

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Wohnbaugelände Danziger
Straße" der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 14.4.1975 die
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohnbaugelände Danziger
Straße" der Stadt Oelde im Sinne des § 30 BBauG vom 23.6.1960
- BGBI. I S. 341 beschlossen.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grund-
stücke erfaßt:

Flur 2

Flurstücke 142 und 221

Der Planbereich grenzt an:

im Norden: an Flurstücke 154 und 220 / Flur 2
im Osten: an Flurstück 141 / Flur 2 - Danziger Straße -
im Süden: an den Brandenburger Weg
im Westen: an die Warendorfer Straße

Erfordernis der Planaufstellung

Bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den
Regierungspräsidenten in Münster unter dem 10.2.1969 genehmigt
wurde, ist die Fläche, die vom Bebauungsplan Nr. 35 jetzt erfaßt
wird, als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auch in dem in Aufstellung
befindlichen Flächennutzungsplan für die neugegliederte Stadt
Oelde ist diese Ausweisung beibehalten worden. Da das überplante
Gebiet ringsum bebaut ist, ist es sinnvoll, dies vor jeglicher

Erweiterung der Stadt Oelde zu bebauen. Der Bedarf an Baugebieten, besonders für Einfamilienhäuser, ist weiterhin so stark, daß die Stadt Oelde gehalten ist, solche Flächen unbedingt und schnell auszuweisen.

Planung und bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird vom Brandenburger Weg und von der Straße Rote Erde her erschlossen. Eine Zuwegung zur Warendorfer Straße - ehemals L 556, jetzt L 793 - soll vermieden werden. Ein Ein- und Ausfahr- bzw. Zugangsverbot ist im Plan festgesetzt. Die Wallhecke entlang der Danziger Straße ist soweit wie möglich zu erhalten. Die im Bebauungsplanbereich liegenden Grundstücksflächen sollen dem Wohnbedürfnis dienen und werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Geplant sind 10 zweigeschossige und 8 eingeschossige Gebäude, so daß auf dieser 18.679 m^2 großen Fläche ca. 75 Einwohner untergebracht werden. Dies bedeutet eine Siedlungsdichte von 40 E/ha.

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes für die geplanten Wohngebäude kann verzichtet werden, da im rückwärtigen Bereich des gepl. Wohnbaugeländes (Einsmündung des Brandenburger Weges in die Straße Rote Erde) eine städtische, unbebaute Fläche vorhanden ist, die als Bolzplatz bereits genutzt wird. Eine Bebauung dieser Fläche ist nicht geplant.

Immissionsschutz

Durch die Anlage einer Grünanlage und die vorgeschriebenen Anpflanzungen entlang der Warendorfer Straße sollen die Verkehrsgeräusche der Landstraße gemildert werden. Trotzdem muß das gesamte Gebiet als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet werden.

Bei der Errichtung der geplanten Gebäude sind bauliche Schallschutzvorkehrungen (schalldämmende Fenster, bes. Grundrißgestaltung etc.) erforderlich. Die städtebaulichen Maßnahmen für den ausreichenden Schallschutz wie ein Lärmwall oder geschlossene Baublöcke sind wegen der Größe des Geländes und der feststehenden Wohnwünsche auszuschließen.

Im Baugenehmigungsverfahren wird den Bauherren empfohlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Verkehrsanalyse 1972 des Dipl.-Ing. Hinterleitner, Stuttgart, ergab auf der Warendorfer Straße eine Verkehrsbelastung in beiden Richtungen von 5.974 Pkw-E/T, die Verkehrsprognose für 1985 10.439 Pkw-E/T und die für das Jahr 2000 wiederum nur 6.510 Pkw-E/T. Der Höchstwert 1985 wird erreicht, wenn bis dahin die vom Landschaftsverband und der Stadt Oelde baldigst angestrebte Westumgehung noch nicht gebaut ist.

Nach der DIN 18005 ist der Planungsrichtpegel im allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

Bei Zugrundelegung der 10439 Pkw-E/T. und der Annahme von 90 % dieser Belastung am Tage und 10 % für die Nacht, ergibt sich ein Tagwert von $\frac{10.439}{16} \times 0,9 = 587$ PKW-E/h und damit ein äquivalenter Dauerschallpegel von 59 dB(A) mit einer Überschreitung von 4 dB(A) des Planungsrichtpegels. Es ergibt sich ein Nachtwert von $\frac{10.439}{8} \times 0,1 = 130$ Pkw-E/h = 52 dB(A) und damit eine Überschreitung des Planungsrichtpegels für die erste Bauzeile an der L 792 in Höhe von 12 dB(A).

Für die 50 m entfernt liegende hintere Bauzeile verringert sich der äquivalente Dauerschallpegel um 3 dB(A), auf 56 bzw. 49 dB(A).

Die Ausnutzung des wenig vorhandenen erschließungsreifen Baugeländes der Stadt Oelde ist für die Stadt ein zwingendes Gebot und die Randbebauung entlang der Warendorfer Straße städtebaulich wünschenswert, so daß die Stadt auf einen größeren Abstand der Bebauung zur Warendorfer Straße verzichten muß. Da aus städtebaulichen Gründen kein aktiver Schallschutz vorgesehen werden kann, muß für ein ungestörtes Wohnen passiver Schallschutz betrieben werden. Für die im Bebauungsplan liegenden Grundstücke 142 und 221 wird daher durch Baulast nach § 99 Bauordnung Nordrhein Westfalen sichergestellt, daß bei Wohnungsbauten die Bauherren zur Durchführung ausreichender Schallschutzvorkehrungen verpflichtet sind. Nach der TA-Lärm Nr. 2.321 Ziff. g) ist ungestörtes Wohnen gewährleistet, wenn tagsüber innerhalb der Wohnungen 40 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten werden. Somit sind in diesem Gebiet Schallpegelminderungen von 22 dB(A) erforderlich. Nach der VDI-Richtlinie Schalldämmung von Fenstern - VDI 2719 - reicht die Schallschutzklasse 0 bis ≤ 24 dB aus. Wegen der DIN 4108 - Wärmeschutz im Hochbau - müssen jedoch mind. Fenster der Schallschutzklasse 1 (25 - 29 dB) eingebaut werden. Damit dürfte ein ausreichender Schallschutz in diesem Gebiet gewährleistet sein.

Größere gewerbliche Anlagen liegen nicht in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanbereiches. Die an der Warendorfer Straße 129 vorhandene Stielfabrik Tohermes beschäftigt z. Zt. keine Arbeitnehmer. Größere Belästigungen auf die Umgebung gehen von diesem Betrieb nicht aus.

Kostenschätzung

Die Baukosten für die geplanten Erschließungsanlagen betragen:

a) Straßenausbau, Regenwasserkanäle	ca. 190.000,-- DM
b) Schmutzwasserkanäle	ca. 65.000,-- DM
c) Elektrische Beleuchtung	ca. 25.000,-- DM
d) Wasserleitungen	ca. 20.000,-- DM
e) Grünanlage	ca. 10 .000,-- DM
f) Grunderwerb (3.000 m ²)	<u>ca. 30.000,-- DM</u>
	340.000,-- DM
	=====

Ausführung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll wegen des großen Bauplatzbedarfes die Planung umgehend verwirklicht werden.
Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Oelde, den 30. Sept. 1977

Raestrup
Raestrup

Bürgermeister



Dr. Schmänk
Dr. Schmänk

Stadtdirektor

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Wohn-
baugelände Danziger Straße" der Stadt Oelde öffentlich

ausgelegt am: 13. 10. 1977 *fin an*

Auslegung beendet am: 15. 11. 1977 *fin an*