

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 56 "Nienkamp" der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seinen Sitzungen vom 15.07.1991 und 9.12.1991 einstimmig beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 56 "Nienkamp" der Stadt Oelde aufzustellen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Von dem Bebauungsplan Nr. 56 "Nienkamp" werden nachstehend aufgeführte Grundstücke erfaßt:

Flur 129, Flurstücke 252, 251, 250, 7 tlw., 247 tlw., 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 246, 245, 126, 127 tlw., 124, 123, 166 tlw.

Flur 130, Flurstücke 131 tlw., 23 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

- im Süden: eine Linie, die ca. 20 m nördlich des Waldrandes des südlich des Plangebiets liegenden Waldes verläuft
- im Westen: eine Linie, die ca. 75 m westlich der westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flur 129, Flurstücke 163, 198, 197, 66, 64, 63, 61, 60, 58, 183, 199, 55 und 53 verläuft, weiter von einer Linie in nordöstlicher Richtung über die nordwestliche Ecke des Grundstücks Flur 129, Flurstück 252 bis zum Schnittpunkt einer Parallele, die westlich im Abstand von ca. 40 m zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur 13, Flurstück 226 verläuft und von einer Parallele im Abstand von ca. 40 m zur westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flur 13, Flurstück 226,
- im Norden: Flur 130, Flurstück 26 tlw. (Rathausbach)
- im Osten: Flur 13, Flurstück 226 tlw. ("Westring"), Flur 129, Flurstücke 218, 219, 237, 238, 184, 120 tlw. ("Johannesstraße") 53, 55, 199, 183, 58, 60, 61, 63, 64, 66, 197, 198, 122, 163

Erfordernis der Planaufstellung

Da z. Zt. in Oelde eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht, sollen weitere Flächen überplant und als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die Fläche, die überplant werden soll, liegt im Südwesten der Stadt Oelde. Sie liegt westlich und nordwestlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 "Westring" (Kirchspiel Oelde) der Stadt Oelde.

Die Fläche schließt sich westlich an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Straßen "Westring", "Johannesstraße", "Beethovenstraße" und "Zur Polterkuhle" an und rundet die Wohnbebauung im Südwesten der Stadt Oelde ab.

Der Bereich des Bebauungsplanes soll bis auf einen Teil der Flächen im nördlichen Geltungsbereich als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Im nördlichen Geltungsbereich werden eine "Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz" und Versorgungsflächen für ein Regenrückhaltebecken und für die Aufstellung von Recyclingcontainern festgesetzt.

Zum Anschluß an die vorhandene Bebauung im Bereich der "Johannesstraße" ist es erforderlich, einen kleinen Teil im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Westring" (Kirchspiel) der Stadt Oelde (genehmigt am 15.12.1969), der als "Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Sportplatz" ausgewiesen wird, in den neuen Bebauungsplan mit einzubeziehen.

Dieser Teil soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hierfür ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Westring" (Kirchspiel) der Stadt Oelde erforderlich. Der Aufstellungsbeschluß für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Westring" ist am 15.07.91 vom Rat der Stadt Oelde gefaßt worden. Das Verfahren soll gleichzeitig durchgeführt werden.

Als Ersatz für die Überplanung der "Öffentlichen Grünfläche" im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Westring" wird im nördlichen Plangebiet eine "Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz" ausgewiesen.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt wurde, weist für das Plangebiet "Fläche für die Landwirtschaft" und "Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz und Bolzplatz" aus. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich gemäß der Ratsbeschlüsse vom 15.07.1991 und 9.12.1991 geändert werden. In dieser 9. Änderung - Teil "A"-des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde soll der Änderungsbereich bis auf den nordwestlichen Teilbereich, der als "Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz" und als Fläche für ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen wird, als "Wohnbaufläche" ausgewiesen werden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Nienkamp" der Stadt Oelde sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Planung und bauliche Nutzung

Das neue Wohngebiet wird durch beidseitig anbaubare Stichstraßen und durch die geplante Verlängerung der Straßen "Zur Polterkuhle" und "Johannesstraße" erschlossen. Die beiden Stichstraßen werden durch einen öffentlichen Fußweg, der auch als Notdurchfahrt dient, verbunden. Im nördlichen Bereich ist eine weitere Notdurchfahrt zur Straße "Westring" vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes wird bis auf den nördlichen Teil als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der nördliche Teilbereich wird als "Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz" und als "Versorgungsfläche - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken" ausgewiesen. Hiermit wird gewährleistet, daß die Grünschneise entlang des Rathausbaches, die vom Westen der Stadt bis zum Stadtzentrum besteht, offengehalten wird.

Im nordwestlichen Teilbereich wird eine Versorgungsfläche festgesetzt, die für die Aufstellung von Recycling-Containern vorgesehen ist. Die Versorgungsfläche wird von der Straße "Westring" aus erschlossen

und durch eine öffentliche Grünfläche zum Wohngebiet abgeschirmt.

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Bereich können 40 eingeschossige Einzelwohngebäude, 4 eingeschossige Doppelwohngebäude und 6 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Im Bereich der zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser ist auf einem Bauplatz die Errichtung eines Übergangwohnheimes für Aus- und Übersiedler vorgesehen.

Um eine zu hohe Verdichtung im Bereich der 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser zu verhindern, wird eine maximale Anzahl von 6 bzw. 8 Wohnungen je geplantem Grundstück festgelegt. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in den Bebauungsplan Nr. 56 die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

- DACHNEIGUNG: Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 35 - 38° und bei zweigeschossiger Bauweise 35°.
- FIRSTRICHTUNG: Die Firstrichtung richtet sich nach der Darstellung im Bebauungsplan.
- DREMPELHÖHE: Die Drempelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Tragekonstruktion der Dachhaut bei eingeschossigen Gebäuden maximal 0,75 m betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe maximal 0,50 m betragen.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN: Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Traufhöhe von 3,80 m und eine Firsthöhe von 9,50 m über OK Straße nicht überschritten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 6,60 m und eine Firsthöhe von 12,00 m über OK Straße nicht überschritten werden.
- GARAGEN: Die Traufhöhe darf maximal 3,00 m betragen. Dachneigung und Bedachungsmaterial müssen, soweit kein Flachdach vorgesehen ist, dem Hauptdach entsprechen.
- SOCKELHÖHE: Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße betragen.
- DACHAUFBAUTEN: Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang (Dachende) zur Gaube muß mindestens 1,50 m betragen.

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

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wird nicht vermutet.

Spielplatzanlagen und Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird eine "Grünfläche - Zweckbestimmung Kinderspielplatz" in einer Größe von ca. 3.000 m² ausgewiesen.

Die südöstlich anschließende "Grünfläche - Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage" wird zur Abschirmung des Recyclingcontainer-Standortes gegenüber den Wohnbauflächen festgesetzt. Eine weitere "Grünfläche - Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage" ist entlang des Verbindungsweges zwischen den beiden Stichstraßen vorgesehen.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich auf den Parzellen Flur 129, Flurstücke 126 und 127 (alte Wegeparzelle) ein Fußweg, der auf beiden Seiten von Gehölzstreifen begleitet wird. Diese alte Wegeparzelle ist ca. 12,0 m breit und wird zum größten Teil als "Grünfläche - Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage" festgesetzt. Die vorhandenen Gehölzstreifen sollen erhalten bleiben und werden als "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen. Durchbrochen wird dieser Streifen durch die Verlängerung der Straße "Zur Polterkuhle" in einer Breite von ca. 10 m. Als Ausgleich hierfür und um die Bebauung gegenüber der "freien Landschaft" abzuschirmen, werden auf der West- und Südseite des Bebauungsplanes, im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und des geplanten Regenrückhaltebeckens, 3,00 m breite Pflanzstreifen festgesetzt.

Folgende textliche Festsetzung wird für den Pflanzstreifen im Bebauungsplan getroffen:

BEPFLANZUNGEN: Der Pflanzstreifen ist mit bodenständigen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Er ist mindestens 3,00 m breit anzulegen und 3-reihig versetzt zu bepflanzen.

Mit dieser Festsetzung soll eine möglichst landschaftstypische Gestaltung der Pflanzstreifen erreicht werden.

Südlich des Plangebietes liegt in einem Abstand von ca. 20 m zur Planungsgrenze ein Waldstück. Um einen ausreichenden Sicherheitsabstand zu gewährleisten, wird zwischen den südlichsten Baugrenzen und dem Waldrand eine Distanz von ca. 35,0 m eingehalten.

Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen

Altlasten werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht vermutet.

Immissionsschutz

Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe sind nicht in der Schweinehaltung tätig, sondern halten nur Milchkühe bzw. Mastrinder. Aus Gründen des Immissionsschutzes wird daher eine Distanz von 100 m zwischen den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und der geplanten Wohnbebauung eingehalten.

Verkehrslärm

Die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 - Teil 1 - durch das vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen.

Emissionsquellen für das Bebauungsplangebiet sind die Bundesautobahn A 2, die Gemeindestraße "Westring" und eine geplante westliche Umgehungsstraße.

Die überschlägige Ermittlung der Emissionsquelle Bundesautobahn A 2 ergibt, daß aufgrund des Abstandes der Immissionsorte zur Autobahn, die im Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Teil 1 - aufgeführten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB und nachts 45 dB nicht überschritten werden.

Die Berechnung der Emissionsquelle "Westring" basiert auf den Daten des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Oelde, der von dem Ing.-Büro Haas Consult 1991/92 aufgestellt wurde. Für die maßgeblichen Abschnitte der Straße "Westring" ist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 1460 Kfz zum Zählzeitpunkt ermittelt worden, die Prognose für das Jahr 2010 ergibt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 1764 Kfz/24 h.

Für die Berechnung wird die prognostizierte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1764 Kfz/24 h zugrunde gelegt.

Grundlagen

- * DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) : 1764 kfz/24 h
- * M (maßgebende stündliche Verkehrsstärke):
 - => tags 0.06 DTV = 106 kfz/h
 - => nachts 0.011 DTV = 19 Kfz/h
- * L_m (Mittelungspegel für Straßenverkehr) : aus Diagramm
 - => tags (106 Kfz/h) = 60 dB
 - => nachts (19 Kfz/h) = 51 dB
- * ΔL_{Str0} (Korrektur für unterschiedliche Straßenoberfläche):
Gußasphaltdeckschicht => 0 dB
- * ΔL_{Stg} (Zuschlag für Steigungen): < 5% => 0 dB
- * ΔL_v (Korrektur für unterschiedliche Geschwindigkeiten) : ≤ 50 km/h
 - => tags = - 4 dB
 - => nachts = - 5 dB
- * $\Delta L_{s,l}$ (Korrektur für unterschiedliche Abstände):
 - Fall I = 15.0 m => - 3 dB
 - Fall II = 50.0 m => 4 dB
- * ΔL_k (erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen) : keine => 0 dB
- * L_r (Beurteilungspegel)
- * $L_{m,E}$ (Emissionspegel)

Berechnung

nach Abschnitt 6.1.1 lange, gerade Straße

$$L_r = L_{m,E} - \Delta L_{s,l} + \Delta L_k$$

$$L_{m,E} = L_m + \Delta L_{Str0} + \Delta L_v + L_{Stg}$$

tags: $L_{m,E} = 60 \text{ dB} + 0 \text{ dB} + (-4 \text{ dB}) + 0 \text{ dB} = 56 \text{ dB}$

Fall I: $L_r = 56 \text{ dB} - (-3 \text{ dB}) + 0 \text{ dB} = 59 \text{ dB}$

Fall II: $L_r = 56 \text{ dB} - 4 \text{ dB} + 0 \text{ dB} = 52 \text{ dB}$

nachts: $L_{m,E} = 51 \text{ dB} + 0 \text{ dB} + (-5 \text{ dB}) + 0 \text{ dB} = 46 \text{ dB}$

Fall I: $L_r = 46 \text{ dB} - (-5 \text{ dB}) + 0 \text{ dB} = 51 \text{ dB}$

Fall II: $L_r = 46 \text{ dB} - 4 \text{ dB} + 0 \text{ dB} = 42 \text{ dB}$

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Teil 1 - werden für allgemeine Wohngebiete (WA) Orientierungswerte von tags 55 dB und nachts 45 dB angegeben. Diese Werte werden im Bereich der direkt an der Straße "Westring" geplanten Wohnhäuser (Fall I: Abstand 15,0 m) um 4 dB am Tage und 6 dB in der Nacht überschritten. Bei einem Abstand von 50 m (Fall II) parallel zur Straße "Westring" sind keine Überschreitungen zu erwarten.

Durch die verkehrsmäßige Lärmbelastung ist es erforderlich, die Wohnbauflächen zwischen der Straße "Westring" und der westlich dazu parallel verlaufenden geplanten Erschließungsstraße 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, nachts 20 - 30 dB betragen.

Der Schallisolierungsindex der Fenster müßte innerhalb der lärmbelasteten Fläche 21 dB mindestens betragen. Es wird daher empfohlen, mindestens Fenster der Schallschutzklasse I 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 in Aufenthaltsräumen einzubauen sind, ist die Vorsorge für den Lärmschutz keine unzumutbare Belastung der Bauwilligen. Desweiteren wird angeregt, bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Für eine westlich des Plangebietes vorgesehene und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Trasse einer Umgehungsstraße ist ebenfalls eine überschlägige Ermittlung der Lärmemissionen durchgeführt worden. Dabei bilden die Prognosedaten des Verkehrsentwicklungsplanes, die für das Jahr 2010 für eine mögliche "Westumgehung" eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 5706Kfz/24 h angeben und die geplante Trassenführung lt. Flächennutzungsplan, die Grundlagen.

Die Berechnungen ergeben, daß die im Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Teil 1 - aufgeführten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB und nachts 45 dB nicht überschritten werden.

Ver- und Entsorgung

Die Energie- und Wasserversorgung wird über die jeweils zuständigen Versorgungsträger gesichert werden.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Um das städtische Kanalsystem zu entlasten, wird ein Teil des Regenwassers über ein Regenwasserrückhaltebecken dem Rathausbach zugeführt. Desweiteren werden zur Minimierung der Regenwasserabflusssmengen für die Wohnbauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:

Im gesamten Plangebiet ist auf den Flächen, die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen u.s.w. zumindest teilweise auf dem Grundstück zu versickern bzw. durch geeignete Anlagen (z. B. Zisternen, Teichanlagen u. ä.) aufzufangen. Für die bebaute und/oder versiegelte Grundstücksfläche ist je 100 m² der tatsächlichen Grundfläche (§ 19 BauNVO) ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

Mit dem Ziel einer weitergehenden Abfallverwertung soll im nord-östlichen Bereich des Plangebietes an der Straße "Westring" ein Standort für Recyclingcontainer eingerichtet werden. Ansonsten werden Abfallstoffe nur den dafür vorgesehenen Deponien - außerhalb des Planbereiches - zugeführt.

Kosten

Bei der Durchführung der Maßnahmen werden voraussichtlich die folgenden überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Kanal (incl. Grundstücksanschlüsse u. Regenrückhaltebecken)	ca. 1.500.000,-- DM
Straßenbau (incl. Beleuchtung)	ca. 1.200.000,-- DM
Grundstücks- u. Vermessungskosten	ca. 430.000,-- DM

aufgestellt: Oelde, den 23. 07. 1992

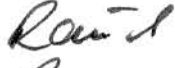

Terholsen
Bürgermeister




Streitberger
Techn. Beigeordneter

Mit der 1. Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Nienkamp" der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am: 3.08.1992



Auslegung beendet am: 4.09.1992

