

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede"
der Stadt Oelde - "Teil A" -

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 16.02.1981 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" der Stadt Oelde im Sinne des § 30 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) beschlossen.

In der Sitzung vom 28.09.1981 hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, den "Teil A" der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" der Stadt Oelde verfahrensmässig dem "Teil B" vorzuziehen.

Der Änderungsbereich "Teil A" grenzt:

Im Norden an das Flurstück 479, Flur 7
im Westen an die "Konrad-Adenauer-Allee"
im Süden an das Flurstück 482, Flur 7
im Osten an die Straße "Auf der Brede".

Erfordernis der Planaufstellung

Die Bebauung entlang aller Hauptverkehrsstrassen in der Stadt Oelde ist zweigeschossig. Um ein einheitlich städtebauliches Bild auch an der Konrad-Adenauer-Allee zu erhalten, hat der Rat der Stadt Oelde beschlossen, die bisher für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesenen Grundstücke an der Konrad-Adenauer-Allee für eine zweigeschossige Bebauung (Teil A der Änderung) festzusetzen.

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. 21 "Obere Brede" der Stadt Oelde - Teil A - entwickelt wird, als Wohnbaufläche - und mit einem Streifen entlang der Konrad-Adenauer-Allee - als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 "Obere Brede" der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 1. Juli 1969 genehmigt.

Planung und bauliche Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die von der jetzt angestrebten Änderung ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke für die Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden festgesetzt.

Um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang der Konrad-Adenauer-Allee zu erreichen, wird die Bebauung der Wohnbaugrundstücke durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" - Teil A - mit zweigeschossigen Einzelhäusern festgesetzt.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Wohnbaugrundstücke werden von der Strasse, Auf der Bredeⁿ her erschlossen.

Maßnahmen aus der Sicht der Bodendenkmalpflege

Aufgrund der Anregung des Westfälischen Museums für Archäologie in Münster wird folgender Vermerk aufgenommen:

"Vermerk für die Baugenehmigungsbehörde:

Bei Erteilung von Baugenehmigungen im Bereich der

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" ist folgende Auflage im Bauschein bzw. im Bescheid zur Bauanzeige aufzunehmen:

Um evtl. Bodenuntersuchungen zu ermöglichen, sind dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege in Münster spätestens 4 Wochen vor Baubeginn Art und Umfang geplanter Baumaßnahmen mit Beschreibung evtl. Baubestandes - im Hinblick auf die im Erdreich befindlichen Bauteile (z. B. Keller) bzw. jüngere Eingrabungen - schriftlich mitzuteilen."

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im Änderungsbereich "Teil A" sind - ausser des Grünstreifens entlang der Konrad- Adenauer- Allee - keine Grünflächen und Spielplatzanlagen ausgewiesen.

Inmissionsschutz

Das Wohnbaugelände liegt ausserhalb jeder Störung von Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betrieben.

Westlich angrenzend an das Änderungsgebiet verläuft die Konrad- Adenauer- Allee.

Sie ist mit ihrer beampelten Kreuzung auf Höhe der Straße "Zur Dicken Linde" die Hauptemissionsquelle.

Nach der Verkehrsprognose des Dipl. Ing. Hinterleitner, Stuttgart, aus dem Jahre 1973 hat die Konrad-Adenauer-Allee eine Belastung im Jahre 1985 von 14 314,5 und im Jahre 2000 von 13 703,5 PKW/E.

Die Konrad-Adenauer-Allee ist eine Gemeindestraße aus Asphaltbeton mit einer Steigung von unter 5 % und mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h. Da die Konrad-Adenauer-Allee ihre höchste Belastung nach der Verkehrsprognose im Jahre 1985 hat, die sich allerdings von der im Jahre 2000 nur geringfügig unterscheidet, wird die Verkehrslärberechnung für das Jahr 1985 erstellt.

Die stündliche Verkehrsbelastung beträgt am Tage (0,06) 859 PKW/E mit 10 % LKW-Anteil, zur Nacht (0,011) 157 PKW/E mit 3 % LKW-Anteil.

$$\begin{aligned} L_{m,E} &= L_m^{(25)} + \Delta L_{Str0} + \Delta L_v + \Delta L_K + \Delta L_{Stg} \\ L_{m,T} &= 68,7 - 0,5 - 4 + 2 \pm 0 = 66,2 \\ L_{m,N} &= 59 - 0,5 - 5,5 \pm 0 \pm 0 = 53 \end{aligned}$$

Im Abstand von 70 m zur Kreuzung ($\Delta L_K = 1$ dB(A)) beträgt der Mittelungspegel am Tage 65,2, über 100 m von der Kreuzung 64,2 dB(A).

Der Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes sieht für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) zur Nacht vor. Der Planungsrichtpegel liegt bei 55/40 dB(A).

Aus diesem Grunde werden die neu überplanten Grundstücke als lärmbelastete Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren werden die Bauherren durch Auflage im Bauschein dazu verpflichtet, Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem Schallschutzwert von 30 - 34 dB einzubauen:

- a) Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD-Verglasung,
- b) dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern ,
- c) 6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 sind Richtwerte für die in den Räumen zulässigen Pegel von außen eindringender Geräusche angegeben. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen gilt als Mittelungspegel tags 30 - 40 dB(A), nachts 20 - 30 dB(A). Die Schallisolation muß somit 27 - 36 bzw. 23 - 33 dB betragen. Mit 30 - 34 dB erweist sich der Schallisolationsindex der Fenster der Schallschutzklasse 2 als ausreichend. Der Einbau dieser Fenster entspricht dem heutigen Ausbaustandard von Wohnungen, zumal sie aus Wärmeschutzgründen erforderlich sind. Sie sind lediglich in Aufenthaltsräumen an den von der Konrad-Adenauer-Allee beeinträchtigten Seiten erforderlich. An der Ostseite ist die Immission wegen des Schallschattens um ca. 10 dB geringer, sodaß dort Fenster der Schallschutzklasse 0 oder 1 ausreichen.

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 Änderungsbereiches - gelagert.

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Änderungsfläche "Teil A" berücksichtigt 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 des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Kostenübersicht und Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede"
- Teil A - 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. 21
"Obere Brede" - Teil A - soll die geplante Bebauung - zumindest
auf einer Teilfläche - umgehend verwirklicht werden.

Oelde, den 4. November 1981


Terholsen
Stellv. Bürgermeister


STADT OELDE
Kreis Warendorf


Dr. Schmänk
Stadtdirektor



mit der 1. Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 21 "Obere Brede" Teil A - der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am... 20. November 1981

Auslegung beendet am... 24. Dezember 1981

Friese

Friese