

Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungs-
planes Nr. 21 "Obere Brede" der Stadt Oelde

Der Rat der Stadt Oelde hat in der Sitzung vom 08.03.1982 einstimmig die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" der Stadt Oelde im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBI. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBI. I. S. 949) beschlossen.

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich grenzt:

Im Norden an die Lindenstraße

Im Osten an das Flurstück 596 Flur 7

Im Süden an die Bultstraße und Flurstück 169, Flur 7

Im Westen an die Konrad-Adenauer-Allee,

und erfasst nachstehend aufgeführte Grundstücke:

a) Änderung

Flur 7 an der Konrad-Adenauer-Allee, Pullort und Lindenstraße
Flurstücke: 298, 299, 598, 640, 641, 642, 643

b) Ergänzung

Flur 7, Flurstück 597 an der Lindenstraße

Erfordernis der Planaufstellung

Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" ist erforderlich, um eine neue Bebauung von Grundstücken an der Ecke Lindenstraße/Konrad-Adenauer-Allee zu ermöglichen.

Die geplante Neubebauung wird seitens der Stadt Oelde begrüßt. Durch den Ausbau der Konrad-Adenauer-Allee (der Verlauf der Trasse ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 ausgewiesen) sind im Bereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes entlang des Straßenverlaufes noch einige schlecht erhaltene alte Bebauungen vorhanden, die nun mit ihren Rückseiten zur neuen Straße stehen.

Eine weitere städtebauliche Bereicherung zeichnet sich auch durch die Neubebauung der Grundstücke Lindenstraße 2 + 4 ab.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 "Obere Brede" festgesetzte Geschossigkeit, die Baulinien und Baugrenzen können bei der Neubebauung nicht eingehalten werden. Im Bebauungsplan enthaltene öffentliche Verkehrsflächen werden aufgehoben und den geplanten neuen Bauparzellen zugewiesen.

Planungsgrundlagen

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 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 " OBERE BREDE " der Stadt Oelde entwickelt wird, als " Gemischte Baufläche " ausgewiesen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 21 " OBERE BREDE " der Stadt Oelde wurde durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 01. Juli 1969 genehmigt.

Planung und bauliche Nutzung

Die Gebäude an der Lindenstraße (Nr. 2 + 4) und die restliche vorhandene Bebauung an der Straße "Pullort" sollen abgerissen und durch neue Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Lindenstraße und Konrad-Adenauer-Allee ersetzt werden. Geplant ist die Errichtung von 7 zwei- bis dreigeschossigen in geschlossener Bauweise stehenden Gebäuden mit Läden und darüberliegenden Wohnungen. Durch die vorgesehene Bebauung der Grundstücke mit Giebelhäusern von ca. 8,00 m Breite (je Gebäude) ist, um eine Nutzung des Dachgeschosses im Giebelraum zu ermöglichen, erforderlich, daß die zweigeschossigen Gebäude mit einem DrempeI von max. 1,20 m, die dreigeschossigen Gebäude mit einem DrempeI von max. 0,60 m Höhe errichtet werden.

Die von der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 erfaßten Grundstücke sollen als Kerngebiet (MK) GRZ: 0,5, GFZ: 1,5, dreigeschossig als Höchstgrenze bei geschlossener Bauweise festgesetzt werden.

Im Kerngebiet (MK) (gem. § 7 BauNVO) sind ausnahmsweise Wohnungen zugelassen, die nicht unter § 7 Abs. (2) Nr. 6 und 7 BauNVO. fallen.

Im durch die 2. Änderung und Ergänzung ausgewiesenen Kerngebiet (MK) sind gem. § 1 (5) BauNVO. großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (i.S. der § 11 (3) 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

Der Ausschluß der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben im Kerngebiet ist notwendig, um Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden.

Außerdem sind die Zufahrtwege (im Ampelbereich an der Warendorfer Straße/Lindenstraße) für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs für großflächige Betriebe nicht geeignet.

Die Straße "Pullort", die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 zum größten Teil durch Bauanlagen überplant und nach Ausbau der Konrad-Adenauer-Allee keinen Anschluß mehr an die Lindenstraße bzw. Konrad-Adenauer-Allee hat, soll im Zusammenhang mit der 2. Änderung und Ergänzung auf Beschluß des Rates der Stadt Oelde vom 08.03.1982 als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 7 Abs. 1 des Landesstraßengesetzes NW eingezogen werden, da kein öffentliches Verkehrsbedürfnis mehr besteht (Flur 7, Flurstück 640). Gleichzeitig werden Teilflächen an der Konrad-Adenauer-Allee (Flur 7, Flurstücke 641, 642 (tlw.) und 643, die im verbindlichen Bebauungsplan als "öffentliche Verkehrsfläche" ausgewiesen sind, ebenfalls eingezogen. Die eingezogenen Flächen werden den neuen Baugrundstücken zugeführt.

Nach Abschluß des Entwidmungsverfahrens und Verkauf der Grundstücke werden einzutragende Grunddienstbarkeiten für im "Pullort" liegende Leitungen und deren evtl. Verlegung auf Kosten des Veranlassers vertraglich geregelt.

Maßnahmen aus der Sicht der Bodendenkmalpflege

Aufgrund der Anregung des Westfälischen Museums für Archäologie in Münster wird folgender Vermerk aufgenommen:

"Vermerk für die Baugenehmigungsbehörde:

Bei Erteilung von Baugenehmigungen im Bereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" ist folgende Auflage im Bauschein bzw. im Bescheid zur Bauanzeige 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 Stadt Oelde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591 281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 DSchG)."

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich sind keine Grünflächen und Spielplatzanlagen ausgewiesen.

Immissionsschutz

Hauptemissionsquelle für die Gebäude des Plangebietes sind die Konrad- Adenauer- Allee und die Lindenstraße mit ihrer tagsüber beampelten Kreuzung.

In der Verkehrsprognose der Verkehrsuntersuchung des Dipl. Ing. Hinterleitner, Stuttgart, aus dem Jahre 1973 ist das Verkehrsaufkommen für die Jahre 1985 und 2000 hochgerechnet worden.

Die Prognose geht von einem Motorisierungsgrad von 330 Kfz./1000 EW für 1985 aus. Außerdem wurden die zukünftigen Einwohnerzahlen Oeldes und seiner Umgebung nach den damals optimistischen Wachstumsziffern errechnet. Sie liegen somit gegenüber den vom Land Nordrhein-Westfalen und der Landesplanungsgemeinschaft (Regierungspräsident Münster) neuerdings berechneten Höchstwerten um fast 20 % zu hoch.

Daher dürften die in der Prognose angesetzten DTV- Werte eine vorerst nie zu erreichende Spitzenbelastung angeben.

Nach der Verkehrsprognose ist eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV in Kfz/h) errechnet für

1985	Konrad- Adenauer- Allee	14 954,0
	Lindenstraße	7 013
2000 B	Konrad- Adenauer- Allee	14 954,0
	Lindenstraße	7 013
2000 C	Konrad- Adenauer- Allee	14 801,0
	Lindenstraße	8 100

Angenommen wurden bei der Immissionsberechnung die Höchstwerte beider Straßen.

Die stündliche Verkehrsstärke liegt somit am Tage bei der

Konrad- Adenauer- Allee	14 954 x 0,06 DTV =	897 Kfz/h.
Lindenstraße	810 x 0,06 DTV =	486 Kfz/h.

zur Nacht bei der

Konrad- Adenauer- Allee	14 954 x 0,011 DTV =	164 Kfz/h.
Lindenstraße	810 x 0,011 DTV =	89 Kfz/h.

Nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS - 81 ist unter Berücksichtigung eines 10 %igen LKW- Anteiles am Tage und eines 3 %igen LKW- Anteiles bei Nacht mit einem Mittelungspegel an der

Konrad- Adenauer- Allee von	69 dB(A) am Tage
und	60 dB(A) bei Nacht

an der

Lindenstraße	von	66,2 dB(A) am Tage
	und	57,8 dB(A) bei Nacht

zu rechnen.

Die Straßenoberfläche ist in Asphaltbeton, die Geschwindigkeitsbegrenzung liegt bei 50 km/h. Die Steigung ist unter 5 %. Beide Straßen sind Gemeindestraßen, die Kreuzung tags beampelt.

$$L_{mE} = L_m^{(25)} + \Delta L_{StrO} + \Delta L_V + \Delta L_K + \Delta L_{SI} = \text{dB(A)}$$

Am Tage

Konrad- Adenauer- Allee	
69 - 0,5 - 4 + 3 + 2,5 =	70 dB(A)

Lindenstraße	
66,2 - 0,5 - 4 + 3 + 4 =	68,7 dB(A)

Resultierender Mittelungspegel

$L_{mt, ges} \quad 72,4 \quad dB(A)$

Zur Nacht

Konrad- Adenauer- Allee

$60 - 0,5 - 4 \pm 0 + 2,5 = 58 \quad dB(A)$

Lindenstraße

$57,8 - 0,5 - 4 \pm 0 + 4 = 57,3 \quad dB(A)$

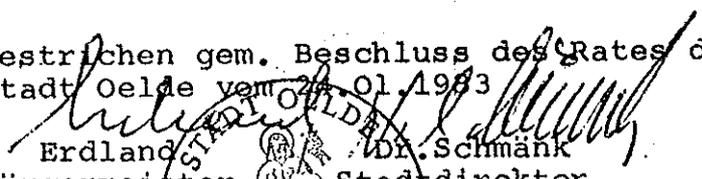
Resultierender Mittelungspegel

$L_{mn, ges} \quad 60,7 \quad dB(A)$

Die Immissionen an beiden Straßen nehmen ab vom resultierenden Mittelungspegel bis zum für jede Straße errechneten Mittelungspegel bei entsprechendem Abstand zur Kreuzung.

Im hinteren Bereich der Blockbebauung ist nach den Lärmisobaren der Forschungsergebnisse Schallschutz im Städtebau von Machtemes und Glück mit einer Minderung des Schallpegels um 20 dB(A) zu rechnen.

Da der Planungsrichtpegel für das Kerngebiet bei 65/50 dB(A) liegt, wird dieser um 7,4 dB(A) am Tage und 10,7 dB(A) zur Nacht überschritten. Deshalb ist das gesamte überplante Gebiet als lärmbelastete Fläche gekennzeichnet. In diesem Gebiet müssen Fenster in Aufenthaltsräumen von Wohnungen einen ausreichenden Schallisolationsindex haben, um ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen. ~~Die Erfüllung dieser Voraussetzung wird im Baugenehmigungsverfahren durch Baulast nach § 99 BauO NW sichergestellt.~~

Gestrichen gem. Beschluss des Rates der
Stadt Oelde vom 04.01.1983
Erdland 
Bürgermeister Dr. Schmätk
Stadtdirektor



Innerhalb der Aufenthaltsräume von Wohnungen ist entsprechend der VDI- Richtlinien 2719 E ein Mittelungspegel von tagsüber 30 - 40 dB(A) und nachts von 20 - 30 dB(A) zulässig. Es sind somit entlang der Konrad- Adenauer- Allee und der Lindenstraße die Aufenthaltsräume in Wohnungen mit 32,4 dB(A) am Tage und 30,7 dB(A) bei Nacht abzuschirmen. Fenster der Schallschutzklasse 2 mit einem Schallisolationsindex von 30 - 34 dB(A) bei einwandfreier Ausführung würden für die nötige Wohnruhe ausreichen und können somit auch nur gefordert werden. Empfohlen wird der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 mit einem Schallisolationsindex von 35 - 39 dB(A), um einen sehr guten Schallschutz zu erreichen.

Schallschutzklasse 2 30 - 34 dB

Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und MD- Verglasung; Dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern; 6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

Schallschutzklasse 3 35 - 39 dB

Kastenfenster ohne zusätzliche Dichtung und mit MD- Glas; Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung, üblichem Scheibenabstand und Verglasung aus Dickglas; Isolierverglasung in schwerer mehrschichtiger Ausführung; 12 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern.

Ver- und Entsorgung

Die öffentliche zentrale Frischwasserversorgung wird durch Anschluß an das Leitungsnetz der Wasserversorgung Beckum gewährleistet.

Die Energieversorgung ist durch die V E W 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 Änderungs- und Ergänzungsbereiches gelagert.

Maßnahmen zum Vollzug der Bauleitplanung

Die Änderungs- und Ergänzungsflächen berücksichtigen die Eigentumsgrenzen, so daß eine Baulandumlegung nach dem BBauG nicht durchgeführt zu werden braucht.

Nachteilige Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich auf die persönlichen Lebensumstände der im angrenzenden Gebiet wohnenden Menschen sind bei Verwirklichung der 2. Änderung und Ergänzung des Bauungsplanes Nr. 21 nicht zu erwarten.

Kostenübersicht und Finanzierung

Durch die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" entstehen keine Mehrkosten in Bezug auf Erschließung, Grunderwerb, elektrischer Beleuchtung usw. gegenüber der Verwirklichung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Ausführung der Planung

Nach Rechtskraft der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" soll die geplante Bebauung umgehend verwirklicht werden.

Oelde, den 28. September 1982

Erdland

Erdland
Bürgermeister



Dr. Schmätk

Dr. Schmätk
Stadtdirektor

Fin

mit der 1. Ausfertigung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am
Auslegung beendet am

2. November 1982 *Fin*
6. Dezember 1982 *Fin*