFHÖHE:

Die maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut) bezogen auf OK Straße (Endausbau) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde – FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

### HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

Die Firsthöhe richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan und bezieht sich auf Oberkante (OK) Straße (Endausbau). Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mittleren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde - FSD Tiefbau und Umwelt - festgelegt.

### DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite einzelner Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß für Dacheinschnitte.

### GARAGEN / CARPORTS / NEBENANLAGEN:

Die Traufhöhe von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen darf maximal 3,00 m betragen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen bzw. Carports muss auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen

### DOPPELHÄUSER:

Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

### VORGÄRTEN:

Auf Grundstücken mit reiner Süderschließung sind abweichend von den Bestimmungen der Vorgartensatzung der Stadt Oelde im Vorgartenbereich offene Einfriedungen oder Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

### STÜTZMAUERN:

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf die Höhe von Stützmauern maximal 0,50 m über Oberkante (OK) Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) ergibt sich aus der mitt-

leren Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück und wird von der Stadt Oelde – FSD Tiefbau und Umwelt – festgelegt.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist die in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und die verträglich Einbindung in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum. Die gewählten Festsetzungen engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren kaum ein, setzen aber grundlegende, ortsübliche Rahmenbedingungen, die ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltwünsche lassen. Die Festsetzungen beinhalten kaum Verbote und erlauben in finanzieller und gestalterischer Hinsicht jeweils zumutbare Alternativen.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtungen erfolgt parallel oder rechtwinklig zu den Erschließungsstraßen, lediglich entlang der Haupteerschließungsstraßen wird teilweise eine bestimmte Firstrichtung vorgegeben, um den Straßenraum zu fassen. Auf fast allen Grundstücken im Plangebiet besteht die Möglichkeit Dachflächen nach Süden zu orientieren, um aktiv und/oder passiv Solarenergie zu nutzen.

Sockel- und Traufhöhen bzw. Höhenbeschränkungen der baulichen Anlagen wurden aufgenommen, um herausgehobene Kellergeschosse zu vermeiden und eine in den Grundzügen abgestimmte Gebäudegliederung im Straßenkörper zu ermöglichen. Da großformatige Dachaufbauten die geschlossene Wirkung der Dachflächen und das Erscheinungsbild der Dachlandschaft auflösen, wurden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Breite zulassen, aber Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente noch wirksam werden lassen.

Um eine Benachteiligung der Grundstücke mit einer reinen Süderschließung durch die Vorgartensatzung der Stadt Oelde auszuschließen, werden auf diesen Grundstücken offene Einfriedungen oder Hecken zur Abschirmung der südlichen Gartenbereiche gegenüber den Erschließungsstraßen für zulässig erklärt.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Abschnitt 4.1) und den gestalterischen Festsetzungen wird eine ortstypische, landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der im Westen Strombergs bestehenden Bebauung gewährleistet.

### **4.3 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Das neue Wohngebiet und das neue Mischgebiet werden im Westen über die geplante und im Bebauungsplan ausgewiesene neue Verbindungsstraße an den Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße (B 61) angeschlossen. Dieser Kreisverkehr bildet gleichzeitig den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Im Norden wird das neue Baugebiet an die Ina-Seidel-Straße und an die Geisbergstraße angebunden. Hierdurch entsteht auch die Möglichkeit aus dem bestehenden Wohngebiet unter Nutzung der neuen Verbindungsstraße die Beckumer Straße günstig zu erreichen. Gleichzeitig wird die Kreuzung Speckenstraße / Oelder Tor vom Linksabbiegerverkehr in Richtung Westen entlastet.

Das innere Erschließungssystem basiert auf zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupteerschließungsstraßen, von diesen werden weitere Grundstücke über kleine Stichwege erschlossen. Der Verlauf der nördlichen Erschließungsstraße wird durch die unterirdisch verlaufende städtische Abwasserdruckrohrleitung Stromberg – Oelde bestimmt. Um den weitgehend gradlinigen Verlauf zu unterbrechen ist etwa in der Mitte des Plangebietes eine platzartige Aufweitung vorgesehen. Das System der Erschließungsstraßen wird durch separate Fuß- und Radwege ergänzt. Diese bieten für Fußgänger und Radfahrer einen von den Erschließungsstraßen unabhängigen Anschluss an das bestehende Wohngebiet, an den Herbrockweg (über den Kinderspielplatz) und an das Naherholungsgebiet Gaßbachtal.



Durch die Einplanung ausreichend dimensionierter Haupterschließungsstraßen und der platzartiger Aufweitung ergeben sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für den Straßenraum. Im Bebauungsplan werden jedoch lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt, die Straßenraumaufteilung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten, um die Wünsche der künftigen Bewohner zu berücksichtigen. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen bzw. Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichende Stellflächen zu gewährleisten.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die RVM (Regionalverkehr Münsterland GmbH) sichergestellt (Buslinie 474 Oelde – Stromberg). Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Straße Oelder Tor in ca. 600 m Entfernung. Ergänzt wird das Angebot durch das Anruf-Sammel-Taxi (AST) und den NachtBus.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese gemäß Abfallwirtschaftskonzept behandelt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser aufgrund der Topographie zunächst sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung abgeführt wird. Letztendlich wird es über die Abwasserdruckrohrleitung Stromberg – Oelde der Kläranlage Oelde zugeführt. Die Niederschlagswasser werden ebenfalls sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung abgeführt und über ein außerhalb des Planbereichs vorhandenes Regenrückhaltebecken (Osten) bzw. über ein geplantes Regenrückhaltebecken (Westen) geleitet, ggf. zwischengespeichert und gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss in vorhandene Gewässer eingeleitet.

Aus ökologischen Gründen und im Sinne des § 51 a (1) S.1 LWG NW zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen für die Bauflächen wird folgende Empfehlung zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

##### REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

Grundsätzlich ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen, eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird empfohlen zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten. Für je 100 m<sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks sollte ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück hergestellt werden.

Aufgrund der bekannten eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist die Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft von Westen nach Osten innerhalb der geplanten nördlichen Erschließungsstraße die unterirdische verlaufende städtische Abwasserdruckrohrleitung Stromberg – Oelde. Über ca. 40 m am südöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 10-kV-Freileitung, die im Zuge der Realisierung des Baugebietes in diesem Bereich abgerüstet werden muss. Die Leitungsverläufe werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Zur Stromversorgung der neuen Bauflächen ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für diese wird im nordöstlichen Planbereich auf einem Teilstück der Parzelle Flur 412, Flurstück 769 eine Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> als Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

Am westlichen Rand des Planbereichs wird an der Haupterschließungsstraße eine Fläche für einen Wertstoffsammelplatz (für Altglascontainer, Altkleidersammelcontainer, u. ä.) festgesetzt.

#### 4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Größere Grünflächen bzw. Grünzüge innerhalb des Plangebietes sind nicht vorgesehen, da dieses im Westen an einen Wald und im Osten an das Gaßbachtal grenzt und somit landschaftlich eingerahmt wird. Ebenfalls ist eine Ausweisung größerer Flächen für Kinderspielplätze nicht erforderlich, da sich im Westen ein breites Angebot zur Freizeitgestaltung (großer Kinderspielplatz, Freibad, Minigolfanlage, Tennisplatzanlage) im Gaßbachtal befindet. Für die Anlage von Spielplätzen für kleinere Kinder ist eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Fläche in der Mitte des Baugebietes und eine ca. 1.600 m<sup>2</sup> große Fläche im nordwestlichen Planbereich vorgesehen.

Eine weitere kleine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Auf dieser Fläche wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses Pflanzgebot wird durch die Festsetzung eines 5,00 m breiter Pflanzstreifen entlang des vorhandenen Gewässers ergänzt. Diese Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, bzw. Laubbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 m<sup>2</sup> mit 8 Laubgehölzen zu begrünen, zusätzlich ist je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein Laubbaum zu pflanzen, vorhandene Gehölze und Bäume werden hierauf angerechnet.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird ein im Durchschnitt 10,00 m breiter Streifen entlang der bestehenden Waldflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel für diese insgesamt rund 0,26 ha großen Fläche ist, die Flächen als Waldsaum zu entwickeln. Bei der Anlage des Waldsaums ist im Bereich der vorhandenen Wegeparzelle Flur 412, Flurstück 817 die Befahrbarkeit des bestehenden Wirtschaftsweges sicherzustellen.

#### 4.6 Immissionssituation

Die Immissionssituation im Plangebiet wird von mehreren Faktoren beeinflusst, die im Einzelnen – tlw. gutachterlich - untersucht und bewertet wurden.

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, Belastungen sind daher nicht zu erwarten.

- Belastung durch Gewerbe

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Stromberg West wurde die AKUS GmbH beauftragt für die Wechselwirkungen „heranrückende Wohnbebauung – bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet“ ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Das schalltechnische Gutachten der AKUS-GmbH vom 22.07.2003 ist Bestandteil dieser Begründung (siehe auch Anlage 2).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der für WA-Gebiete geltende nächtliche Richtwert von 40 dB (A) im westlichen Randbereich um 1 dB (A) überschritten wird. Diese Fläche wurde daher – wie vom Gutachter angeregt – in die geplanten Mischgebietsfläche miteinbezogen. Somit sind keine Überschreitungen der Richtwerte durch Gewerbelärm mehr zu erwarten.

- Belastung durch Verkehrslärm

Gutachterlich untersucht wurden in dem schalltechnischen Gutachten der AKUS-GmbH vom 22.07.2003 die Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Beckumer Straße (B 61). Der Gutachter kommt in seinen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet die idealtypischen Wohngebiets- bzw. Mischgebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 ein-

gehalten werden. Die durch die geplante Verbindungsstraße zu erwartenden Emissionen werden, da diese Straße lediglich einen Teil des Verkehrs des vorhandenen und des geplanten Wohngebietes aufnehmen wird, zu keiner Überschreitung der idealtypischen Wohngebiets- bzw. Mischgebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 an den direkt an der Straße liegenden Immissionsorten führen. Zusätzliche Belastungen für das vorhandene Wohngebiet durch den Verkehr aus dem neuen Baugebiet sind durch den Entlastungseffekt der neuen Verbindungsstraße ebenfalls nicht zu erwarten.

## 5. Auswirkungen auf die Umwelt

Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Ergebnisse der Prüfung dieses Vorhabens - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ - werden **im Teil II – Umweltbericht** beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit diesem Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Im Hinblick auf die oben beschriebenen Ziele der Ortsentwicklung, der Nachfrage nach Baugrundstücken und auf die derzeit fehlenden Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Die vorgesehene Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen ist mit Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. 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 entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind. Die Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen und die Maßnahmen auf diesen Flächen werden im Teil III Anhang – 1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beschrieben.

## 6. Kennzeichnung von Flächen

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Kennzeichnung von Flächen ist daher nicht erforderlich.

## 7. Hinweise

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Aufgrund archäologischer Voruntersuchungen können kulturgeschichtliche Bodenfunde u. ä. innerhalb des Plangebietes – insbesondere im südwestlichen Planbereich – nicht ausgeschlossen werden. Seitens des Westf. Museums für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten. Folgende Hinweise

werden aber daher in den Bebauungsplan unter dem Punkt „Hinweise und Empfehlungen“ aufgenommen:

3.1. Erste Erdbewegungen sind 4 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

3.2. Dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251-2105-252) oder der Stadt Oelde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG - NRW).

3.3. Dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **BODENORDNUNG UND ENTSCHÄDIGUNG**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich die Flächen des Planbereichs derzeit im Besitz der Stadt Oelde befindet. Infolgedessen entstehen auch keine Entschädigungsansprüche.

### **ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Auftrag der Stadt Oelde. Die Ver- und Entsorgung durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

### **AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bzw. werden, wie unter „Teil III Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung Pkt. 1.3“ beschrieben, im Auftrag der Stadt Oelde durchgeführt.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	4,73 ha	61,3 %
Mischgebiet	0,78 ha	10,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1,58 ha	20,5 %
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege, Parkplatz)	0,04 ha	0,5 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Parkanlage	0,10 ha	1,3 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,22 ha	2,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation	0,003 ha	0,0 %
Ausgleichsflächen im Plangebiet	0,26 ha	3,4 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7,71 ha</b>	<b>100,0 %</b>

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen sind in diesem Abschnitt – Teil III Umweltbericht - erfasst.

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Analog zu der florierenden gesamtstädtischen Entwicklung Oeldes besteht in Stromberg weiterhin eine stabile Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Die Flächenangebote Strombergs bieten hier insbesondere im Westen und Südwesten Perspektiven für bauliche Erweiterungen. Zur Entwicklung des Ortsteils Stromberg, zur Sicherung der Infrastruktur und zur Deckung der vorhandenen Nachfrage nach neuen Baugrundstücken sollen südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Herman-Stehr-Straße, Ludwig-Niedieck-Straße und Von-Oer-Straße neue Bauflächen ausgewiesen werden.

Ergänzend zu den Neuausweisungen von Wohn- und Mischgebietsflächen werden in diesem Bebauungsplan Verkehrsflächen für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen dem Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße und den neuen Bauflächen festgesetzt. Durch den Bau dieser Straße wird gleichfalls die schon lange geforderte zweite Zu- und Abfahrt zu den im Südwesten von Stromberg liegenden Wohngebieten verwirklicht.

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die Flächen liegen daher im bisherigen Außenbereich i.S.v. § 35 BauGB.

Insgesamt umfasst das Plangebiet rund 7,71 ha, hiervon entfallen ca. 0,32 ha auf öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Kinderspielplatz) und 0,26 ha auf Ausgleichsflächen. Weiter umfasst der Bebauungsplan die für die Anbindung des neuen Wohngebietes an das vorhandene Straßennetz und die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 1,58 ha, ca. 0,04 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege, ca. 0,78 ha Bauflächen, die als Mischgebiet ausgewiesen werden und ca. 4,73 ha Bauflächen, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Auf den Flächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind Einzel- oder Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, bei der geplanten Grundstücksaufteilung können 68 Einzel- bzw. Doppelhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Auf den als Mischgebiet festgesetzten Flächen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Unter Berücksichtigung der nördlich des Plangebietes vorhandenen Siedlungsstruktur, die überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt wird, werden Festsetzungen zur Höhenbeschränkung und zur Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude getroffen.

Das innere Erschließungssystem basiert auf zwei in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraßen, von diesen werden weitere Grundstücke über kleine Stichwege erschlossen. Dieses System wird durch separate Fuß- und Radwege ergänzt. Diese bieten einen von den Erschließungsstraßen unabhängigen Anschluss an das bestehende Wohngebiet, an den Herbrockweg (über den Kinderspielplatz) und an das Naherholungsgebiet Gaßbachtal.

Zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO auf den als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen in der Regel nicht ausgeschöpft, sondern überwiegend auf 0,3 beschränkt und somit um 25% unterschritten. Im Übergangsbereich zum Gaßbachtal wird die Grundflächenzahl auf 0,25 beschränkt. Insgesamt wird hiermit eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet. Auf den Mischgebietsflächen wird die GRZ aus städtebaulichen Gründen (direkte Nachbar-

schaft zur vorhandenen und geplanten lockeren Wohnbebauung) auf 0,5 beschränkt. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt zulässig.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

Art der Flächenausweisung	Anteil offene Flächen	Anteil versiegelte Flächen
Mischgebiet insgesamt: 7.840 m <sup>2</sup> Anteil bebaute Flächen (75%) Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (25%)	1.960 m <sup>2</sup>	5.880 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet insgesamt: 47.270 m <sup>2</sup> Anteil bebaute Flächen Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	25.900 m <sup>2</sup>	21.370 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen insgesamt: 15.800 m <sup>2</sup> Anteil versiegelte Verkehrsflächen (80%) Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzungen)	3.160 m <sup>2</sup>	12.640 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung insgesamt: 400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen insgesamt: 3.170 m <sup>2</sup> Anteil: Zweckbestimmung Parkanlage Anteil: Zweckbestimmung Kinderspielplatz	1.020 m <sup>2</sup> 2.150 m <sup>2</sup>	
Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation		30 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen insgesamt: 2.640 m <sup>2</sup>	2.640 m <sup>2</sup>	
<b>Summen (Gesamtgröße Plangebiet = 77.150 m<sup>2</sup>):</b>	<b>37.230 m<sup>2</sup></b>	<b>39.920 m<sup>2</sup></b>

Aus dieser Tabelle folgt, dass durch die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Bodens maximal 39.920 m<sup>2</sup> dauerhaft versiegelt werden können.

## 1.2. Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für dieses Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 - (BGBl. 2005 I S. 186) beachtlich, auf die im Aufstellungsverfahren mit dem Fachbeitrag im Abschnitt „Teil III Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde ein Schalltechnisches Gutachten (siehe Anlage 2) erstellt.

Aus den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes „Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland“ ergeben sich keine zu berücksichtigende Ziele des Umweltschutzes, da die Flächen als Wohnsiedlungsbereich dargestellt werden. Dies gilt ebenso für den Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, hier werden diese Flächen überwiegend als Wohnbauflächendargestellt. Lediglich im westl. Bereich des Plangebietes werden Flächen, die als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen, bislang als Grünfläche dargestellt. Eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Oelde liegt nicht vor, die Erstellung dieses Planes liegt in der Zuständigkeit des Kreises Warendorf.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen transparent dargestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

### 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

#### 2.1.1. Schutzgut Mensch

Unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, es ergeben sich aber mittelbare Auswirkungen durch nachteilige Immissionen. Des weiteren ergeben sich im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild). Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen ist das nördlich angrenzende Wohngebiet betroffen. Die Immissionssituation im Plangebiet wird von mehreren Faktoren beeinflusst, die im Einzelnen – tlw. gutachterlich - untersucht und bewertet wurden.

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, Belastungen sind daher nicht zu erwarten. Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben aber zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z. B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

- Belastung durch Gewerbe

Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Stromberg West wurde die AKUS GmbH beauftragt für die Wechselwirkungen „heranrückende Wohnbebauung – bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet“ ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Das schalltechnische Gutachten der AKUS-GmbH vom 22.07.2003 ist Bestandteil dieser Begründung (siehe auch Anlage 2).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der für WA-Gebiete geltende nächtliche Richtwert von 40 dB (A) im westlichen Randbereich um 1 dB (A) überschritten wird. Diese Fläche wurde daher – wie vom Gutachter angeregt – in die geplanten Mischgebietsfläche miteinbezogen. Somit sind keine Überschreitungen der Richtwerte durch Gewerbelärm mehr zu erwarten und weitere Maßnahmen entbehrlich.

- Belastung durch Verkehrslärm

Gutachterlich untersucht wurden in dem schalltechnischen Gutachten der AKUS-GmbH vom 22.07.2003 die Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Beckumer Straße (B 61). Der Gutachter kommt in seinen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet die idealtypischen Wohngebiets- bzw. Mischgebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten werden. Die durch die geplante Verbindungsstraße zu erwartenden Emissionen werden, da diese Straße lediglich einen Teil des Verkehrs des vorhandenen und des geplanten Wohngebietes aufnehmen wird, zu keiner Überschreitung der idealtypischen Wohngebiets- bzw. Mischgebietswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 an den direkt an der Straße liegenden Immissionsorten führen. Zusätzliche Belastungen für das vorhandene Wohngebiet durch den



Verkehr aus dem neuen Baugebiet sind durch den Entlastungseffekt der neuen Verbindungsstraße ebenfalls nicht zu erwarten.

- Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird aufgrund des Entlastungseffektes der neuen Verbindungsstraße voraussichtlich zu keiner weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen.

### 2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die Flächen des Plangebiets werden – bis auf den nordwestlich liegenden eingegrüntem Bolzplatz - derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt. Entlang der beiden von Nord nach Süd verlaufenden Wirtschaftswege befinden sich Wegeseitengräben, am nordwestlichen Rand - überwiegend außerhalb - des Plangebietes verläuft eine weitere Graben- bzw. Gewässerparzelle (ohne Bezeichnung), die lediglich im Bereich der geplanten Verbindungsstraße in das Plangebiet mit einbezogen wird. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an einen rund 3 ha großen Laubwald. Im nordwestlichen Bereich liegt ein eingegrünter Bolz- und Spielplatz. Nennenswerter Bewuchs ist – bis auf zwei Einzelbäume im südöstlichen Bereich – oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Gelände hat in der Mitte des Planbereichs eine Höhenlage von etwa 146 m über NN. Von hier aus fällt es sowohl in westlicher (auf 143 m über NN) als auch in östlicher Richtung (auf 138 m über NN). Das stärkste Gefälle besteht am östlichen Rand im Übergang zum Gaßbachtal. Das Plangebiet weist über die in Acker- und Wiesenböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung stark vorbelastet, die Empfindlichkeiten gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft sind daher gering. Das engere Plangebiet ist als „ausgeräumte“ Ackerfläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch die Lage des Baugebietes zwischen dem bewaldeten Gaßbachtal und dem südwestlich des Gebietes bestehenden Waldes ergibt sich sogar gegenüber dem bestehenden Ortsrandbildes eine leichte Verbesserung.

Die vorgesehene Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen ist als erheblicher Eingriff zu sehen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Zur Überprüfung dieser Auswirkungen wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind.

Durch das Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen, da weder innerhalb noch in der näheren Umgebung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop- oder FFH- und Vogelschutzgebiete vorhanden sind.

### 2.1.3. Schutzgut Boden

Wie oben beschrieben, beträgt der Bedarf an Grund und Boden, der durch dieses Vorhaben versiegelt wird - bedingt durch die Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen -, ins-

gesamt rund 39.910 m<sup>2</sup>. Sonstige Bodenbeeinträchtigungen durch die zugelassenen Plannutzungen, z. B. mögliche Belastungen der Böden durch Schadstoffe, sind nicht zu erwarten. Nach dem heutigen Erkenntnisstand sind Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die vorgesehene Ausweisung neuer Bau- und Straßenverkehrsflächen ist als erheblicher Eingriff zu sehen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion entzogen wird. Zur Überprüfung dieser Auswirkungen wurden entsprechende Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt, die im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** beschrieben werden.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig sind.

Aufgrund der konstanten Nachfrage nach Wohnland- und Gewerbeflächen stehen in Stromberg bis auf wenige Einzelgrundstücke keine Grundstücke für eine Wohnbebauung mehr zur Verfügung; die in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete sind bebaut. Eine vorrangige Innenentwicklung ist somit nicht möglich.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Innerhalb des Plangebietes befinden lediglich zwei Wegeseitengräben und am nordwestlichen Rand - überwiegend außerhalb - des Plangebietes verläuft eine weitere Graben- bzw. Gewässerparzelle (ohne Bezeichnung), die lediglich im Bereich der geplanten Verbindungsstraße in das Plangebiet mit einbezogen wird.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das Schmutzwasser aufgrund der Topographie zunächst sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung abgeführt wird. Letztendlich wird es über die Abwasserdruckrohrleitung Stromberg – Oelde der Kläranlage Oelde zugeführt. Die Niederschlagswasser werden ebenfalls sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung abgeführt und über ein außerhalb des Planbereichs vorhandenes Regenrückhaltebecken (Osten) bzw. über ein geplantes Regenrückhaltebecken (Westen) geleitet, ggf. zwischengespeichert und gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss in vorhandene Gewässer eingeleitet.

Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Niederschlagswasserabflussmengen wird zur Regelung des Wasserabflusses im Bebauungsplangebiet empfohlen, Oberflächenwasser von versiegelten Flächen aufzufangen und - soweit möglich - auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Hierdurch soll die Verwertung des anfallenden Regenwassers vor Ort unterstützt werden. Aufgrund der uneinheitlichen Untergrundverhältnisse und der teils geringen Grundwasserflurabstände ist die Versickerungsfähigkeit auf den Baugrundstücken im Einzelfall zu überprüfen.

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwasser-Situation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Oberflächenwasser - wie auch das Grundwasser - ist durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

### **2.1.5. Schutzgut Luft**

Durch dieses Planvorhaben sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte, gewerblich und sonstige nutzungsbedingten Schadstoffe zu erwarten. Von außerhalb auf das Gebiet einwirkende verkehrsbedingt sowie gewerblich oder sonst nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind ebenfalls aufgrund der Entfernungen zum Gewerbegebiet bzw. zu den Hauptverkehrsstraßen nicht zu erwarten.

### **2.1.6. Schutzgut Klima**

Aufgrund der geplanten Struktur des neuen Wohngebietes mit einer offenen, überwiegend eingeschossigen Einfamilienhausbebauung sind keine erheblichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen, z. B. durch Beeinträchtigungen des Luftaustausches (Behinderungen des Kaltluftzuges, Kaltluftstaus u.a.m.) zu erwarten. Änderungen oder Überplanungen klimatisch wichtiger Nutzungen (z.B. Vernichtung größerer klimatisch wichtiger Baum- und Strauchbestände) sind ebenfalls nicht vorgesehen.

### **2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Nach dem heutigen Erkenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder sonstige schützenswerte Objekte. Außerhalb des Plangebietes liegende Objekte werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter, z. B. eine beachtliche Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanungen vorhandener Nutzungen, ergeben sich nicht.

### **2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den oben genannten Schutzgütern wird es, aufgrund zahlreicher potentieller Schnittstellen und damit verbundener gegenseitiger Beeinflussung, Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern geben. Eine Änderung der beschriebenen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## **2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um die Planung von Bauflächen mit den dazu gehörigen Erschließungsanlagen. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Ebenfalls ist aufgrund der Bebauung eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (beschrieben im **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**) innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Durch den Bau der Verbindungsstraße werden teilweise (z. B. für die vorhandenen Wohngebiete) sogar Verbesserungen erreicht.

### **2.2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung am westlichen Ortsrand wird das Gelände weiterhin einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Eine Sicherung der im Ortsteil Stromberg

vorhandenen Infrastruktur wird nicht erfolgen, Abwanderungstendenzen aufgrund des fehlenden Angebotes von Baugrundstücken werden sich verstärken. Die vorhandene unbefriedigende Situation der Anbindung des vorhandenen Wohngebietes über eine Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz wird nicht verbessert.

### **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Dieser Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet diesen aber vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind daher durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes und ansonsten außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im Bereich dieses Vorhabens werden folgende Maßnahmen getroffen, um nachteilige Umweltwirkungen zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen:

- für die geplanten Bauflächen wird die höchstzulässige Grundflächenzahl gem. Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschöpft,
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf den öffentlichen Grünflächen und zum Schutz des außerhalb des Plangebietes liegenden Baches,
- Einplanung von Flächen zur Durchgrünung des Straßenraums,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Land-schaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Entwicklung eines Waldsaumes parallel zum außerhalb des Plangebietes liegenden Wald
- Ausrichtung der Dachflächen nach Süden zur Nutzung von Solarenergie fast im gesam-ten Plangebiet möglich

Zu weiteren Einzelheiten wird hierzu auch auf die Ausführungen in **Teil I – 4. Planinhalt und Festsetzungen** bzw. in **Teil III Anhang – 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung** verwiesen.

### **2.4. Andere Planungsmöglichkeiten**

Durch die weiterhin bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken sind im Rahmen der Auf-stellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde unter Berücksichtigung der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan mögliche Erweiterungsflächen im gesamten Stadtgebiet untersucht, geprüft und abgewogen worden. Für den Ortsteil Stromberg ist im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 die Hauptentwicklung für Wohnbauflächen aufgrund der besonderen topogra-phischen Situation im Südwesten der Ortslage dargestellt worden, diese Darstellung wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten mit unter-schiedlich starker Ausnutzung der Bauflächen und unterschiedlichen Erschließungssystemen geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die eine maßvolle Be-bauung am Rande der Ortslage von Stromberg vorsieht und die im Interesse der besseren Er-schließung und Wirtschaftlichkeit für eine reduzierte Durchgrünung in Kombination von öffentli-chen Grünflächen mit eingegrünten Verkehrsflächen sorgt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1. Verwendete technische Verfahren – eventuelle Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft erfolgt im Teil III eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotop) - Kreis Warendorf 1995 (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994). Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das als Anlage 2 beigefügt ist. Beide Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die verkehrliche Belastung aus dem neu entstehenden Wohngebiet oder die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Auch können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

#### **3.2. Geplante Maßnahmen des Monitoring**

Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) wird durch die Stadt Oelde regelmäßig durch Ortsbesichtigung überprüft.

Sollte die Stadt Oelde von unerwarteten nachteiligen Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 Kenntnis erhalten, wird sie darauf entsprechend reagieren.

#### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Dieser Umweltbericht beschreibt die Umwelt und die Umweltauswirkungen dieses Vorhabens „unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstands und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden“. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt mit Rücksicht auf folgende Bestrebungen: Die menschliche Gesundheit zu schützen, durch eine Verbesserung der Umweltbedingungen zur Lebensqualität beizutragen, für die Erhaltung der Artenvielfalt zu sorgen und die Reproduktionsfähigkeit des Ökosystems als Grundlage allen Lebens zu erhalten.

Durch dieses Vorhaben soll im Anschluss an die im Südwesten des Ortsteils Stromberg vorhandene Wohnbebauung südlich der Beckumer Straße ein neues Baugebiet auf einer Fläche von ca. 7,71 ha entstehen. Geplant sind überwiegend Einzel- oder Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise, bzw. auf einer rund 0,78 ha großen Mischgebietsfläche Gebäude in zweigeschossiger offener Bauweise. Ergänzend zu den Neuausweisungen von Wohn- und Mischgebietsflächen werden in diesem Bebauungsplan Verkehrsflächen für den Bau einer Verbindungsstraße zwischen dem Kreisverkehr Ludwig-Erhard-Allee / Beckumer Straße und den neuen Bauflächen festgesetzt. Durch den Bau dieser Straße wird gleichfalls die schon lange geforderte zweite Zu- und Abfahrt zu den im Südwesten von Stromberg liegenden Wohngebieten verwirklicht. Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes wird mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sein, die in diesem Umweltbericht im Einzelnen erläutert werden. Zusammenfassend sind als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der

Bebauungsplanung vorbereitet werden, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Um diese Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringern bzw. ausgleichen sollen, unter anderem:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf den geplanten Bauflächen, dies führt zu größeren Anteilen an Gartenflächen auf den Grundstücken
- Festsetzung von Pflanzgeboten auf den öffentlichen Grünflächen und zum Schutz des außerhalb des Plangebietes liegenden Baches,
- Einplanung von Flächen zur Durchgrünung des Straßenraums,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Entwicklung eines Waldsaumes parallel zum außerhalb des Plangebietes liegenden Wald.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## Teil III Anhang

### 1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

#### 1.1 Situation und Methodik

Das geplante Baugebiet liegt südwestlich am Rand des Ortsteils Stromberg. Die Umgebung wird geprägt durch die im Norden vorhandenen Wohngebiete aus den 70er und 80er Jahren und durch die im Osten angrenzenden Naherholungs- und Sporteinrichtungen des Gaßbachtal-



Abb. 1: Luftbildaufnahme Sommer 1999 o. M.

les. In südlicher Richtung geht das Plangebiet in die landwirtschaftlich geprägte freie Landschaft mit weiträumigen Acker- und Grünlandflächen über und grenzt im Südwesten an einen rund 3 ha großen Laubwald. Im Westen befindet sich südlich der Beckumer Straße ein Gewerbebetrieb (Busunternehmen) und nördlich der Beckumer Straße das Gewerbegebiet „Stromberg West“. Zur Zeit werden die Flächen des Bebauungsplangebietes überwiegend landwirtschaftlich (Acker- und Wiesenflächen) genutzt. Gebäude sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Durch das Plangebiet verlaufen von Nord nach Süd zwei Wirtschaftswege, von denen der Herbrockweg keine besonderen Funktionen erfüllt, während die Geisbergstraße noch einen im Außenbereich liegenden Gewerbebetrieb erschließt, der sich rund 500 m südlich der geplanten Wohnbebauung befindet. Neben den wegbegleitenden Wegeseitengräben verläuft am nordwestlichen Rand - überwiegend außerhalb - des Plangebietes eine weitere Graben- bzw. Gewässerparzelle (ohne Bezeichnung), lediglich im Bereich der geplanten Verbindungsstraße wird diese in das Plangebiet mit einbezogen. Im nordwestlichen Bereich liegt ein eingegrünter Bolz- und Spielplatz. Weiterer nennenswerter Bewuchs ist – bis auf zwei Einzelbäume im südöstlichen Bereich – oder andere landschaftlich bedeutende Elemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Gelände hat in der Mitte des Planbereichs eine Höhenlage von etwa 146 m über NN. Von hier aus fällt es sowohl in westlicher (auf 143 m über NN) als auch in

östlicher Richtung (auf 138 m über NN). Das stärkste Gefälle besteht am östlichen Rand im Übergang zum Gaßbachtal.

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Bauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995 (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994). Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

### 1.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 7,71 ha folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch, Gesamtfläche ca. 66.080 m <sup>2</sup>	66.080	0,3	19.824
Grünland, Gesamtfläche ca. 4.220 m <sup>2</sup>	4.220	0,6	2.532
Grünflächen, Kinderspielplatz Gesamtfläche ca. 1.170 m <sup>2</sup>	1.170	0,5	585
Laubgehölze, -bäume Gesamtfläche ca. 2.860 m <sup>2</sup>	2.860	2,0	5.720
Feldwege, Gesamtfläche ca. 870 m <sup>2</sup>	870	0,2	174
Wegeseitengräben, Gesamtfläche ca. 990 m <sup>2</sup>	990	1,0	990
Straßenflächen, versiegelt Gesamtfläche ca. 950 m <sup>2</sup>	950	0,0	0,0
<b>Summen</b>	<b>77.140</b>	<b>--</b>	<b>29.825</b>

Die Lage der einzelnen Flächen ist auch dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan „Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 100“ zu entnehmen.

### 1.3 Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:



1.) Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Stromberg - Südlich der Beckumer Straße“ werden ca. 5,51 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen wird überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Somit wird die höchstzulässige GRZ gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgenutzt. Nach BauNVO (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 2,69 ha des gesamten Plangebietes mit Gebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen maximal überdeckt werden.

2.) Im Plangebiet werden ca. 1,58 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von großzügig dimensionierten Straßenverkehrsflächen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewusst im Bebauungsplan auf eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung in Hinblick auf die Wünsche der künftigen Bewohner nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen (Die Straßenausbauplanung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens). Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden. Die Größe dieser Flächen beträgt ca. 0,04 ha.

3.) Der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, insgesamt ca. 0,22 ha, werden entsprechend der geplanten Nutzung gestaltet und eingegrünt. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird zur Verringerung des Eingriffs in den Naturhaushalt, zur Gestaltung der Grünfläche und zum Schutz des außerhalb des Plangebietes liegenden Baches ein Anpflanzungsgebot festgesetzt.

4.) Entlang des südwestlichen Plangebietsrandes werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel für die Fläche (ca. 0,26 ha) ist, parallel zum außerhalb des Plangebietes liegenden Wald einen Waldsaum zu entwickeln.

**Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:**

Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
1	Flächen Mischgebiet (7.840 m <sup>2</sup> )			
	Anteil bebaute Flächen (75%)	5.880	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen (25%)	1.960	0,3	588
2	Flächen für Allgemeines Wohngebiet (47.270 m <sup>2</sup> )			
	Anteil bebaute Flächen	21.370	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	25.900	0,3	7.770
3	Verkehrsflächen (15.800 m <sup>2</sup> )			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen (80%)	12.640	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzungen)	3.160	0,4	1.264
4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (400 m <sup>2</sup> )			
	wassergebundene Decke	400	0,1	40
5	Öffentliche Grünflächen (3.170 m <sup>2</sup> )			
	Zweckbestimmung Parkanlage (mit Pflanzgebot)	1.020	0,7	714
	Zweckbestimmung Kinderspielplatz	2.150	0,3	645
6	Flächen für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Trafostation (30 m <sup>2</sup> )	30	0,0	0,0
7	Ausgleichsflächen (2.640 m <sup>2</sup> )			
	Waldsaumflächen	2.640	1,2	3.168
Summen		77.150		14.189

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 1.2 berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 1.3 berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber (29.825 WE – 14.189 WE = 15.636 WE) ergibt sich für den Planbereich ein **Kompensationsdefizit von 15.636 WE**.

Das sich ergebende Kompensationsdefizit von 15.636 WE 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 15.636 Werteinheiten werden im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Oelde „abgebucht“.

Somit kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in die Umwelt durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs ausgeglichen werden können. Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt Oelde die entsprechenden Flächen erworben bzw. vertraglich auf Dauer gesichert. Die Maßnahmen für die angestrebte Aufwertung der Flächen sind durchgeführt worden bzw. werden zeitnah mit der Realisierung des Baugebietes durchgeführt.

#### 1.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sollen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelzuordnung zugeordnet werden. In den Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

##### ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:

Die notwendigen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken Gemarkung Oelde, Flur 401, Flurstück 361 erfolgen als Ausgleich der durch dieses Vorhaben zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB. Die Flächen zum Ausgleich werden den als "Allgemeines Wohngebiet" und als "Öffentliche Verkehrsfläche" innerhalb dieses Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).

## 2. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1  
**Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 100**
- Anlage 2  
**Schalltechnisches Gutachten der AKUS – GmbH, Amtsstraße 8, 33739 Bielefeld vom 22.07.2003**

aufgestellt durch  
Stadt Oelde  
Der Bürgermeister  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde 2005

Rauch

Anlage 1  
Übersichtsplan Bestandserfassung im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 100

