

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Oelde "An der Kreuzstraße"

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 11. September 1989 einstimmig aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Baugesetzbuch für ein "Allgemeines Wohngebiet" beschlossen.

Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Oelde - An der Kreuzstraße -" erhalten.

Von dem Bebauungsplan Nr. 52 - An der Kreuzstraße - werden nachstehend aufgeführte Grundstücke erfaßt:

Flur 112

Flurstücke Nr. 131, 132 tlw., 102 tlw., 172 tlw., 11 tlw., 14 tlw., 148, 146, 171.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

**Im Westen:** Kreuzstraße, Flur 112, Flurstück 154  
**Im Norden:** Flur 112, Flurstücke 84, 72, 85, 86 und 82  
**Im Osten:** Flur 112, Flurstücke 132, 102 tlw., (Bergeler Weg), Weg zum Hof Allendorf, Flurstück 172 tlw., 11 tlw., 14 tlw.  
**Im Süden:** Flur 112, Flurstücke 14 tlw., 109 tlw., 108, 107 (Teilstück Sürlandweg)

## Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Oelde besteht ein großer Bedarf an Wohnbauplätzen. Bereits in früheren Jahren bestand seitens vieler Bürger der Wunsch, in dem Bereich - Brüggenfeld - weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen, da das Brüggenfeld schon seit eh und je ein beliebter Wohnbereich ist. Eine Überplanung der Flächen war jedoch nicht möglich, da in den angrenzenden bebauten Wohngebieten bei starken Regenfällen Rückstauschäden auftraten, die seinerzeit zu erheblichem Ärger geführt haben. Den Grundstückseigentümern der angrenzenden bebauten Wohnbereiche konnte eine weitere Belastung des Kanalnetzes nicht zugemutet werden.

Nach Verlegung neuer Hauptsammler besteht das Problem eines Rückstaus in diesem Bereich nicht mehr, so daß sich jetzt eine Überplanung der Fläche an der Kreuzstraße für eine Wohnbebauung anbietet.

### Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt. In diesem Plan ist die Fläche, aus der der Bebauungsplan entwickelt wird, südlich des Bergeler Weges, als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen; dagegen die Fläche nördlich des Bergeler Weges z. T. als Wohnbaufläche (angrenzend an die Kreuzstraße) und z. T. als Grünfläche - Sportplatz - dargestellt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde hat der Rat der Stadt Oelde ebenfalls in seiner Sitzung vom 11.9.1989 beschlossen.

### Planung und bauliche Nutzung

Die neuen geplanten Wohnbauflächen werden durch eine geplante Stichstraße vom Bergeler Weg aus erschlossen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist der "Sürlandweg" mit der neuen Stichstraße verbunden, so daß eine straßenmäßige Erschließung des Geländes vom "Bergeler Weg" und vom "Sürlandweg" aus vorhanden ist. Die Fläche soll entlang der Kreuzstraße mit zweigeschossigen Wohngebäuden, alle übrigen Grundstücke mit eingeschossigen Gebäuden bebaut werden.

In dem neuen Wohnbereich sollen 20 Einzelwohngebäude in eingeschossiger, 3 Einzelwohngebäude in zweigeschossiger Bauweise und 2 Einzelwohngebäude in bis zu zweigeschossiger Bauweise erstellt werden. Der gesamte Bereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Der Planungsausschuß der Stadt Oelde hat angeregt, wenig gestalterische Festsetzungen für die Bauanlagen in Bebauungspläne einfließen zu lassen, um den Bauplatzbewerbern möglichst viel Spielraum bei der Planung ihrer baulichen Anlagen zu geben.

Im Bebauungsplan Nr. 52 werden daher die nachstehenden Festsetzungen für die baulichen Gestaltungen aufgenommen:

- DACHNEIGUNG: Die Dachneigung beträgt bei 1-geschossigen Wohngebäuden 35°-38°; bei 2-geschossigen Wohngebäuden 30°.
- FIRSTRICHTUNG: Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
- DREMPELHÖHE: Die Drempeelhöhe darf bei 1-geschossigen Gebäuden max. 0,50 m betragen. Bei 2-geschossigen Gebäuden sind keine Drempele zugelassen.
- GARAGEN: Die Traufhöhe darf max. 3,00 m betragen. Dachneigungen und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.
- SOCKELHÖHE: Die Sockelhöhe darf max. 0,60 m über OK Straße betragen.

Die gestalterischen Festsetzungen bedeuten keine unzumutbaren Auflagen für die künftigen Grundstückseigentümer.

Gem. § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen zugelassen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Diese Ausnahmen sind als textliche Festsetzung aufgenommen, um den Bestandschutz zu gewährleisten.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO werden in dem allgemeinen Wohngebiet in dem die vorhandene Tankstelle liegt - mit WA\* gekennzeichnet - allgemein zulässige Wohngebäude nur als Ausnahme zugelassen, wenn sie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dem Kraftfahrzeugbetrieb zugeordnet sind.

#### Denkmalschutz und Denkmalpflege

Aus der Sicht des Westf. Amtes für Denkmalpflege in Münster bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Seitens des Westf. Museums für Archäologie werden grundsätzliche Bedenken nicht erhoben. Nach Auffassung dieses Amtes lassen jedoch bekannte Urnenfriedhöfe der jüngeren Bronzezeit/Eisenzeit nördlich und südwestlich des Planungsgebietes auch für den Bebauungsplanbereich Nr. 52 archäologische Funde erwarten. Aus diesem Grunde seien vor Beginn der Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

Das Westfälische Museum für Archäologie in Münster wird daher rechtzeitig ( 3 Monate im voraus) vor Beginn der ersten Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplangebietes (Kanäle, Kabel, Wege ect.) benachrichtigt. Für die Dauer der Untersuchungen wird das Gelände dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege kostenlos überlassen.

In die Baugenehmigungen wird folgender Hinweis aufgenommen:

"Da nahe des Bebauungsplangebietes Urnenfriedhöfe der jüngeren Bronzezeit/ Eisenzeit bekannt sind, ist auch im Bebauungsplanbereich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens aber 4 Wochen vor ihrem Beginn dem Westfälischen Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/ 2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 u. 16 DSchG NRW)."

### Spielplatzanlagen und Grünflächen

Im neuen Wohnbereich wird keine Fläche als Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatzbedarf in diesem Bereich ist gedeckt, da am Sürlandweg s. Zt. ein Grundstück für die Anlage eines Kinderspielplatzes festgesetzt wurde. Außerdem ist für größere Kinder das Ballspiel auf dem "Jahnplatz", in einer Entfernung von ca. 200 m vom Bebauungsplangebiet entfernt, möglich.

Im Plangebiet ist eine private Grünfläche mit Wegekreuz(und eine nur ca 8 m<sup>2</sup> große Verkehrsgrünfläche am Sürlandweg)ausgewiesen.

Der Planbereich wird nach Osten und Süden durch einen 3 m breiten - auf späteren privaten Flächen - anzulegenden Pflanzstreifen, bestehend aus heimischen bodenständigen Gehölzen, zur offenen Landschaft hin eingegrünt.

Die vorhandenen Birken am Bergeler Weg werden soweit wie möglich erhalten und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Der im südlichen Teil des Bebauungsplanes - hinter der vorhandenen Bebauung am Sürlandweg - vorhandene Graben mit Hecke wird erhalten.

### Immissionsschutz

#### a) Emission durch die Landwirtschaft

Der sich in der Nähe befindliche Hof Allendorf hat derzeit 8 Kühe (evtl. Aufstockung auf 10) und jeweils 2 - 3 Bullen zur Mast. Gülle fällt auf diesem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb nicht an, so daß dadurch keine Beeinträchtigungen durch das Aufbringen der Gülle für das benachbarte neue Wohngebiet entstehen.

#### b) Emissionen durch die Tankstelle mit Werkstatt etc. an der Kreuzstraße

Der an der Kreuzstraße bestehenden Tankstelle mit Werkstatt und Ausstellungsraum wurden anlässlich der Erteilung der bauaufsichtlichen Genehmigung zum Neubau der Werkstatt mit Ausstellungsraum - nach Absprache mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Münster - besondere Bedingungen auferlegt, die zum größten Teil - soweit sie planungsrechtlich festzusetzen sind - im Bebauungsplan festgesetzt sind:

Errichtung einer Lärmschutzmauer an der südlichen Seite des Grundstückes zum Bergeler Weg in einer Mindesthöhe von 2,00 m, sowie die Eingrünung des Grundstückes zur übrigen Wohnbebauung.

Da der Kfz.-Betrieb Bestandsschutz hat und aus städtebaulichen Gründen im Bebauungsplangebiet nur noch Wohngebäude zugelassen werden können, wird die weitere Abschirmung des Betriebs zur übrigen Wohnbebauung zusätzlich durch Wohngebäude mit Wohnungen erreicht, die nur dem Betrieb zugeordnet sind.

### Sonderlandeplatz (Hinweis)

Der Planungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 230 bis 270 m neben der An- und Abfluggrundlinie (westlicher Sektor) des Sonderlandeplatzes Oelde-Bergeler.

Gelegentlich wird durch den Motorflugbetrieb eine Lärmauswirkung auf die Wohnbaufläche zu erwarten sein, jedoch nur am Tage, da der Platz lediglich bei Vorliegen von Sichtflugwetterbedingungen nach VFR betrieben werden darf.

Innerhalb des An- und Abflugsektors darf die gem. § 6 Luftverkehrs-Ordnung festgeschriebene Sicherheitsmindesthöhe über Städten und anderen dicht besiedelten Gebieten von 300 m über dem höchsten Hindernis nur in einem Umkreis von 600 m unterschritten werden. Das Baugebiet liegt jedoch über 1.300 m vom Anfang bzw. Ende der Landebahn entfernt.

### Straßenemissionen

Die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau erfolgt nach der DIN 18005 Teil I - Ausgabe Mai 1987 - (Rd. Erl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2) durch das vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärm-Immissionen.

Es bedeuten:

d	- Tag = 24 Stunden
DTV	- durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz/d
h	- Stunde
Kfz	- Kraftfahrzeug
M <sub>T</sub>	- mittlere Tagesstundenbelastung in Kfz/h
M <sub>N</sub>	- Mittlere Nachtstundenbelastung in Kfz/h
P <sub>T/N</sub>	- Schwerverkehrsanteil (tags/nachts)
V	- tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit
V <sub>zul</sub>	- zulässige Höchstgeschwindigkeit
S <sub>L</sub>	- Abstand eines Immissionsortes von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens

Emissionsquellen für das Bebauungsplangebiet sind die Kreisstraße K 11 (Kreuzstraße) und die Autobahn BAB A 2.

Nach der Verkehrsprognose des Büro Dipl.-Ing. Hinterleitner, Stuttgart, aus dem Jahre 1973 wird die K 11 eine Verkehrsbelastung haben von:

DTV K 11	1985 (B)	1704 Kfz/d
	2000 (C)	3543 Kfz/d

Für den Lärmschutz wird somit die DTV für das Jahr 2000 zugrunde gelegt.

Die K 11 liegt innerorts, weist auf beiden Seiten offene Bebauung auf, hat keine Längsneigung von mehr als 5%, eine Lichtsignalanlage liegt nicht in

100 m Entfernung; die Straße hat eine Gußasphaltdecke.

Straßenklasse	$M_T$	$M_N$	$P_{TN}$	V
	Kfz/h	Kfz/h	%	km/h
Stadtstraße innerorts	0,06 DTV	0,011 DTV	10/3	60

Abstand  $S_{\perp}$  für die 2-gesch. Bebauung an der Kreuzstraße 15 m

K 11	DTV	$M_T$	$M_N$	$S_{\perp}$
		3543	212	39

Mittelungspegel	tags 6 - 22 h	62.4 dB (A)
	nachts 22 - 6 h	52.5 dB (A)

Immissionsrichtwert (Orientierungswert für die städtebauliche Planung)	WA	tags	55 dB (A)
	(allgem. Wohngebiet)	nachts	45 dB (A)

$\Delta S$  7.5 dB (A)

Bei freier Schallausbreitung würde ab 60 m bei Tag und Nacht der Immissionswert eingehalten. Durch die Abschirmung der vorliegenden 2-geschossigen Bauten wären die eingeschossigen Gebäude nach den Schallschutzzisobaren von Prof. Dipl.-Ing. Machtemes und Dr. Ing. Glück (herausgegeben vom Innenminister in der Beispielsammlung "Schallschutz im Städtebau") vom Lärm der K 11 nicht mehr als zulässig belastet.

Die Autobahn BAB A 2 liegt in 600 m Entfernung zum Baugebiet in offener Landschaft, Längsneigung nicht mehr als 5%, Gußasphaltdeckschicht.

BAB	$M_T$	$M_N$	$P_{TN}$	V zu 1
		0.06 DTV	0.014 DTV	25/45

  

DTV A 2	$M_T$	$M_N$	$S_{\perp}$	bis	$S_{\perp}$
		3000	700	600 m	

50.000 Kfz/d

Mittelungspegel	tags	56 dB (A)	54.8 dB (A)
	nachts	51.5 dB (A)	50.1 dB (A)

△ S bei WA 55/45 dB (A) 6.5 dB (A) 5.1 dB (A)

Somit gilt die gesamte Fläche des Bebauungsplangebietes durch die BAB als lärmbelastete Fläche (5.1 - 6.5 dB (A)).

Durch die verkehrsmäßige Lärmbelastung des Bebauungsplanbereiches wurde es erforderlich, den gesamten Planbereich als "lärmbelastete Fläche" gem. § 9 (1) Nr. 24 festzusetzen.

Der Mittelungspegel in Aufenthaltsräumen in Wohnungen für von außen eindringende Geräusche darf tagsüber 30 - 40 dB (A), nachts 20 - 30 dB (A) betragen. Der Schallisolationsindex der Fenster müßte bei den Bauten an der Kreuzstraße 22.5 dB, im ganzen Baugebiet 21.5 dB mindestens betragen.

Es wird daher empfohlen, mindestens Fenster der Schallschutzklasse 1 mit 25 - 29 dB einzubauen.

Verbundfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit MD-Verglasung; dünne Isolierverglasung in Fenstern ohne zusätzliche Dichtung.

Da diese Fenster gem. der Wärmeschutzverordnung vom 24.02.1982 in Aufenthaltsräumen eingebaut werden müssen, ist die Vorsorge für den Lärmschutz keine unzumutbare Belastung der Bauwilligen.

### Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Beckum GmbH gewährleistet. Die Energieversorgung ist durch die VEW - Westfalen AG gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das öffentliche Kanalsystem.

Im Jahr 1989 wurden die Sammler im Bereich "Düdingsweg" und "Zur Dicken Linde" bei ihrer Erneuerung so ausgelegt, daß ein Zufluß aus dem überplanten Gebiet schadlos aufgenommen werden kann. Ein entsprechender Kanal wird im "Bergeler Weg" - bei gleichzeitiger Kreuzung der K 11 (Kreuzstraße) - bis zum Anschluß "Zur Dicken Linde" neu verlegt.

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

### Altlasten

Bei dem zur Verplanung vorgesehenen Gelände handelt es sich nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. Nach Angaben des derzeitigen Grundstückseigentümers und soweit die Erinnerung älterer Bürger zurückreicht, wurde das Plangebiet bisher immer als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Fläche steht im privaten Eigentum. Der Eigentümer ist bereit, diese Flächen bebauen zu lassen. Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Gebiet wohnenden Menschen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### Kostenschätzung

Die Baukosten für die geplanten Erschließungsanlagen betragen:

a) Straßenbau	410.000,-- DM
b) Kanäle	420.000,-- DM
c) Elektrische Beleuchtung	38.000,-- DM
d) Grunderwerb einschl. Vermessung	6.000,-- DM

Ausführung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll wegen des Bauplatzbedarfs die Planung umgehend verwirklicht werden.

Oelde, den 27. März 1990

  
Terholsen  
Bürgermeister



  
Wetter  
Stadtdirektor

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Oelde  
"An der Kreuzstraße" öffentlich

ausgelegt am: ..... 9.4.1990 ..... P. Rauel .....

Auslegung beendet am: .. 11.5.1990 ..... P. Rauel .....