



**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
zur 5. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 33
„II. Abschnitt der innerstädtischen Entlastungsstraße – Kramers Mühle“
der Stadt Oelde**



Geodaten: Kreis Warendorf, 5507/2011 - Maßstab im Original 1:5000

-  Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "II. Abschnitt innerstädtische Entlastungsstraße - Kramer's Mühle" der Stadt Oelde
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33



STADT OELDE
Der Bürgermeister
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

1. Anlass, Ziele und Zwecke der 5. vereinfachten Änderung

Städtebauliches Ziel der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „II. Abschnitt der innerstädtischen Entlastungsstraße – Kramers Mühle“ der Stadt Oelde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle mit Arbeits- und Sozialräumen für die Beschäftigten und die notwendigen Hofflächen für die Unterhaltung des Geländes des Vier-Jahreszeiten-Parks durch den Eigenbetrieb Forum der Stadt Oelde zu schaffen. Grundsätzlich soll die Fläche weiterhin als „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage“ ausgewiesen werden. Der Standort des geplanten „Betriebsgebäudes für Gärtner“ wird durch ein ca. 400 m² großes Baufenster festgesetzt. Ebenso im Zuge der 5. vereinfachten Bebauungsplanänderung festgesetzt werden soll der von der „Konrad-Adenauer-Allee“ zur „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ verlaufende Fuß- und Radweg, der das Plangebiet quert. Durch die Festsetzung dieser Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wird diese Verbindung planungsrechtlich gesichert.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 33 „II. Abschnitt der innerstädtischen Entlastungsstraße – Kramers Mühle“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 05.12.1978, in Teilbereichen geändert) nicht berühren und die sonstigen Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, soll dieses Bauleitplanverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt an der „Konrad-Adenauer-Allee“ im südöstlichen Stadtgebiet von Oelde, östlich der „Konrad-Adenauer-Allee“ und südlich des Haupteingangs zum „Vier-Jahreszeiten-Park“.

Vor der Änderung werden folgende Flurstücke erfasst:

Flur 10	Flurstücke 181, 182, 187 und 195 tlw.
---------	---------------------------------------

Der Planbereich grenzt an:

Im Nordwesten:	An die „Konrad-Adenauer-Allee“;
im Süden:	Flur 10, Flurstück 180;
im Osten:	Flur 10, Flurstücke 29, 30 und 225.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „II. Abschnitt der innerstädtischen Entlastungsstraße – Kramers Mühle“ der Stadt Oelde umfasst eine Fläche von ca. 2.100 m².

2.2 Städtebauliche Situation, aktuelle Nutzung

Das ca. 2.100 m² große Plangebiet bildet den westlichen Randbereich des „Vier-Jahreszeiten-Parks“, der unmittelbar an die Landesstraße „Konrad-Adenauer-Allee“ angrenzt. An der zur „Konrad-Adenauer-Allee“ zugewandten Seite befinden sich auf dem

Plangebiet Heckengehölze und Einzelbäume, die den Straßenverlauf säumen. In etwa zur Hälfte ist die Fläche bereits versiegelt. So wird diese im Rahmen der Parkpflege als Lagerfläche für Schüttgut, Grünabfälle bzw. als Standort für Container genutzt.

Durch einen durch das Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radweg sind die „Konrad-Adenauer-Allee“ und die „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ miteinander verbunden. Circa zehn bis fünfzehn Meter südöstlich der „Konrad-Adenauer-Allee“ verläuft straßenparallel eine Ferngasleitung (DN 200 Gas Hochdruckleitung).

3. Flächennutzungsplan und andere Planungen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Bereich der 5. vereinfachten Änderung als „Öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Auch in der ursprünglichen Version des Bebauungsplans Nr. 33 „II. Abschnitt der innerstädtischen Entlastungsstraße – Kramers Mühle“ der Stadt Oelde (rechtskräftig seit dem 29.03.1967, in Teilbereichen geändert) wird das Plangebiet als „Öffentliche Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der Verlauf der Ferngasleitung ist im Ursprungsplan nachrichtlich übernommen.

Andere zu beachtende Planungen liegen nicht vor.

4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept - Art und Maß der baulichen Nutzung

Die grundsätzliche Nutzungsart des Plangebiets als „Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage“ wird durch die Übernahme dieser Festsetzung im Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „II. Abschnitt der innerstädtischen Entlastungsstraße – Kramers Mühle“ der Stadt Oelde erhalten. Überlagert wird die „Öffentliche Grünfläche“ durch ein ca. 400 m² großes Baufenster für die bauliche Nutzung „Betriebsgebäude für Gärtner“. Innerhalb dieser Baugrenzen ist die Höhe der baulichen Anlagen auf 102 m über NN beschränkt, womit der vorhandenen Höhenentwicklung im Umfeld des Plangebietes Rechnung getragen wird.

4.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Betriebsgebäudes für Gärtner wird über die östlich an das Plangebiet grenzende Wegeparzelle, die im Norden auf die „Konrad-Adenauer-Allee“ führt, gesichert.

Der durch das Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg, der die „Konrad-Adenauer-Allee“ mit der „Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße“ verbindet, wird durch die Festsetzung dieser Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind zwischen dem Plangebiet und der „Konrad-Adenauer-Allee“ „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, die die Entstehung zusätzlicher Querverkehre auf diese Landesstraße unterbinden sollen bzw. die der Gewährleistung der Verkehrssicherheit dienen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 33 ergeben sich nicht. Das Betriebsgebäude für Gärtner kann an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

4.5 Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen

Wie in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Anhang dargestellt, soll das neue Betriebsgebäude für Gärtner auf voll versiegeltem Grund errichtet werden. Folglich lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplans kein ausgleichspflichtiger Eingriff ermitteln. Sofern sich im Baugenehmigungsverfahren jedoch herausstellen sollte, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen, ist in diesem Verfahren ein ökologischer Ausgleich zu ermitteln und im räumlichen Zusammenhang im Vier-Jahreszeiten-Park herzustellen, etwa durch die Anpflanzung von standortheimischen Bäumen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm).

Darüber hinaus enthält die 5. Vereinfachte Änderung den Hinweis, durch Maßnahmen wie die Verwendung von durchlässigen Materialien für Befestigungen eine Minimierung an Versiegelung anzustreben. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen (Dächer, Terrassen u.ä.) durch geeignete Anlagen (Teichanlagen, Zisternen, usw.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu verwerten.

Weitere Festsetzungen zu Grünflächen sowie natur- und landschaftsbezogene Regelungen werden im Rahmen der 5. vereinfachten Änderung nicht vorgenommen.

4.6 Immissionssituation

Das Plangebiet ist durch die im Westen gelegenen Landesstraßen L 793 („Konrad-Adenauer-Allee“) sowie L 792 („In der Geist“) durch Verkehrslärm vorbelastet. Da das geplante Betriebsgebäude für Gärtner jedoch nicht für den dauerhaften Aufenthalt gedacht ist, sind keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 33 vorgenommen werden, wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen, der Abschnitt „Umweltbericht“ entfällt.

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – 1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) für den Bereich der 5. vereinfachten Änderung wird festgestellt, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben.

6. Kennzeichnung von Flächen

- Ferngasleitung

Durch den Änderungsbereich verläuft parallel zur „Konrad-Adenauer-Allee“ eine unterirdische Gasleitung DN 200 (Gas Hochdruckleitung), deren genauer Verlauf bei Firma Thyssengas zu erfragen ist. Der ungefähre Verlauf wurde im Planentwurf nachrichtlich dargestellt. Zu dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von mindestens 2,0 m Abstand zu jeder Seite frei von Bebauung zu halten.

- Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen

Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen sind nach dem heutigen Erkenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

7. Hinweise

DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

Im Planbereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Besondere Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht erforderlich, da sich, abgesehen vom neuen Baufenster für Betriebsgebäude für Gärtner, im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens keine baulichen Änderungen ergeben.

9. Flächenbilanz

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	160 m ²	7,6 %
Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung: Parkanlage	1.940 m ²	92,4 %
Gesamtfläche	2.100 m ²	100,0 %

10. Gesamtabwägung

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – 1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) für den Bereich der 5. vereinfachten Änderung wird festgestellt, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben.

Im Übrigen sind von dieser Bebauungsplanung keine sonstigen Umweltbelange betroffen.

Auch im Falle einer Nichtdurchführung der Planung verbliebe das Plangelände versiegelt und diene weiterhin als Standort für Container und als Lagerfläche für Schüttgüter bzw. als Fläche für Gärtnerarbeiten. Durch die Errichtung des Betriebsgebäudes für Gärtner wird das Plangebiet städtebaulich geordnet und entwickelt und somit insgesamt gestalterisch aufgewertet.

Aufgestellt durch
Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Planung und Stadtentwicklung
Oelde, 19. März 2014

Rauch/Waldmüller

Anhang

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Wie anhand des Luftbildes ersichtlich, ist das Plangebiet bereits zu einem wesentlichen Teil versiegelt (Lager- und Arbeitsflächen für gärtnerische Pflegearbeiten) bzw. als Standort für Container genutzt. Im Rahmen der 5. Bebauungsplanänderung soll im Bereich der bereits versiegelten Fläche ein ca. 400 m² große Baufenster für „Betriebsgebäude für Gärtner“ geschaffen werden. Da dieses Betriebsgebäude auf voll versiegeltem Grund errichtet werden respektive die vorhandenen Container ersetzen soll, lässt sich auf der Ebene des Bebauungsplans kein ausgleichspflichtiger Eingriff ermitteln. Sofern sich im Baugenehmigungsverfahren jedoch herausstellen sollte, dass zusätzliche Flächen versiegelt werden müssen, ist in diesem Verfahren ein ökologischer Ausgleich zu ermitteln und im räumlichen Zusammenhang im Vier-Jahreszeiten-Park herzustellen.



Die Berechnung des Kompensationsbedarfs hat in diesem Fall nach dem „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995“ zu erfolgen (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994).