

Stadt Oelde

Bebauungsplan Nr. 59 "Bergelerweg-Nord"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet	1
3. Bestehendes Planungsrecht	1
4. Planungskonzept	1
5. Art der baulichen Nutzung	2
6. Maß der baulichen Nutzung	2
7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	3
8. Erschließung und ruhender Verkehr	3
9. Belange des Landschaftsschutzes	3
10. Gestalterische Festsetzungen	7
11. Ver- und Entsorgung	8
12. Sonstige Belange	8
13. Realisierung der Planung	11
14. Flächenbilanz	11
15. Kosten	11

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung am 08.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Bergelerweg-Nord" beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Grundstücken für den Bau von Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem preisgekrönten Entwurf eines von der Stadt Oelde ausgelobten Wettbewerbes. Zwischenzeitlich haben die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB stattgefunden. Der nun vorliegende Entwurf ist für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

2. Lage des Plangebietes / Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Oelde zwischen Bergelerweg, Bergeler Bach und dem Sportplatz. Die Flächen werden z.Z. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist eben; wertvolle Landschaftsbestandteile sind nur mit der Bepflanzung des Bachlaufes und der Birkenreihe am Bergelerweg vorhanden. Vom Bebauungsplan werden folgende Grundstücke erfaßt: Flur 112, Flurstücke 5, 212 und 102 (Bergerlerweg).

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde stellt für das Gebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" und Fläche für die Landwirtschaft dar. Um § 8 (3) des Baugesetzbuches zu genügen, wird im Parallelverfahren die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

4. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht in der Mitte des Plangebietes Mehrfamilienhäuser an zwei Stichstraßen, im Westen an die vorhandene Einfamilienhausbebauung angrenzend ebenfalls Einfamilienhäuser und im Osten als Übergang zur freien Landschaft Doppelhäuser vor. Den Belangen der Landschaftspflege wird neben den Festsetzungen zur maximalen Bodenversiegelung durch die Anordnung eines gliedernden Grünzuges sowie einer großzügigen Grünfläche am Ortsrand Rechnung getragen. Das Erschließungskonzept verfolgt eine sparsame Erschließung der Baugrundstücke vorwiegend durch zwei Stichstraßen mit einer Anbindung an den Bergelerweg.

Das Konzept sieht 11 Einfamilienhäuser, sechs Doppelhäuser und 16 Mehrfamilienhäuser vor. Insgesamt wird eine Einwohnerzahl von ca. 350 Einwohnern erreicht.

5. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungskonzept werden für die Bebauung Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Störungen der Wohnruhe zu vermeiden, sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um dem angestrebten Planungsziel einer weitreichenden Wohnruhe zu entsprechen, wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für die festgesetzten Bereiche mit eingeschossigen Einzel- und zweigeschossigen Doppelhäusern auf zwei Wohnungen beschränkt. Durch Mehrfamilienhäuser mit Kleinstappartements würde auch in den Randbereichen ein Verkehrsaufkommen induziert, was zum einen der Wohnruhe in diesen Bereichen, aber auch durch die notwendige Unterbringung des ruhenden Verkehrs den gestalterischen Belangen zuwiderlaufen würde.

6. Maß der baulichen Nutzung

Für die Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen festgesetzt. Aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen wird aus Gründen der Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung in den WA¹- und WA²-Gebieten mit zulässigen eingeschossigen Einzelhäusern und zweigeschossigen Doppelhäusern das Höchstmaß des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt, sondern mit einer GRZ von 0,25 um 37,5 % unterschritten. In den WA³-Gebieten wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Auch hier wird die Obergrenze von 0,4 nicht voll ausgeschöpft.

Um eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude des Geschößwohnungsbaus entlang der Straßen zu erhalten, wird im nun vorliegenden Entwurf, statt der im Vorentwurf vorgesehenen Zwei- bis Dreigeschossigkeit, eine zwingende Dreigeschossigkeit vorgegeben. Für die im rückwärtigen Bereich gelegenen, zur Grünfläche hin orientierten Gebäudeteile bleibt es bei der Zwei- bis Dreigeschossigkeit. Lediglich für die im Norden gelegenen, rückwärtigen Gebäudeteile sind, wie bereits im Vorentwurf geplant, zwei Geschosse vorgesehen, da ein drittes Geschöß aus Gründen des Schallschutzes nicht möglich ist.

Mit der eng umrissenen Trauf- und Firsthöhenbeschränkung soll eine weitgehend einheitliche Trauf- und Firsthöhe erreicht werden, die entsprechend dem Wettbewerbsergebnis für ein einheitliches Erscheinungsbild sorgt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens, der wiederum maximal 0,50 m über der im Mittel gemessenen, vorhandenen Geländeoberfläche liegen darf. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußersten Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

7. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen orientieren sich am Wettbewerbsentwurf und sind bewußt eng gehalten, da daß Gesamterscheinungsbild ganz entscheidend von der Stellung der Gebäude abhängt. Zur weiteren Unterstützung des geplanten Straßenraumes in den Mehrfamilienhausgebieten sind dort zusätzlich entlang der Verkehrsflächen Baulinien festgesetzt. Durch die festgesetzte Bauweise sollen die einzelnen Plangebiete analog zum Wettbewerbsentwurf gesichert werden.

8. Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Bergelerweg. Die innere Erschließung basiert auf einer Erschließungsanlage, an die jeweils zwei Stichstraßen angehängt sind. Dadurch ist eine sparsame Erschließung gegeben. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Verkehrsflächen fest. Die Straßenraumaufteilung und die Bepflanzung bleiben einer gesonderten Ausbauplanung vorbehalten.

Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. In den WA¹- und WA²-Gebieten sind zur Gewährleistung einer einheitlichen Vorgartenzone Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze dürfen sowohl innerhalb der überbaubaren Fläche als auch auf der nicht überbaubaren Fläche untergebracht werden. Öffentliche Parkplätze werden in der Ausbauplanung in ausreichender Anzahl im Straßenraum berücksichtigt. In den WA³-Gebieten sind Stellplätze auf den jeweils dafür festgesetzten St-Flächen zulässig.

Für Fußgänger und Radfahrer werden Wegeverbindungen mit Anschluß an die angrenzenden Grünflächen geschaffen.

9. Belange des Landschaftsschutzes

Der Planbereich unterlag bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland). Nur am Bergelerweg befindet sich ein landschaftstypischer Bereich. Hierbei handelt es sich um eine Baumallee, von der sich 34 Bäume innerhalb des Plangebietes befinden.

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Im Rahmen der Untersuchung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde analog dem Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" (Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994) zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wurde die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bewertung der Eingriffsfläche erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen. Dieser Faktor wird mit der vom Eingriff betroffenen Flächengröße multipliziert:

$$\text{Eingriffsflächengröße} * \text{Wertfaktor} = \text{Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)}$$

In der weiteren Berechnung ist der Eingriffsflächenwert gleichzeitig als Gesamtverlust definiert (100%ige Vernichtung unterstellt).

Zur Übersicht sind die einzelnen im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 5,37 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
Vorhandene Baumallee am südlichen Rand des Plangebietes.	0,12	2,0	0,24
Ackerflächen, vollflächig drainiert, Tiefumbruch, ebene Fläche, 1995 wurde Mais angebaut.	5,13	0,3	1,54
Straßenverkehrsfläche (Bergelerweg)	0,12	0,0	0,00
Summen	5,37	—	1,78

II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Gemäß dem Osnabrücker Kompensationsmodell sind als Ergebnis grundsätzlich drei Varianten denkbar:

- Vor Ort (auf der Eingriffsfläche) erfolgt durch bestimmte Maßnahmen (Anlage Biotop, Hecken, etc.) eine Überkompensation (i.d.R. nur theoretisch denkbar.).
- Vor Ort erfolgt eine vollständige Kompensation (ökologische Bilanz vor Ort ist ausgeglichen).

- c) Vor Ort ist keine vollständige Kompensationsmöglichkeit gegeben, d.h. es verbleibt ein Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert). Dieses ist auf einem anderen externen Standort durch entsprechende Maßnahmen zu beheben (die Ermittlung der erforderlichen Flächengröße erfolgt gem. Punkt III).

Um festzustellen, welcher der drei Fälle zutrifft, sind vom Eingriffswert (Totalverlust unterstellt, s.o.) einzelne Punkte in Abzug zu bringen, wie der Wert von Neuanlagen (Heckenpflanzungen, Biotoplanlage) oder der Wert verbleibender Altanlagen abzüglich eines ggfs. eintretenden Wertverlustes (Hecken, Teiche, etc.).

Der Kompensationswert errechnet sich dann wie folgt:

Eingriffsflächenwert
- Neuanlagenwert (z.B. Hecke)
- Altanlagenwert evtl. mit Wertverlust (z.B. Teichanlage)
- - -
= Summe

Diese Summe führt, wie oben beschrieben zu a) Überkompensation, b) Kompensation ± 0 oder c) Kompensationsdefizit.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 "Bergelerweg -Nord" werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

1. Von dem 5,37 ha großen Plangebiet werden ca. 3,11 ha als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Für diese Fläche werden Grundflächenzahlen von 0,25 bis 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 1,16 ha des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden. In den WA¹- und WA²-Gebieten sind Garagen aber nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den WA³-Gebieten sind Stellplätze nur innerhalb der mit ST festgesetzten Flächen zulässig.
2. Im Plangebiet werden ca. 0,86 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen in den Planstraßen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewußt im Bebauungsplan auf eine detaillierte Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen. Die vorhandene Baumreihe am Bergelerweg soll erhalten werden.
Die vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden.
3. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen in der Größe von ca. 1,2 ha werden, bis auf den Bereich des geplanten Kinderspielplatzes, landschaftsgerecht mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt. Desweiteren sollen innerhalb dieser Flächen, soweit möglich und erforderlich, Sickermulden für anfallendes Oberflächenwasser geschaffen werden.

4. Die vorhandene Baumreihe soll erhalten werden und wird dementsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet.
5. Die Uferzone am Bergelerbach (ca. 0,14 ha) soll als Sukzessionsfläche (Wildwiese) mit einzelnen standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern entwickelt werden.
6. Am nördlichen Rand des Plangebietes soll als Abschirmung zum angrenzenden Sportplatz eine 15,00 m breite "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (Lärmschutzwall) dargestellt werden.
7. In der östlichen Ecke des Plangebietes ist eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen. Die Ausbauplanung für das Becken erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich folgende Berechnung

Punkt	Beschreibung	Größe (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet			
	Anteil bebaute Flächen	1,16	0,0	0,00
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	1,62	0,3	0,49
	Stellplätze einschl. Pflanzgebot im WA ³ -Gebiet, versicherungsfähige Materialien	0,33	0,2	0,07
2	Verkehrsflächen			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	0,59	0,0	0,00
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	0,15	0,4	0,06
3	Grünflächen			
	Grünfläche (extensive Pflege u. Nutzung)	0,61	0,5	0,31
	Kinderspielplatz	0,20	0,3	0,06
4	Vorhandene Baumreihe	0,12	2,0	0,24
5	Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Sukzessionsfläche (Wildwiese)	0,14	0,7	0,10
6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Lärmschutzwall)	0,25	0,7	0,18
7	Fläche für das Regenrückhaltebecken	0,20	0,7	0,14
Summen		5,37		1,65

Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Altanlagen- und Neuanlagenwerte gegenüber, ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von 0,13 WE.

Als zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt, bzw. zur Kompensation von Eingriffen werden noch folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Regelung des Wasserabflusses

Um die unvermeidbaren Auswirkungen durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird für die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen Regenrückhaltung in Abhängigkeit von der zulässigen Grundfläche gefordert. Es ist je 100 m² der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO) des Baugrundstücks ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m³ auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert). Das aufgefangene Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. für andere Zwecke zu verwerten.

Private Stellplätze sind in allen WA-Gebieten mit versickerungsfähigen Materialien (wie Rasengittersteinen, wassergebundene Decke u.ä.) zu befestigen.

Aufgrund der o.a. grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der vorgenommenen Bilanzierung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft gegenüber dem gegenwärtigen Stand mit einem minimalen Kompensationsdefizit von 0,13 WE kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die negativen Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend ausgeglichen werden und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs nicht ergriffen werden müssen.

10. Gestalterische Festsetzungen

Mit den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen soll eine ansprechende Gestaltung entsprechend dem Wettbewerbsentwurf sichergestellt werden. Hierzu gehört sowohl die Dachlandschaft als auch die Außenwandgestaltung. Die Vorgaben zur Dachgestaltung beziehen sich auf Dachneigung, Firstrichtung, Stellung der Hauptgebäudekörper und Material sowie auf Gauben und Dacheinschnitte. Die Festsetzungen zu Dachgauben und Dacheinschnitten beziehen sich lediglich auf die WA¹- und WA²-Gebiete. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung bzw. die Stellung der Hauptgebäudekörper dient der Unterstützung städtebaulicher Raum- und Platzbildungen. Diese wird für alle WA-Gebiete vorgegeben. Für die Außenwandgestaltung ist in den WA²- und WA³-Gebieten weißer bis heller Putz vorgesehen, wobei durch die Möglichkeit des Materialwechsels für 15 % der Wandfläche dem Bauherrn individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt sind. Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes auf den jeweiligen Grundstücken ist außerdem festgesetzt, daß Garagen und Nebengebäude analog zum Hauptbaukörper auszuführen sind.

11. Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Nach Aussage des zuständigen Versorgungsträgers für die Wasserversorgung wird ein Leitungsquerschnitt von DN 150 erforderlich. Ein Anschluß an das bestehende Netz kann nur in der Kreuzstraße erfolgen. Die Leitung soll durch den Bergelerweg in das Baugebiet geführt werden. Das Baugebiet erhält eine Ringerschließung, die auch den geplanten Fuß- und Radweg in Anspruch nehmen wird.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Um das städtische Kanalsystem zu entlasten und ökologischen Belangen Rechnung zu tragen, sind zur Minimierung der Regenwasserabflusssmengen für die Wohnbauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen wird innerhalb der Grünfläche eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses wird als flaches Erdbecken naturnah gestaltet.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese Deponien außerhalb des Plangebietes zugeführt.

12. Sonstige Belange

Immissionen

1. Sportanlage

Die Immissionen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Sportanlage wurden in einem Gutachten¹ untersucht. Für die Spielzeiten der zu berücksichtigenden Sportarten auf dieser Sportanlage ist das Gutachten zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen gekommen² : Richtwertüberschreitungen ergeben sich an Werktagen nur bei Spielbetrieb nach 20.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr. Die Richtwertüberschreitungen an Werktagen nach 20.00 Uhr liegen bei 6,6 dB(A) bei einem vorgegebenen Richtwert von 50 dB(A); die Überschreitungen an Sonn- und Feiertagen außerhalb der Ruhezeiten betragen maximal 2 dB(A) bei einem Richtwert von 55 dB(A); die Überschreitungen während der Ruhezeiten liegen bei maximal 5,5 dB(A) bei einem vorgegebenen Richtwert von 50 dB(A). Der Immissionsmeßpunkt mit den ermittelten Überschreitun-

¹ Institut für Schall- und Wärmeschutz, Dipl.-Math. und Phys. Henning Kröger, Beratender Ingenieur VBI, Sportanlage Jahnstraße in Oelde - Schallschutz für geplante Wohnnachbarschaft - 26.09.1991, Essen.

² Einzelheiten sind an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt, da sie dem der Begründung beigelegtem Gutachten zu entnehmen sind.

gen von 6,6 dB(A) und 5,5 dB(A) liegt übertragen auf das Bebauungsplangebiet im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles, dem eine öffentliche Grünfläche vorgelagert ist. Beide Flächen sind zusammen ca. 25 m bis 30 m tief. Die überbaubaren Flächen weisen einen Abstand zur Plangebietsgrenze von rund 30 m bis 35 m auf, so daß hier schon von einer geringfügigen Reduzierung der Überschreitung auszugehen ist, die vermutlich unter 6 bzw. unter 5 dB(A) liegen wird. Als Schallschutzmaßnahme kommt aus Sicht des Gutachters ein Lärmschutzwall von 5,00 m bzw. 3,50 m in Frage. Ein 5 m hoher Wall würde eine Schallpegelsenkung von rund 7 dB(A) bei einer südlich anschließenden zweigeschossigen Bebauung bewirken; eine Wallhöhe von 3,50 m würde bei einer eingeschossigen Bebauung auf einer rund 60 m tiefen Fläche entlang der Sportanlage die Reduzierung des Schallpegels entsprechend der Richtwerte leisten. Der geplante Wall ist im vorliegenden Entwurf an den bereits bestehenden Wall auf dem Gelände der Sportanlage angeschlossen, um einen ausreichenden Schutz vor Lärmbelastungen für die Bewohner zu gewährleisten. Der bereits bestehende und zu erweiternde Wall auf dem Sportgelände außerhalb des Plangebietes ist ebenfalls auf 3,50 m aufzuschütten.

Da eine Reduzierung von 7 dB(A) nicht notwendig wird - denn die Bebauung liegt weiter südlich als der Immissionsmeßpunkt mit der maximalen Überschreitung von 6,5 dB(A) - reicht auch ein Lärmschutzwall von 3,50 m Höhe (auch insbesondere aus gestalterischen Gründen) bei einer zweigeschossigen Bebauung, wie im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehen, aus. Im nun vorliegenden Entwurf wurde aufgrund einer weiteren Konkretisierung der dort geplanten Gebäude die Zweigeschossigkeit für die zur Grünfläche und zum Lärmschutzwall gelegenen rückwärtigen Gebäudeteile beibehalten, für die zur Straßenseite hin orientierten Gebäudeteile wird die Dreigeschossigkeit zwingend festgesetzt, um entlang der Straßen eine einheitliche Höhenentwicklung zu erhalten. Da diese Gebäudeteile ihre Terrassen und Balkone nach Süden hin ausrichten werden und Richtung Norden keine Fenster vorgesehen sind, können Beeinträchtigungen für den dreigeschossigen Gebäudeteil ausgeschlossen werden.

Ein Vergleich mit anderen Untersuchungen und der entsprechenden Rechtsprechung ist eine Überschreitung von 5 dB(A) durchaus tolerierbar. Dieser Wert wird höchstens innerhalb der 60 m für das zweite Obergeschoß im rückwärtigen Grundstücksbereich noch erreicht werden können. Hinzu kommt die Stellung der baulichen Anlagen, ausgerichtet in Nordost-Südwest-Richtung, d.h. mit der Schmalseite des Gebäudes zur Seite der Sportanlage, so daß nur ein geringer Anteil an Räumen der Lärmseite unmittelbar ausgesetzt ist. Die Überschreitung des Richtwertes von 2 dB(A) außerhalb der Ruhezeit ist ebenfalls niedriger einzustufen, da dieser Meßpunkt identisch mit dem Punkt ist, für den die maximale Überschreitung von 6,5 bzw. 5,5 dB(A) ermittelt wurde und innerhalb der Fläche des Lärmschutzwalls liegt. Somit liegt hier eine so geringfügige Überschreitung (< 2 dB(A)) für das Obergeschoß vor, die als vernachlässigbar einzuordnen ist. Hinzu kommt, daß aus Gründen des Lärmschutzes im Zusammenhang mit der Autobahn A 2 bereits Fenster der Schallschutzklasse 2 berücksichtigt werden, so daß bei geschlossenen Fenstern innerhalb der Räume generell keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Freiflächen in Höhe des Erdgeschosses sind sowohl bei einer Wallhöhe von 5,00 m als auch von 3,50 m geschützt, so daß auch dieser Aspekt nicht gegen die geplante Höhe von 3,50 m spricht.

Der Druck auf dem Wohnungsmarkt bei gleichzeitiger Baulandknappheit sollte bei einer solchen Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben, denn der zwingt zu Kompromissen bei der weiteren Wohngebietsausweisung und damit auch hinsichtlich des Lärmschutzes.

2. Autobahn

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Autobahn A 2 in einem Abstand von 550 m bis 800 m. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) beträgt auf diesem Abschnitt der Autobahn 72.000 Kfz mit einem LKW-Anteil tags von 17,4 % und nachts von 34,8 % (die Daten wurden dem TÜV-Gutachten vom 9.3.93 entnommen). Für PKW wird eine Geschwindigkeit von 130 km/h und für LKW 80 km/h zugrundegelegt. Ausgehend von einer langen, geraden Trasse und einer Straßenoberfläche aus Asphaltbeton bzw. nichtgeriffeltem Gußasphalt ergibt sich (entlang der Straße im Abstand von 20 m) überschlägig eine Lärmbelastung von 78,8 dB(A) für den Tag und 73,8 dB(A) für die Nacht. Berücksichtigt man nun die Entfernung des Baugebietes zur Autobahn, so ergeben sich noch Überschreitungen in einer Größenordnung von 0,8 bis 3,8 dB(A) tags bei einem Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für WA und 5,8 bis 8,8 dB(A) nachts bei einem Orientierungswert von 45 dB(A). Diese Verlärmung trifft jedoch nicht nur für dieses Baugebiet zu, sondern wirkt auf den gesamten südlichen Stadtteil Oeldes ein. Als Schallschutzmaßnahme bieten sich hier lediglich passive Maßnahmen an, d.h. der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2. Soweit möglich, sollte auch bei der Grundrißgestaltung Rücksicht auf die Emissionsquelle genommen werden. So sollten Schlafräume nicht nach Südosten oder Südwesten ausgerichtet, sondern auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen d.h. mit Maßnahmen unmittelbar an der Emissionsquelle ist erst dann zu rechnen, wenn die jetzt vierspurige Autobahn auf sechs Spuren erweitert wird.

Sonderlandeplatz

Das Baugebiet liegt z. T. innerhalb der An- und Abflug-Grundlinie (westl. Sektor) des Sonderlandeplatzes Bergeler. Gelegentlich wird durch den Motorflugbetrieb eine Lärmauswirkung auf die Wohnbauflächen zu erwarten sein, jedoch nur tagsüber, da der Platz lediglich bei Vorliegen von Sichtflugwetterbedingungen nach VFR betrieben werden darf. Im Rahmen der Offenlegung wurde darauf hingewiesen, daß erhebliche Lärmauswirkungen nicht auszuschließen sind, diese aber zumutbar sind und die Luftfahrtbehörde keine rechtliche Handhabe hat, gegen die Lärmauswirkungen vorzugehen.

Innerhalb des An- und Abflugsektors darf die gem. § 6 Luftverkehrsordnung festgeschriebene Sicherheitsmindesthöhe über Städten und anderen dichtbesiedelten Gebieten von 300 m über dem höchsten Hindernis nur in einem Umkreis von 600 m unterschritten werden. Dies wurde im Rahmen der Offenlegung dahingehend korrigiert, daß die Sicherheitsmindesthöhe über Städten und anderen dichtbesiedelten Gebieten von 300 m über dem höchsten Hindernis beim Starten und Landen auch außerhalb des Umkreises von 600 m unterschritten werden kann. Das Baugebiet liegt mehr als 1.000 m vom Anfang bzw. Ende der Landebahn entfernt.

Bodendenkmalpflege

Da das Plangebiet in der Nähe von Urnenfriedhöfen der jüngeren Bronze-/Eisenzeit liegt, ist in Baugenehmigungen folgender Hinweis aufzunehmen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Das Amt für Bodendenkmalpflege hat im Rahmen der Beteiligung der Träger gemäß § 4 (1) BauGB darauf hingewiesen, daß sich möglicherweise ein Gräberfeld in das Bebauungsplan-gebiet erstreckt, so daß im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entsprechende Gräben gezogen werden, um überprüfen zu können, ob vermutete Bodenfunde vorliegen.

13. Realisierung der Planung

Die Erschließung des Baugebietes soll alsbald erfolgen. Grundstückseigentümer ist die Stadt Oelde.

14. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 5,37 ha	100,00 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,11 ha	58 %
Verkehrsfläche	ca. 0,86 ha	16 %
Grünfläche gesamt	ca. 1,20 ha	22 %
davon öffentlich	ca. 0,60 ha	
privat	ca. 0,20 ha	
Lärmschutzwall	0,25 ha	
Sukzessionsfläche	0,14 ha	
Versorgungsanlagen	ca. 0,20 ha	4 %

15. Kosten

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

Kanal (einschl. Grundstücksanschlüsse)	ca.	900.000,00 DM
Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	ca.	450.000,00 DM
Grundstücks- und Vermessungskosten	ca.	2.300.000,00 DM

aufgestellt, Oelde, den 12.10.1995

Terholsen
Bürgermeister



Streitberger
Techr. Beigeordneter