

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 02.10.1978 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde im Sinne des §30 in Verbindung mit § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 - BGBl. I S. 341 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 - BGBl. I S. 2256 -, beschlossen.

Der Änderungsbereich grenzt:

- | | |
|------------|---|
| im Norden: | an die Straße "Zum Sundern" an das Flurstück Nr. 54, Flur 149 |
| im Osten: | an die Flurstücke Nr. 53, 331 und 332, Flur 149 |
| im Süden: | an die Straßen "Buchenweg" und "Zum Eichenbusch" |
| im Westen: | an die Flurstücke Nr. 75 und 83, Flur 149 |

Erfordernis der Planaufstellung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 03.04.1974 genehmigt wurde, sollen die Bereiche geändert werden, die als landwirtschaftliche Flächen, als Bolzplatz und mit einem achtgeschossigen Gebäude ausgewiesen sind. Dabei soll ebenfalls die Straßenführung von der Straße "Zum Eichenbusch" so geändert werden, daß sie rechtwinklig auf die Straße "Zum Sundern" einmündet und dieser untergeordnet wird. Für die Errichtung des achtgeschossigen Wohnhauses hat sich bis zum heutigen Tage kein Träger gefunden, auch ist diese hohe Bebauung seitens der Stadt nicht mehr erwünscht. Statt dessen sollen drei dreigeschossige Baukörper erstehen.

Die Umpfanung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesenen landwirtschaftlichen Nutzfläche wird erforderlich, da z.Zt. in der Stadt Oelde ein noch sehr großer Bedarf an Bauplätzen für Einzelwohnhäuser besteht.

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. 28 "Axthausen" entwickelt wird, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Planung und bauliche Nutzung:

Die Flächen im östlichen Planbereich werden durch den Buchenweg und die Straße Zum Eichenbusch erschlossen. Die neugeplanten Wohnbauflächen werden durch Neuanlage einer Stichstraße von der Straße Zum Sundern erschlossen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 ausgewiesenen Bauflächen für die rückwärtige Bebauung der Gartenflächen der Siedlungshäuser an der Straße Zum Sundern und Osthues Hof sollen durch die Änderung des Planes ihre Zuwegung nicht mehr von der Straße Zum Sundern aus erhalten, sondern von der Straße Zum Eichenbusch.

Da die Nachfrage nach eingeschossig bebaubaren Bauplätzen sehr groß ist, sollen größtenteils im Änderungsbereich eingeschossige Wohngebäude erstehen. Nur die Fläche, auf der das achtgeschossige Punkthaus ausgewiesen war, soll mit dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Insgesamt werden vier dreigeschossige Wohngebäude und 24 eingeschossige Wohngebäude im Änderungsbereich erstellt.

Die Änderung des Bebauungsplanes enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen.

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 "Axthausen" ist eine Spielplatzfläche, die zwischen den Straßen Erlenweg, Buchenweg und Raiffeisenstraße liegt, ausgewiesen. Ein weiterer Spielplatz liegt im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes am Axthausener Weg. Der im verbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Bolzplatz im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und ausgewiesen. Der Bolzplatz hat eine Größe von ca. 3.750 qm.

Zum Schutz der Bäume des Waldgebietes ist entlang des Waldrandes ein Grünstreifen festgesetzt. Der Spielplatz- und Grünflächenbedarf ist in diesem Bereich somit gedeckt.

Immissionsschutz

a) Landwirtschaftliche Betriebe

In einer Entfernung von ca. 150 m vom Änderungsbereich entfernt liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Von diesem Betrieb sind Immissionen auf den Baubereich nicht zu erwarten.

b) Straßen

Hauptimmissionsquelle aller Straßen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird die Straße Zum Sundern sein.

Nach der Verkehrsprognose des Dipl.-Ing. Hinterleitner, Stuttgart aus dem Jahre 1973 ist die Straße Zum Sundern im Jahre 1985 mit 1120 PKW's täglich belastet.

Die Prognose für das Jahr 2000 sollte bei der jetzigen Berechnung nicht hinzugezogen werden, da sie auf der noch in weiterer Zukunft liegenden Verbindung zwischen K 13 und K 12 beruht. Da diese Verbindung den Bau einer neuen Eisenbahnbrücke bedingt und vorerst andere Bahnunterführungen in Oelde anstehen, ist mit einer stärkeren Belastung dieses Baugebietes durch einen Nord-Südverkehr in den ersten Jahrzehnten nicht zu rechnen.

Nach der DIN 18005 würde sich bei einer täglichen Verkehrsbelastung von 1120 PKW ein äquivalenter Dauerschallpegel tagsüber von 50 dbA ergeben ($1120 \times 0,06 = 67$).

Dieser Wert muß wegen des geringen Abstandes der Wohnbebauung zur Straßenmitte um 3 auf 53 dbA erhöht werden.

Nachts ergibt sich ein Dauerschallpegel von weit unter 45 dbA ($1120 \times 0,011 = 12$).

In allgemeinen Wohngebieten liegt der Planungsrichtpegel bei 55/40 dbA. Dieser wird bei dieser Berechnung nach der Vornorm DIN 18005 **also nicht überschritten**.

Schallschutzvorkehrungen werden seitens der Bauherren jedoch schon indirekt insofern getroffen, als wegen der Wärmeschutzverordnung DIN 4108 Fenster mit dichter Isolierverglasung eingebaut werden müssen.

c) Bundesbahn

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches - Bauplätze für dreigeschossige Bebauung - ist eine lärmbelastete Fläche festgesetzt. Anlaß zu dieser Ausweisung sind die Emissionen, die von der Deutschen Bundesbahnstrecke Berlin-Köln ausgehen. Innerhalb dieser Flächen sind die Schlafräume der schallabgewandten Seite zuzuordnen. Die Fenster müssen eine Luftschalldämmung von mindestens 20 dBA haben. Die entsprechenden Berechnungen wurden bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 durch Prof. Dr. Zeller, Essen, vorgelegt.

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 seit Ende 1977 fertiggestellt ist, zugeführt.

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

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Der größte Teil der Planänderungsfläche steht bereits im Eigentum der Stadt Oelde. Die Neuordnung der privaten Grundstücke ist durch freiwillige Umlegung während der Vermessung möglich. 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.

Kostenschätzung

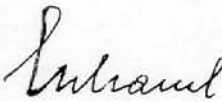
Die Baukosten für die geplanten Erschließungsanlagen tragen:

a) Straßenbau, Regenwasserkanäle	ca.	980.000,-- DM
b) Schmutzwasserkanäle	ca.	360.000,-- DM
c) Parkplatz	ca.	42.000,-- DM
d) Elektrische Beleuchtung	ca.	20.000,-- DM
e) Grunderwerb (Vermessungskosten)	ca.	20.000,-- DM
insgesamt	ca.	1.422.000,-- DM

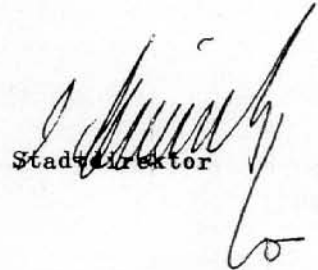
Ausführung der Planung

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
"Axthausen" soll wegen des großen Bauplatzbedarfes die Planung
umgehend verwirklicht werden. Die Erschließung der Gartengrund-
stücke Osthues-Hof/Sundern erfolgt erst auf Wunsch der Grundstücks-
eigner.

Oelde, den 01.09. 1980


Bürgermeister




Stadtdirektor

27i

Mit der 1. Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
"Axthausen" der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am: 29. September 1980 27i An

Auslegung beendet: am 31. Oktober 1980 27i An