

## B e g r ü n d u n g

---

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12  
"Johannesstraße - Zur Polterkuhle" der  
Stadt Oelde

---

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 2. Nov. 1976 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, der unter dem 5. April 1965 durch den Regierungspräsidenten in Münster genehmigt wurde, im Sinne des § 30 in Verbindung mit § 2 (7) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 - BGBI. I S. 341 - beschlossen.

Die Grobumgrenzung des Änderungsbereiches wird nachstehend aufgeführt:

### Angrenzend:

im Norden: an den Rathausbach

im Osten: Flur 13,

an das Flurstück 37,

Flur 15,

an die Flurstücke 126 und 127,

Flur 14,

an die Flurstücke 375, 208, 209, 210, 378, 422, 397,  
(Overbergstraße) 216 und 228,

Flur 12,

an die Flurstücke 152 (Marienstraße) 304 (Weg), 193

(Johannesstraße) 296, 297, 298, 204,

205, 206, 207, 208, 306, 210, 60, 63,

64, 98, 99,

im Süden: an die Straße "Zur Polterkuhle"

im Westen: an den Westring

### Erfordernis der Planaufstellung

Im ursprünglichen Bebauungsplan sind außer den Baugebieten Flächen für die Landwirtschaft und eine Kleingartenanlage ausgewiesen, die

durch Änderung des Planes ebenfalls der Bebauung zugeführt werden sollen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 ausgewiesene Fläche für Dauerkleingärten ist bis heute für diesen Zweck nicht in Anspruch genommen worden, da ein Bedarf für eine derartige Anlage sich nicht ergeben hat.

Sollte sich in Zukunft ein Bedarf für eine weitere Kleingartenanlage abzeichnen, so wird sie im Flächennutzungsplan an einer dem Schwerpunkt der Bevölkerung entsprechenden Stelle ausgewiesen.

Die Verplanung der Flächen bietet sich an, da die Erschließung durch die Neuverlegung eines großen Abwassersammlers jetzt gesichert ist und die Stadt Oelde dringend Grundstücke für die Wohnbebauung benötigt, die nunmehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 mit relativ geringen Erschließungskosten geschaffen werden können. Aus städtebaulichen Gründen ist die Auffüllung und Abrundung der Baugebiete seit langem erwünscht.

In dem Gesamtwohnbereich bestehen bereits zwei Kindergärten (kath. und evang.) und die Roncallihauptschule.

Die Overberggrundschule und Mariengrundschule sind über die Overbergstraße gut erreichbar.

#### Planungsgrundlage

Die Stadt Oelde hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der unter dem 10.2.1969 durch den Regierungspräsidenten in Münster genehmigt wurde.

Z. Zt. läuft das Aufstellungsverfahren des neuen Flächennutzungsplanes für den gesamten Stadtbereich, in dessen Entwurf bereits die im Änderungsplan des Bebauungsplanes Nr. 12 für eine neue Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen

sind. Entlang des Rathausbaches verbleibt ein Grünstreifen, der mit Spiel- und Bolzplätzen genutzt werden soll.

Eine Änderung des z. Zt. rechtsgültigen Flächennutzungsplanes kann entfallen, da die Genehmigung des neuen Flächennutzungsplanes vor Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt.

#### Planung und bauliche Nutzung

Die neuen Wohnbauflächen werden vom "Westring", der Overbergstraße, der Theodor-Naarmann-Straße, der Johannesstraße und der Straße Zur Polterkuhle erschlossen.

Die im Bebauungsplanbereich liegenden Grundstücksflächen sollen ausschließlich dem Wohnen dienen und werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In den neu zu bebauenden Flächen sind:

63 eingeschossige

7 zweigeschossige

40 zweigeschossige Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser

geplant. Die Fläche hat einen Umfang von ca. 8.16 ha.

#### Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im z. Zt. rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 besteht bereits ein ausgebauter Kinderspielplatz an der Von-Bodelschwingh-Straße in einer Größe von ca. 741 qm. Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird ein weiterer Spielplatz an der Johannesstraße in einer Größe von ca. 1.600 qm ausgewiesen und später angelegt.

Außerdem können die Schulhofflächen der Roncallischule an den Nachmittagsstunden zum Spielen genutzt werden. Damit ist der Spielflächenbedarf in dem Wohnbereich erfüllt, zumal im Grünzug, entlang des Rathausbaches - auch aufgrund von Anregungen der Bürger bei der Bürgerbeteiligung - Bolz- bzw. Spielmöglichkeiten geschaffen werden.

### Immissionsschutz

#### a) landw. Betriebe

Da in einer Entfernung von mind. 230 m der landwirtschaftliche Betrieb Gerwin und in einer Entfernung von mind. 330 m der landwirtschaftliche Betrieb Bergmann von den neu zu bebauenden Änderungsbereichen entfernt liegen, vertritt die Stadt Oelde die Auffassung, daß diese Bereiche von den Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe nicht betroffen sein werden, zumal dem südlichen Bereich der Änderung (westlich des Westringes) bereits eine Wohnbebauung vorgelagert ist. Die Auffüllung der Flächen östlich des Westringes sind städtebaulich wichtig und erwünscht, so daß wegen des Immissionsschutzes keine weiteren Einschränkungen gemacht werden können.

#### b) gewerblicher Betrieb

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 liegt der Gewerbebetrieb der Möbelfabrik Stiens.

Gemeinsame Messungen am 27.9.1977 mit Vertretern des Staatl. Gewerbeaufsichtsamtes, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Stadt Oelde - anl. eines Ortstermines - haben ergeben, daß die zulässigen dB(A) Werte für WA-Gebiete im Änderungsbereich nicht überschritten werden, so daß Auswirkungen von Emissionen der Fa. Stiens auf das neu verplante WA-Gebiet nicht zu befürchten sind.

c) Straßenimmissionen

Hauptemissionsquelle aller Straßen im Bebauungsplangebiet wird der Westring sein.

Nach der Verkehrsprognose des Büros Dipl.-Ing. Hirtlerleitner, Stuttgart, aus dem Jahr 1973, ist nach Ausbau des Westringes in beiden Fahrtrichtungen - hochgerechnet auf das Jahr 1985 - mit einer Verkehrsbelastung von:

- I. Abschnitt Polterkuhle - Johannesstraße     DTV = 2.106 PKW.E
- II. Abschnitt Johannesstraße - Ennigerloher  
    Straße     DTV = 2.386 PKW.E

zu rechnen.

Nach dem Ausbau der geplanten Westumgehung - hochgerechnet auf das Jahr 2000 - beträgt die Verkehrsbelastung im

- I. Abschnitt des Westringes - Polterkuhle -  
    Johannesstraße     DTV = 1.048 PKW.E
- II. Abschnitt Johannesstraße - Ennigerloher  
    Straße     DTV = 1.471 PKW.E

Die Prognose geht allerdings von dem hohen Motorisierungsgrad von 330 Kfz / 1000 EW für 1985 aus. Außerdem wurden die zukünftigen Einwohnerzahlen Oeldes und seiner Umgebung nach den damals optimistischen Wachstumsziffern errechnet. Sie liegen somit gegenüber den vom Land Nordrhein-Westfalen und der Landesplanungsgemeinschaft (Regierungspräsident Münster) neuerdings berechneten Höchstwerten um 10 - 20 % zu hoch.

Daher dürften die in der Prognose angesetzten DTV-Werte eine vorerst nie zu erreichende Spitzenbelastung angeben, zumal im Anfang der 80iger Jahre die die Innenstadt stark entlastende Westumgehung gebaut werden soll.

Berechnung der Straßenverkehrsemissionen nach der Vornorm DIN 18005

- Schallschutz im Städtebau -

Westring	DTV 1985	DTV 2000	$M_t$	$M_t/h$	$L_{Am,t}$	$M_n$	$M_n/h$	$L_{Am,n}$
Polterkuhle - Johannesstraße	2106	-	1895	118	53	211	26	46
Polterkuhle - Johannesstraße	-	1048	943	59	50	105	13	42
Johannesstraße - Ennigerloher Straße	2386	-	2147	134	53	239	30	47
Johannesstraße - Ennigerloher Straße	-	1471	1324	83	51	147	18	44

Berechnung des Schallisolationsindex an Wohnungen

max. Mittelungspegel	53			47
<sup>(richt.)</sup> Planungspegel $W_A$	55			40
$\Delta_{max} - W_A / L_{Am}$	- 2			+ 7
Aufenthaltsräume in Wohnungen $W_I$ (VDI-Richtlinie 2719)	30 - 40			20 - 30
$\Delta W_I / L_{Am}$ (Schallisolation)	13 - 23			17 - 27

\*

- DTV = die der Planung zugrunde liegende prognostizierte durchschnittliche Verkehrsstärke DTV in Kfz / 24 h
- $M_t$  = durchschnittliche Verkehrsstärke am Tage  
6<sup>00</sup> - 22<sup>00</sup> h = 90 % DTV
- $M_a$  = durchschnittliche Verkehrsstärke zur Nacht  
22<sup>00</sup>- 6<sup>00</sup> h = 10 % DTV
- $M_{t/h}$  = durchschnittliche Verkehrsstärke am Tage je Stunde
- $M_{a/h}$  = durchschnittliche Verkehrsstärke zur Nacht je Stunde
- $L_{Am,t}$  = Mittelungspegel (äquivalenter Dauerschallpegel) in dB(A) in 25 m Abstand von der Mittelachse der Straße, tags
- $L_{Am,n}$  = wie vor, nachts
- 

Die dB(A) Werte werden nicht um weitere Zuschläge erhöht, da die Lkw-Anteile unter 10 % liegen, die Straße keine stärkeren Steigungen und keine geregelte Kreuzung enthält, die nur für eine Geschwindigkeit von 50 km zugelassen wird und ihre Oberfläche aus Gußasphalt hergestellt ist.

Für die Bezugspunkte innerhalb des Untersuchungsgebietes läßt sich mit diesen Ausgangswerten die Geräuscheinwirkung unter Berücksichtigung der Schallpegelabnahme mit der Entfernung, sowie unter Abzug der Schallpegeldifferenz, die durch Schallschirmwirkung vorhandener Bebauung etc, hergestellt wird, rechnerisch abschätzen.

Die Planungsrichtwerte des allgemeinen Wohngebietes von 55 / 40 dB(A) werden danach an mehreren Gebäuden in der Nacht bis zu 7 dB überschritten. Der Planungsrichtpegel für die Nacht läßt sich innerhalb der Städte an Wohnsammelstraßen kaum  $\frac{1}{2}$  einhalten. Die betroffenen Bauflächen werden als lärmbelastete Zonen gekennzeichnet, in denen Fenster der Schallschutzklasse 1 mit einem Schallisolationsindex von 25 - 29 dB (Verbundfenster ohne zusätz-

liche Dichtung und mit MD-Verglasung; dünne Isolierverglasung in Fenstern ohne zusätzliche Dichtung) nach der VDI-Richtlinie 2719 eingebaut werden müssen, um innerhalb der Aufenthaltsräume in Wohnungen möglichst einen Mittelungspegel von tagsüber 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) zu erreichen. Fenster dieser Art sind allein schon für den Wärmeschutz nach der DIN 4108 erforderlich (bei Neubauten und bei der Modernisierung werden heute üblicherweise Fenster der Schallschutzklasse 2 (30 - 40 dB) gewählt).

Die Berechnung der Schallpegelminderungen erfolgt nach der Vornorm DIN 18005 und der vom Innenminister herausgegebenen Beispielsammlung "Schallschutz im Städtebau" von Prof. Dipl. Ing. Matemes und Dr. Ing. Glück.

Die Flächen, bei denen der Planungspegel des allgemeinen Wohngebietes durch den Mittelungspegel überschritten wird, wurden im Bebauungsplan als lärmbelastete Zone nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG aufgenommen. Die Zone erstreckt sich in einem Abstand von 40 - 60 m je nach geplanter Bebauung und deren Schirmwirkung ab Mitte Fahrbahn "Westring".

Berechnung der Emission des Westringes     DTV = 2.386 PKW.E  
(Höchstbelastung)

gemäß den Vorläufigen Richtlinien für den Schallschutz an Straßen der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen - Bundesanstalt für Straßenwesen -

$$L_{DT,G} = 22,0 + 10 \cdot \lg DTV = 22,0 + 33,8 = 55,8$$

Beurteilungspegel  $L_{St}$  für gerade Straßen bei freier Schallausbreitung für die Verkehrsprognose 1985

$$\begin{aligned}L_{St} &= L_{DTV} + \Delta L_T + \Delta L_S + \Delta L_V + \Delta L_E + \Delta L_B \\L_{St} &= 55,8 + 0 - 1,5 + 0 + 0 + 0 = 54,3\end{aligned}$$

( $L_S$  = Asphalt-Feinbeton-Fahrbahndecke)

Berechnung des Mittelungspegel  $L_{Am}$  nach  $L_{A,x} = L_{St} - L_{T,x}$

$$\begin{aligned}L_{Am,t} &= 54,3 + 0,5 = 54,8 \quad \text{zul. 55 dB(A)} \\L_{Am,a} &= 54,3 - 4 = 50,3 \quad \text{zul. 55 dB(A)} \\L_{Am,n} &= 54,3 - 11,5 = 42,8 \quad \text{zul. 40 dB(A)}\end{aligned}$$

Bei einem Abstand von 25 m zur Fahrbahnachse wird der Planungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete um nicht ganz 3 dB(A) überschritten.

Die Differenz  $\Delta L_E$  zwischen dem Mittelungspegel im 25 m Abstand und dem Mittelungspegel im 40 m Abstand beträgt 3 dB(A), so daß auch die Nachtwerte im Abstand von 40 m ab Fahrbahnmitte bei der max. Belastung im Jahre 1985 eingehalten werden.

$$\begin{aligned}\Delta L_E &= 14 \cdot \lg \frac{25}{e} \\ \Delta L_E &= 14 \cdot \lg \frac{25}{40} = 2,858 \\ 42,8 - 2,86 &= 39,9 \quad \text{dB(A)}\end{aligned}$$

### Ver- und Entsorgung

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Beckum gewährleistet. Die Energieversorgung ist durch die VEW Westfalen AG gesichert.

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

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

### Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die innerhalb des Planbereiches liegenden, bereits bebauten Grundstücke wurden durch bestandsorientierte Festsetzung~~a~~ aufgenommen. Eine große Fläche des unbebauten Grundstückes zwischen Johannesstraße und der Straße Zur Polterkuhle steht bereits im Eigentum der Stadt Oelde. Eine Baulandumlegung nach dem BBauG erscheint nicht notwendig, da weitere Grundstückseigentümer mit der Planung einverstanden sind und die Aufteilung der Flächen so vorgenommen wurde, daß eine freiwillige Umlegung möglich ist.

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich oder die persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden Menschen sind bei Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Kostenübersicht und Finanzierung

Der Stadt Oelde werden bei der Durchführung dieser städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb (Vermessungskosten)	ca.	12.000,--	DM
Entwässerung	ca.	550.000,--	DM
Wasserversorgung	ca.	78.000,--	DM
Straßenverkehrsflächen	ca.	660.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	ca.	45.000,--	DM
<hr/>			
Summe:		1.345.000,--	DM
=====			

Die von der Stadt Oelde zu tragenden Kosten verringern sich um die Erschließungsbeiträge der Grundstückseigentümer.

Zur Finanzierung für die Verwirklichung des Planes werden die erforderlichen Mittel aus dem Haushalt der Stadt Oelde bereitgestellt.

Geländebeschaffenheit

Das neue Plangebiet ist nahezu eben, so daß Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht notwendig werden.

Oelde, den 30. Sept. 1977

*R. ...*  
Bürgermeister



*W. ...*  
Stadtdirektor

-----

Diese Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG mit dem Bebauungsplan für die Dauer eines Monats

vom 17. Febr. 1978 bis 17. März 1978 einschl.

zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Oelde, den 20. März 1978

Mit dem Entwurf des Bebauungs-  
planes öffentlich ausgelegt am:

16.2.1978 *Jin An*

Auslegung beendet: 20. März 1978

*Jin An*

Mit dem Entwurf des Bebauungs-  
planes öffentlich ausgelegt am:

11.4.1978 *Jin An*

Auslegung beendet: 16.5.1978

*Jin An*