

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan)
der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 25.05.1982 einstimmig aufgrund des § 2 (1) in Verbindung mit §§ 2 (6) und 173 (6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Teil A - der Stadt Oelde (übergeleiteter Durchführungsplan nach § 173 (3) BBauG) im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes für den nachstehend aufgeführten Bereich beschlossen:

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes
werden nachstehend aufgeführte Grundstücke
erfaßt:

Flur 14 (Im Kapellengarten, Geiststraße)

Flurstücke: 293, 295, 296, 391, 452, 453,

Der Änderungsbereich grenzt:

im Norden: an die Straße "Im Kapellengarten" und an
das Flurstück Nr. 372 Flur 14

im Osten: an die Geiststraße

im Süden: an die Flurstücke Nr. 291 und 292 Flur 14

im Westen: an die Flurstücke Nr. 298 und 390 Flur 14

Erfordernis der Planaufstellung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) ist erforderlich, um eine neue Bebauung von Grundstücken zu ermöglichen.

Nach Aufgabe der Möbelfabrik ~~Nattebrede~~ und Wiemeyer in Oelde werden die betehenden Werksanlagen der Firma an der Geiststraße nicht mehr genutzt und sollen abgebrochen werden.

Die von der 1. Änderung erfaßten Flächen liegen im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) der Stadt Oelde.

Um die geplante neue Bebauung ausführen zu können sind folgende Änderungen erforderlich:

Für das im Bebauungsplan Nr. 3 (Durchführungsplan - Teil A -) ausgewiesene Mischgebiet und Wohngebiet, sowie die privaten Grünflächen, werden neue überbaubare Flächen festgesetzt.

Bedingt durch die neue Grundstücksaufteilung wird die Mischgebietsfläche nach Westen geringfügig vergrößert. Die im Bebauungsplan Nr. 3 (Durchführungsplan) im Mischgebiet festgesetzte ^{geschlossene} Bauweise wird in offene Bauweise geändert.

Für Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) wird für die neu geplanten Gebäude eine 2-geschossige Bauweise als zwingend festgesetzt. Die bestehenden Gebäude an der Geiststraße werden als Bestand abgesichert.

Planungsgrundlage:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt. In diesem Plan ist die Fläche, aus der die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) der Stadt Oelde entwickelt wird, als "Gemischte Baufläche" und „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 20.02.1959 genehmigt.

Planung und bauliche Nutzung

Nach Abriß der gewerblichen baulichen Anlagen der ehem. Firma Nattebrede und Wiemeyer (Möbelbranche) sollen auf dem Fabrikgelände 3 Einzelhäuser, 1 Doppelwohnhaus, auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 293) 1 weiteres Wohngebäude, sowie die dazugehörigen Garagen entstehen.

Das Planungsvorhaben wird seitens der Stadt Oelde begrüßt, weil eine gleiche oder ähnliche gewerbliche Nutzung auf dem Fabrikgelände nicht erwünscht ist.

Westlich und nördlich des Änderungsbereiches schließt sich eine Wohnbebauung an, die rechtsverbindlich im Bebauungsplan Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) festgesetzt ist.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde ist die Änderungsfläche teils als gemischte Baufläche, teils als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Festsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Die Mischgebietsfläche wird - bedingt durch die neue Grundstücksaufteilung - nach Westen geringfügig vergrößert.

Die Übernahme der im Flächennutzungsplan festgesetzten gemischten Baufläche als Mischgebiet in der 1. Änderung des Bebauungsplanes betrachtet die Stadt Oelde als Übergang zum Wohngebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen gemischten Nutzung an der Geiststraße (Betrieb Mense, Gärtnerei und Verkaufsgeschäfte) als notwendig. Im Mischgebiet sollen 3 Wohngebäude und 1 Garagenhof entstehen.

1 Doppelwohnhaus und 1 Einzelhaus werden im festgesetzten Allge-

meinen Wohngebiet errichtet.

Der an den Änderungsbereich angrenzende Gärtnereibetrieb Ostkamp liegt im Flächennutzungs- sowie auch im verbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 (Durchführungsplan) in gemischter Baufläche bzw. Mischgebiet. Der Betrieb liegt also in Flächen, in denen er nach der Baunutzungsverordnung zulässig ist. Die Belange des Betriebes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Das auf dem Nachbargrundstück des Betriebes im Änderungsbereich geplante Wohngebäude wird auf einem Grundstücksteil errichtet, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die vorhandenen Gewächshäuser der Gärtnerei Ostkamp wirken sich auf die geplante benachbarte Wohnbebauung nicht beeinträchtigend aus, da weder Lärm- noch Geruchsbelästigungen auftreten können.

Im Änderungsbereich wird die "offene Bauweise" festgesetzt.

Die Dachneigungen betragen bei den zweigeschossigen neu geplanten Gebäuden 30° , bei den Gebäuden an der Geiststraße 45° - 50° .

Immissionsschutz:

Durch die Aufgabe des Betriebes Nattebrede & Wiemeyer, sind für die nähere Umgebung, die früher doch belästigenden Immissionen entfallen. Die angrenzenden kleineren Betriebe: Schmiede Eisenwarenhandlung Mense und Gärtnerei Ostkamp, sind bisher nicht beanstandet worden und dürften für ein nahes Wohnen durchaus verträglich sein.

Hauptimmissionsquelle ist auch in Zukunft wie jetzt die Geiststraße.

Nach der Verkehrsprognose des Dipl. Ing. Hinterleitner, Stuttgart, aus dem Jahre 1973, hat die Geiststraße eine Belastung im Jahre 1985 von 5063,5 und im Jahre 2000 von 5813,0 PKW/E. Die Geiststraße, die z. Zt. zum Straßenzug L 793 gehört, bleibt auch in Zukunft Landstraße im Zuge der L 792. Die Straße ist eben; die Oberfläche aus Asphalt; die Geschwindigkeitsbegrenzung liegt bei 50 km/h.

Die stündliche Verkehrsbelastung für das Jahr 2000 beträgt am Tage (0,06) 349 PKW/E. mit einem 20%igen LKW Anteil, zur Nacht (0,008) 47 PKW/E. mit 10%igen LKW Anteil.

$$\begin{array}{rclclclclclclclclclcl}
 L_{m,E} & = & L_m^{(25)} & + & \Delta L_{Str0} & + & \Delta L_v & + & \Delta L_{Sl} & + & \Delta L_{Stg} & & & & & & \\
 L_{m,T} & = & 66,8 & - & 0,5 & - & 4 & + & 5 & \pm & 0 & = & 66,8 & & & & & \\
 L_{m,N} & = & 56 & - & 0,5 & - & 4 & + & 5 & \pm & 0 & = & 56,5 & & & & &
 \end{array}$$

Der Planungsrichtpegel für Mischgebiete liegt bei 60/45 dB(A). Er wird also am Tage um 6,8 dB(A) und zur Nacht um 11,5 dB(A) überschritten. Aus diesem Grunde werden die Grundstücke unmittelbar an der Geiststraße als lärmbelastete Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Durch die Schirmwirkung dieser Bebauung verringert sich der Schallpegel entsprechend den Lärmisobaren der Forschungsergebnisse von Machtemes & Glück (Schallschutz im Städtebau) um mindestens 17 dB(A) für die dahinter liegenden Gebäude.

Um ein ruhiges Wohnen in den Gebäuden an der Geiststraße zu gewährleisten, sind an den Nord- Süd- und Ostseiten der Gebäude Fenster der Schallschutzklasse 1 mit einem Schallisolationsindex von 25 bis 29 dB einzubauen; an der Ostseite müssen jedoch wegen des besseren Schallschutzes Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem Schallisolationsindex von 30 bis 34 dB verlangt werden.

Da durch die im Bau befindliche innerstädtische Entlastungsstraße die Geiststraße vom Verkehr stark entlastet wird und in den bestehenden Gebäuden die Fenster wegen des Schallschutzes und der Wärmedämmung schon zur Schallschutzklasse 2 gehören müßten, kann nur bei Um- bzw. Neubauten im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Auflage durchgesetzt werden.

Maßnahmen aus der Sicht des Denkmalschutzes

In der Legende des Bebauungsplanes wurde betr. des Gebäudes "Geiststraße Nr. 42" (Samson), das im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes durch das Westfälische Amt für Denkmalpflege aufgenommen und im Änderungsplan mit "D = Baudenkmal" gekennzeichnet ist, nachrichtlich folgende Erläuterung aufgenommen:

"D" = Baudenkmal gemäß Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes; die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Oelde bleibt einem gesonderten Verfahren nach dem Denkmalschutzgesetz vorbehalten."

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich sind keine Grünflächen und Spielplatzanlagen ausgewiesen.

Ver- und Entsorgung

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Beckum gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch die V E W Westfalen AG gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Kanalsystem der Stadt Oelde. Das Abwasser wird der neuen Kläranlage der Stadt Oelde, die seit Ende 1977 fertiggestellt ist, zugeführt.

Abfallstoffe werden nur auf den dafür vorgesehenen Deponien -außerhalb des Änderungs- und Ergänzungsbereiches- gelagert.

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Änderungsflächen berücksichtigen die Eigentumsgrenzen, so daß eine Baulandumlegung nach dem BBauG nicht durchgeführt zu werden braucht.

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Gebiet wohnenden Menschen sind bei Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) nicht zu erwarten.

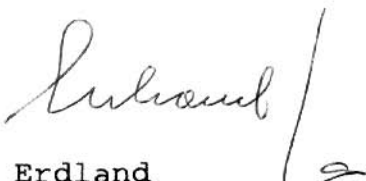
Kostenübersicht und Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) entstehen keine Mehrkosten in Bezug auf Erschließung, Grunderwerb, elektrischer Beleuchtung usw. gegenüber der Verwirklichung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Ausführung der Planung

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan), soll die geplante Bebauung umgehend verwirklicht werden.

Oelde, den 27. Oktober 1982


Erdland
Bürgermeister *Fin*




Dr. Schmänk
Stadtdirektor

Mit der 1. Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 3 - Teil A - (Durchführungsplan) der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am 26. November 1982 *Fin*

Auslegung beendet am 30. Dezember 1982 *Fin*