

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Warendorfer Straße Ost" der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seinen Sitzungen vom 27.05.1991 und 30.03.1992 aufgrund des § 2 (1) in Verbindung mit § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2256) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Warendorfer Straße Ost" der Stadt Oelde (übergeleiteter Durchführungsplan), der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 15.02.1956 genehmigt wurde, in einem Teilbereich nördlich der "Von-Nagel-Straße" im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Warendorfer Straße Ost" der Stadt Oelde sind nachstehend aufgeführte Grundstücke betroffen:

Flur 6, Flurstücke 535, 536.

Die Fläche soll bis auf einen ca. 7,0 m breiten Streifen im nördlichen Planbereich, der als "Private Grünfläche" festgesetzt wird, im östlichen Planbereich (Flurstück 535) als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" und im westlichen Planbereich (Flurstück 536) als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich grenzt an:

- im Süden: Teilstück aus Flur 6, Flurstück 157 (von-Nagel-Straße)
- im Osten: Flur 6, Flurstücke 507 und 504
- im Norden: Teilstück aus Flur 6, Flurstück 163
- im Westen: Flur 6, Flurstücke 460 und 470

Erfordernis der Planaufstellung

Da z. Zt. in Oelde eine starke Nachfrage nach Bauplätzen besteht, soll der Bebauungsplan Nr. 2 "Warendorfer Straße Ost" der Stadt Oelde (übergeleiteter Durchführungsplan) in einem Teilbereich nördlich der "von-Nagel-Straße" geändert werden.

Für den Teilbereich soll die Nutzungsfestsetzung geändert werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Fläche als "Gewerbe- und Industriegebiet" und als "Private Grünfläche" ausgewiesen. Die Fläche wird im Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben und grenzt im Norden an einen Grüngürtel. Da absehbar ist, daß diese Flächen aufgrund ihrer problematischen Lage nur teilweise einer Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen kann, soll die Nutzungsfestsetzung von "Gewerbe- und Industriegebiet" für den westlichen Bereich in "Allgemeines Wohngebiet" und für den östlichen Bereich in "Gewerbegebiet - eingeschränkt nutzbar" geändert werden. Durch diese Bebauungsplanänderung wird zusätzliche Wohnbaufläche geschaffen, ohne daß neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Ein im nördlichen Planbereich als "Private Grünfläche" ausgewiesener Streifen wird in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet "Gewerbliche Baufläche" und in einem Teilbereich "Grünfläche" aus.

In seinen Sitzungen vom 27.05.1991 und 30.03.1992 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich nördlich der "von-Nagel-Straße" zu ändern. Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird parallel zu der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Planung und bauliche Nutzung

Für den Änderungsbereich wird im westlichen Teil ein "Allgemeines Wohngebiet" und im östlichen Teil ein "Gewerbegebiet - eingeschränkt nutzbar" ausgewiesen. Im Anschluß an diese Flächen wird im nördlichen Planbereich ein ca. 7,0 m breiter Streifen als "Private Grünfläche" zur Ergänzung des vorhandenen wegbegleitenden Grüns entlang des Rembrandtweges ausgewiesen.

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgt über eine private Erschließungsstraße von der "von-Nagel-Straße" aus. Gem. § 9 (1) 21 werden die Flächen im Bebauungsplan als "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" ausgewiesen. Die neu zu errichtenden Wohngebäude sollen in eingeschossiger Bauweise errichtet werden.

Die Erschließung der gewerblichen Baufläche erfolgt über die von-Nagel-Straße. Diese Fläche fungiert als Pufferzone zwischen den vorhandenen Gewerbebetrieben und der zukünftigen Wohnbebauung und wird daher als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen. In diesem Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen an dem im Bebauungsplan festgesetzten Lärmzaun (Linie von 'A' nach 'B') in 1,20 m Höhe folgende Beurteilungspegel nicht überschreiten:

tagsüber	55 dB (A)
nachts	40 dB (A).

Die Messungen und Auswertungen haben nach der TA-Lärm zu erfolgen. Desweiteren sind Tankstellen allgemein nicht zulässig. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 die nachstehende Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

- DACHNEIGUNG:** Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die Dachneigung 45°.
Im Gewerbegebiet beträgt die Dachneigung 0 - 30°.
- FIRSTRICHTUNG:** Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
- DREMPELHÖHE:** Die Drempeelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragekonstruktion der Dachhaut bei eingeschossigen Gebäuden maximal 0,75 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist kein Drempeel zugelassen.

SOCKELHÖHE: Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über OK Straße betragen

**GEMEINSCHAFTSGARAGEN/
GARAGEN:**

Die Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich zu gestalten. Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.

Die gestalterischen Festsetzungen bedeuten keine unzumutbaren Auflagen für die zukünftigen Grundstückseigentümer.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird nicht vermutet.

Spielplatzanlagen und Grünflächen

In dem Plangebiet wird keine Fläche als Spielplatz ausgewiesen. In nördlicher Richtung liegt in ca. 250 m Entfernung ein über Fußwege erreichbarer Kinderspielplatz. Diese Entfernung wird als zumutbar angesehen.

Im Norden des Änderungsbereiches wird ein 7,0 m breiter Streifen als "Private Grünfläche" ausgewiesen. Diese Fläche ist mit bodenständigen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern.

Die zwischen dem geplanten "Allgemeinen Wohngebiet" und dem geplanten eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebiet liegende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit bodenständigen, standortgerechten Laubgehölzen und Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die Fläche ist in der Breite mind. 7-reihig versetzt zu bepflanzen. Mit den Festsetzungen soll eine möglichst landschaftstypische Gestaltung der Pflanzstreifen erreicht werden.

Immissionsschutz

Aus südlicher, westlicher und nördlicher Richtung sind keine störenden Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten. In östlicher Richtung schließt sich ein Gewerbegebiet an.

Um evtl. negative Einwirkungen auf die geplanten Wohnbauflächen entgegenzuwirken, wird ein Teil des Änderungsbereiches als "Gewerbegebiet - eingeschränkt nutzbar" ausgewiesen und gleichzeitig ein "Lärmzaun" festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, daß Schallemissionen eines dort ansiedelnden Gewerbebetriebes einen Grenzwert von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts in westlicher Richtung nicht überschreiten. Zusätzlich ist zwischen dem eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebiet und den Wohnbauflächen ein ca. 7,00 m breiter Streifen mit einer Bindung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch diese Maßnahmen kann der Immissionsschutz sichergestellt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung wird über den jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Kanalnetz.

Zur Verringerung der Regenwasserabflußmenge wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung getroffen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

Im gesamten Plangebiet ist auf den Flächen, die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen u.s.w. zumindest teilweise auf dem Grundstück zu versickern bzw. durch geeignete Anlagen (z. B. Zisternen, Teichanlagen o. ä.) aufzufangen. Für die bebaute und/oder versiegelte Grundstücksfläche ist je 100 m² der tatsächlichen Grundfläche (§ 19 BauNVO) ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Abfallstoffe werden nur den dafür vorgemerkten Deponien - außerhalb des Planbereiches - zugeführt.

Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen ...

Es wurde festgestellt, daß das Gebiet im Bereich des Bombenabwurfgebietes über der Stadt Oelde liegt. Aus diesem Grunde wird der Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidenten in Münster eingeschaltet. Erdbauarbeiten dürfen erst nach Freigabe des Gebiets durch den Kampfmittelräumdienst durchgeführt werden. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Lage von Bombenabwurftrichtern aufgrund der Luftbildrecherchen wird verzichtet, da die Größe und genaue Lage der Bombentrichter nicht eindeutig feststellbar ist. Sollten im Zuge von Erdarbeiten Auffälligkeiten oder Altlasten entdeckt werden, sind die entsprechenden Behörden zu benachrichtigen.

Andere Altlasten werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand im Bereich des Plangebietes nicht vermutet.

Kosten

Bei der Durchführung der Maßnahmen werden für die Stadt Oelde voraussichtlich keine Kosten entstehen.

aufgestellt: Oelde, den 2.06.1993


Terholsen
Bürgermeister




Streitberger
Techn. Beigeordneter