

Bebauungsplan Nr. 58 „Gartenstraße“

Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

Satzung

Anlagen:

Begründung
Bebauungsplan M 1 : 1000
Bestandsplan M 1 : 1000

Ökologische Bilanzierung
Altlastenuntersuchung
(Prüfbericht Nr. 01.71.3764.96)

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3 (kann bei der Gemeinde Lotte
eingesehen werden)

Anlage 4
Anlage 5 (kann bei der Gemeinde Lotte
eingesehen werden)

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Einleitung	-1-
2.0 Lage im Raum, Geltungsbereich	-1-
3.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	-1-
4.0 Raumordnung und Landesplanung	-1-
5.0 Bestand	-2-
5.1. Gebäudebestand	-2-
5.2. Nutzung	-2-
5.3. Ver- und Entsorgung	-2-
5.4. Altlasten	-2-
5.5. Erschließung	-3-
6.0 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes	-3-
6.1. Art der baulichen Nutzung	-3-
6.2. Maß der baulichen Nutzung	-4-
6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	-4-
6.4. Immissionsschutz	-5-
6.5. Denkmalpflege	-7-
6.6. Eingriff in Natur und Landschaft	-8-
6.7. Straßenverkehrsflächen	-8-
6.8. Infrastruktur	-8-
6.9. Versorgung	-8-
6.10. Entsorgung	-9-
6.11. Spielplatznachweis	-10-
7.0 Städtebauliche Kenndaten	-10-
8.0 Schlußbemerkung	-10-

Anhang:

Artenliste der auf den Grundstücken zu pflanzenden hochstämmigen Gehölze

1.0 Einleitung

Die Gemeinde Lotte hat am 06.07.95 beschlossen, für den Bereich Gartenstraße, Ortsteil Büren, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bei diesem Bereich handelt es sich um eine in den 50er und 60er Jahren gewachsene Siedlung.

2.0 Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Büren der Gemeinde Lotte, Gemarkung Wersen, Flur 11, 12 und wird vom Strotheweg aus erschlossen.

Im Westen schließt sich ein Gewerbegebiet an, das durch einen Waldstreifen als Immissionsschutz vom Wohngebiet getrennt ist. In diesem Waldgebiet befindet sich eine ca. 2.500 m² große Spielfläche für Kinder.

Im Osten schließen sich an das Gebiet weitere Wohngebiete und Einrichtungen zur Daseinsvorsorge, Grundschule, Kindergarten, Turnhalle und Sportplätze an.

Die Ortslage Büren besitzt Einrichtungen des Einzelhandelsgewerbes zur Versorgung des täglichen Bedarfs. Das nächste Versorgungszentrum ist die Stadt Osnabrück in ca. 5 km Entfernung.

Im Norden schließt an das Gebiet die Schienentrasse der „Tecklenburger Nordbahn“ an.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die „Tecklenburger Nordbahn“
- im Osten durch den Drosselweg
- im Süden durch die Schulstraße und die Leipziger Straße
- im Westen durch einen Waldstreifen

3.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Aufstellungsbeschluß hat die Gemeinde Lotte das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 58 eingeleitet, damit die zukünftigen baulichen Aktivitäten und Erschließungsmaßnahmen planungsrechtlich auf die zu erwartende zukünftige Entwicklung ausgerichtet werden können und sich in die gewachsene Siedlungsstruktur einpassen. Diese optimale bauliche Auslastung ist zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs notwendig. Durch die günstige Lage in der Ortslage Büren mit dem Oberzentrum Osnabrück in Nachbarschaft, besteht ein Interesse an Baugrundstücken, das mit bauleitplanerischen Mitteln in ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Bau- und Nutzungsformen umgesetzt werden soll.

4.0 Raumordnung und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) BauNVO aus.

5.0 Bestand

Durch örtliche Begehungen wurde der Gebäudebestand in seiner Gestaltung und Nutzung aufgenommen. Der naturräumliche Bestand wird in der ökologischen Bilanzierung (Anlage 4) näher beschrieben.

5.1. Gebäudebestand

In der Anlage 3 „Bestandsplan“ wird die Geschossigkeit der Gebäude, die Dachneigung, die Firstrichtung der Hauptgebäude und die Gestaltung des Außenmauerwerkes kenntlich gemacht.

Der zentrale Bereich der Bebauung an der Königsberger Straße, Breslauer Straße und an der Stettiner Straße ist in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß gebaut. Die Bebauung an der Gartenstraße variiert in ihrer Geschossigkeit von ein bis zwei Geschossen mit ausgebautem Dachgeschoß. Die Bebauung wurde überwiegend in den 60er Jahren erstellt. Einzelne Neubauten befinden sich zwischen den älteren Gebäuden. Die Nebenanlagen wie z.B. Garagen und Geräteschuppen sind meist mit einer geneigten Dachfläche und in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude angepaßt.

Im Osten des Plangebietes, am Drosselweg, befinden sich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach in neuerer Bauform. Es handelt sich um Gebäude mit mehreren Wohneinheiten. Die Nebenanlagen sind überwiegend mit Flachdach gestaltet.

5.2. Nutzung

Das Gesamte Plangebiet ist homogen in seiner Nutzung als Wohngebiet.

Vereinzelt befinden sich kleinere Gewerbeansiedlungen in dem Plangebiet (z.B. Imkereibedarf, Reinigung von Litfaßsäulen, Schuster, Heißmangel, Reinigung etc.). Gewerbe zur Versorgung des Wohngebietes fehlt. Meist handelt es sich hier um „Kellerraumgewerbe“.

5.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorwiegend im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Das Gebiet wird im Trennsystem entsorgt. Die Versorgung wird von den Stadtwerken Osnabrück übernommen.

Der Wasserversorgungsverband ist für die Grundstücke Drosselweg 9 - 29 zuständig. Versorgungsleitungen auf Privatgrund sind durch Leitungsrechte gesichert.

5.4. Altlasten

Nahezu der gesamte Ortsteil Büren ist auf einem Gelände gebaut, auf dem der Piesberger Steinkohlebergbau Ende des letzten Jahrhunderts (1890-1898) Klärteiche für das anfallende Grubenwasser angelegt hatte.

Das Plangebiet ist von diesen altlastenverdächtigen Klärbecken nicht betroffen.

Die Bebauung am östlichen Rand des Plangebietes, am Drosselweg, wird von den Ausläufern eines ehemaligen Sammelbeckens berührt. Die Schadstoffbelastung der Flächen ist verschwindend gering. Die genauen Untersuchungsergebnisse sind dem Prüfbericht der Prüftechnik IFEP GmbH vom 10. April 1996 (Prüfbericht Nr. 01.71.3764.96) zu entnehmen. Das Gutachten wurde von der Gemeinde Lotte zur Beurteilung hinsichtlich weiterer Wohnbaunutzung in Auftrag gegeben.

Da die Eigentümer der Häuser Drosselweg Nr. 1 und Nr. 27 keine Untersuchungen wünschten, wurden die Bodensondierungen auf den Grundstücken mit folgenden Hausnummern durchgeführt: 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 29.

Die Analysen der Proben zeigen bei 6 von 26 Sondierungen geringmächtige Horizonte von Absatzsedimenten. Die festgestellten Arsengehalte liegen jedoch unterhalb der Prüfwerte der Altlastenkommission NLW und auch unterhalb des Referenzwertes der sog. „Holland Liste“.

5.5. Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Gartenstraße, die in den Strothweg mündet. Die Gartenstraße hat eine geringe Verkehrsraumbreite von 6,00 m. Die Gestaltung ist ohne einen Geh- oder Radweg.

Eine Verkehrszählung (durchgeführt vom Ingenieurbüro Fietz am 01.10.1996) hat gezeigt, dass die Gartenstraße als Sammelstraße einzustufen ist.

Die Stettiner Straße, Breslauer Straße und Königsberger Straße haben einen ausreichenden Verkehrsraum von 7,00 m bis 9,00 m Breite. Ihr Ausbau mit Schwarzdecke und Fußweg ist zu überprüfen.

6.0 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen, unter besonderer Berücksichtigung der gewachsenen Siedlungsstruktur, den Rahmen für die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet vorgeben.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Mit dieser Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sollen die mittelfristig zu erwartenden Entwicklungsansätze im Plangebiet gesichert werden. Eine reine Wohnnutzung des Gebietes wird nicht angestrebt. Nicht störende Gewerbebetriebe oder Versorgungsbetriebe für das Gebiet werden nicht ausgeschlossen, um eine gesunde Siedlungsstruktur wachsen zu lassen und nicht eine reine in sich geschlossene Wohnsiedlung mit „Ghettobildung“ zu erhalten.

Zur Vermeidung gebietsuntypischer Verkehrsarten und -mengen werden Tankstellen, Beherbergungsgewerbe, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Der Flächenbedarf dieser vorgenannten Nutzungen würde der angestrebten Siedlungsstruktur widersprechen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen könnte von den Erschließungswegen nicht aufgenommen werden.

Ebenfalls Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem Siedlungscharakter widersprechen und die von Ihnen ausgehenden Belästigungen sind unzumutbar für dieses Baugebiet.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das bauliche Maß wird differenziert festgesetzt. Im Osten des Gebietes wird durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit und einer Geschossflächenzahl von 0,8 eine hohe Ausnutzbarkeit des Bereiches angestrebt, die sich der vorhandenen Bebauung anpaßt.

An der Gartenstraße im Osten ist die als Höchstgrenze festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zwei. Diese Ausweisung entspricht dem Bestand. Die Bebaubarkeit der Grundstücke östlich der Gartenstraße in „Zweiter Reihe“ wird mit einer eingeschossigen Bauweise einer Grundfläche von 0,4 und einer Geschoßfläche von 0,6 festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten auf den bestehenden Flurstücken erlaubt. Im weiteren Plangebiet paßt sich das bauliche Maß der vorhandenen Bebauung mit seiner eingeschossigkeit und einer Geschossflächenzahl von 0,6 an.

Die festgesetzte Geschosszahl kann um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird und sich das Vollgeschoss im Dachraum befindet.

Durch eine im Gesamtplangebiet festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 wird die höchstmögliche bauliche Nutzung gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

6.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die festgesetzte offene Bauweise konkretisiert hinreichend die typische Dimensionierung der Baukörper in diesem Bereich.

Im übrigen Plangebiet werden Einzel- bzw. Doppelhäuser festgesetzt, die der dort vorhandenen Siedlungsstruktur und Bauweise entspricht und sich einfügt.

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt, die sich entlang der vorhandenen bzw. zukünftig geplanten Erschließungswege, sowie der Geltungsbereichsgrenzen orientieren. Eine bauliche Entfaltung auf den Grundstücken ist unter Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung möglich. Eine Bebauung in „zweiter Reihe“ ist im Plangebiet nur über das vorliegende Grundstück möglich.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig und zusammenhängend bemessen und lassen eine vielfältige Ausnutzung zu.

Im gesamten Plangebiet werden nur Satteldächer zugelassen, um die Charakteristik des Gebietes nicht zu stören. Die Dachneigungen werden dem vorherrschendem Bestand angepaßt. Diese Gestaltungsmaßnahmen passen die entstehenden Baukörper den bestehenden Bauformen an.

Die Nebenanlagen sind in den gleichen Baumaterialien und Farben wie die Hauptanlagen zu errichten oder durch Rankgerüste einzugrünen, um ein störendes „buntes Durcheinander“ auszuschließen.

6.4. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Tecklenburger Nordbahn und den stark befahrenen Strotheweg.

Die von diesen Verkehrsführungen ausgehenden Verkehrsgeräusche müssen bei der Planung berücksichtigt werden.

In der DIN 18005 werden verschiedene schalltechnische Orientierungswerte der städtebaulichen Planung zugeordnet, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um den betroffenen Baugebieten angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

Für allgemeine Wohngebiete liegen diese Orientierungswerte bei 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts.

Die Verkehrsbelastung des „Strotheweges“ lag im Jahr 1990 bei ca. 2.864 Kfz/24h.

Unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird für die Geräusentwicklung von ca. 3.500 Kfz/24h ausgegangen. Daraus ergeben sich unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung die in der folgenden Tabelle aufgeführten Geräuschwerte.

Tabelle 1 - Verkehrsgeräusche „Strotheweg“

Abstand zur Fahrbahnmitte	Geräuschpegel aufgrund der Verkehrsbelastung (3.500 Kfz/h) in dB(A)	
	tagsüber	nachts
(m)		
10 m	69,0 dB (A)	58,0 dB (A)
20 m	66,0 dB (A)	54,5 dB (A)
25 m	64,5 dB (A)	53,0 dB (A)
30 m	63,5 dB (A)	52,0 dB (A)
40 m	62,0 dB (A)	50,5 dB (A)
50 m	60,5 dB (A)	49,0 dB (A)
70 m	58,5 dB (A)	47,0 dB (A)
100 m	56,5 dB (A)	45,0 dB (A)

Das Verkehrsaufkommen auf der Eisenbahnlinie Tecklenburger Nordbahn liegt bei ca. 4 Güterzügen je Tag. Für diese Züge kann eine mittlere Zuglänge von 300 m zugrunde gelegt werden. Daraus ergibt sich nach der DIN 18005 eine maßgebliche Zuggattungslänge (Zr in m/h) von ca. 75 m. Als maßgebliche Geschwindigkeit werden 40 km/h angenommen.

Bei Nacht sowie an Sonntagen ist kein Zugverkehr zu erwarten.

Aus diesem Verkehrsaufkommen ergeben sich tagsüber unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung die in der folgenden Tabelle aufgeführten Geräuschwerte.

Da das Diagramm für Güter-, D-, Eil- und Nahverkehrszüge nur Werte für Geschwindigkeiten von mind. 80 km/h enthält, wird in diesem Fall für die Ermittlung der Geräuschwerte das Diagramm für U- und S-Bahnzüge herangezogen.

Tabelle 2 - Verkehrsgeräusche der Tecklenburger Nordbahn

Abstand zur Bahnlinie	Geräuschpegel aufgrund der Verkehrsbelastung (4 Güterzüge/Tag, 40km/h)
(m)	tagsüber
10 m	51,0 dB (A)
20 m	48,0 dB (A)
25 m	47,0 dB (A)
30 m	46,0 dB (A)
40 m	44,0 dB (A)
50 m	42,0 dB (A)
70 m	40,0 dB (A)
100 m	39,0 dB (A)

Wie aus den Tabellen Nr. 1 und 2 hervorgeht, beträgt der Schallpegelunterschied zwischen den beiden Schallquellen ca. 18 dB (A). Durch die Summierung beider Geräuschquellen erhöhen sich die Werte der lautesten Geräuschquelle (Strothweg) um ca. 0,5 dB (A). Auch bei erhöhten Geräuschwerten der Tecklenburger Nordbahn (z.B. Erhöhung um ca. 10 dB (A)) erhöht sich der Gesamtgeräuschpegel nur geringfügig um weitere 0,5 dB (A).

Als Gesamtgeräuschpegel nach Ziffer 5.3 der DIN 18005 ergeben sich folgende Werte:

Tabelle 3 - Gesamtgeräuschpegel („Strotheweg“ und Tecklenburger Nordbahn)

Abstand zur Fahrbahnmitte „Strotheweg“ (m)	Gesamtgeräuschpegel durch „Strotheweg“ und Tecklenburger Nordbahn	
	tagsüber	nachts
10 m	69,5 dB (A)	58,0 dB (A)
20 m	66,5 dB (A)	54,5 dB (A)
25 m	65,0 dB (A)	53,0 dB (A)
30 m	64,0 dB (A)	52,0 dB (A)
40 m	62,5 dB (A)	50,5 dB (A)
50 m	61,0 dB (A)	49,0 dB (A)
70 m	59,0 dB (A)	47,0 dB (A)
100 m	57,0 dB (A)	45,0 dB (A)

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB) an den nächstgelegenen Baugrenzen, die einen Abstand von ca. 15 m zur Fahrbahnmitte aufweisen, um 12 dB (A) tagsüber und 10 dB (A) nachts überschritten.

Erst in einem Abstand von ca. 30 m zum Strotheweg wird der Geräuschpegel für die Nachtzeit auf ca. 53 dB (A) so weit gemindert, dass die verursachten Geräusche verträglich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen.

Um innerhalb der Wohngebäude, insbesondere bei Nacht, eine angemessene Wohnruhe zu sichern, wird für den nördlichen Teil des Plangebietes der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI . Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB empfohlen.

Darüber hinaus sollten die Bauwilligen auf eine entsprechende Grundrissgestaltung, technische Vorkehrungen etc. hingewiesen werden.

Im Bebauungsplan wird die Fläche mit dem Planzeichen gekennzeichnet, das Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausweist.

6.5. Denkmalpflege

Im gesamten Plangebiet ist kein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude oder Bodendenkmal bekannt. Durch Hinweis wird gesichert, daß Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung dem Amt für Bodendenkmalpflege gemeldet werden.

6.6. Eingriff in Natur und Landschaft

Die ökologische Bilanzierung (Anlage 4) gibt den möglichen Eingriff an und bewertet ihn. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin in ihrem Umfang beschrieben und festgesetzt. Eine externe Kompensationsfläche wird nicht notwendig. Es kann im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Ein Teil der Eingriffsregelung wird auf dem Plangebiet durch textliche Festsetzung geschaffen. Die mit A gekennzeichneten Gebiete müssen durch Anpflanzen eines hochstämmigen heimischen Baumes auf eigenem Grundstück je 50 m² neuversiegelter Fläche den Ausgleich schaffen.

Die Bebauung östlich der Gartenstraße gleicht den Eingriff durch ein festgesetztes Pflanzgebot aus. Hier sind die in der Anlage 4 „Grünordnungsplan“ beschriebenen Maßnahmen zu realisieren.

6.7. Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen: Stettiner Straße, Breslauer Straße und Königsberger Straße werden in ihrer bestehenden Verkehrsbreite als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, ohne ihre Nutzungsart mit Straßenbegrenzungslinien festzusetzen. Ein Ausbau als verkehrsberuhigter Bereich gemäß StVO 325 (Spielstraße) ist hier denkbar und anzustreben.

Der Verkehrsraum der Gartenstraße wird durchgängig mit 7 m Breite festgesetzt. Hier ist ein Ausbau zur „Spielstraße“ nicht denkbar, da die Funktion einer Sammelstraße dies nicht erlaubt. Ein verkehrsberuhigter Ausbau mit Tempo 30 km/h ist zur Sicherung aller Verkehrsteilnehmer sinnvoll.

Der Planstich A erhält eine Verbindung durch einen Fußweg zur Gartenstraße und somit eine Verbindung auf kurzem Weg zum Strotheweg, der Hauptstraße des Ortsteils Büren. Durch einen privatrechtlichen Vertrag wird dem anliegenden Grundstückseigentümer das Befahren des 1. Teilstücks als Garagenzufahrt gesichert.

6.8. Infrastruktur

Die in der Ortslage Büren vorhandene öffentliche Infrastruktur (z.B. Schule, Kindergarten, ÖPNV) ist für die neu hinzukommende Bebauung ausreichend bemessen. Die private Infrastruktur (Handwerk, Handel, Dienstleistung) wird durch die eingeleitete Bauleitplanung unterstützt.

6.9. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Elt, Post, Wasser, ect.) wird im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Bei Ausbau oder Umbau der bestehenden Verkehrsräume ist auf eine Erdverlegung der Stromversorgung zu achten.

Die Grundstücke Drosselweg 9 - 29 sind dem Wasserverband „Tecklenburger Land“ zugeordnet. Hier kann ein öffentlicher Löschwasserschutz von 800 l/min zur Verfügung gestellt werden.

Das andere Plangebiet wird von den Stadtwerken Osnabrück AG versorgt.

Zur Neuverlegung von Stromversorgungskabeln werden in den Gehwegen 0,8 m breite Streifen benötigt, für Gas- und Wasserleitungen beträgt die Streifenbreite 1,1 m.

Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken werden durch Leitungsrechte gesichert, die im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet und zugunsten der Stadtwerke Osnabrück festgesetzt werden.

Vorhandene Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan eingetragen und liegen nicht in überbaubaren Flächen.

Die Versorgung der Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

6.10. Entsorgung

Neu zu verlegenden Entsorgungskanäle für Schmutz und Niederschlagswasser sind in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen und an das vorhandene Netz anzuschließen.

Im Nordwesten des Gebietes, an der Breslauer Straße, wird eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Hier werden Abfallcontainer für Glas aufgestellt, die am Rande des Wohngebietes durch ihre Lärmimission nicht stören.

Die Straßenraumbreiten sind so bemessen, daß Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten rangieren können.

Durch Hinweis wird auf die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und seinen Gebrauch z.B. für Bewässerungszwecke hingewiesen.

Der unter Punkt 5.4. genannte Prüfbericht zur Altlastenuntersuchung untersucht das Plangebiet auf den östlich gelegenen Grundstücken am Drosselweg. Mit dem hier vorgefundenen Bodenaufbau ist auch im übrigen Plangebiet zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im Bereich geringmächtiger älterer Flugsande der Weichsel-Kaltzeit, die von quaritären Verschüttsanden der Saale-Kaltzeit unterlagert werden. Der vorgefundene Untergrund besteht aus schwach mittelsandigen Feinsanden, untergeordnet auch aus feinsandigen Mittelsanden.

Die Durchlässigkeit (Versickerungsfähigkeit) dieser Schichten wird durch den Durchlässigkeitsbeiwert „ k_f “ ausgedrückt.

Für die Versickerung eignen sich Böden deren k_f -Wert zwischen $5 \cdot 10^{-3}$ und $5 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt.

Im vorliegenden Fall liegen diese k_f -Werte bei 10^{-5} bis 10^{-4} m/s.

Der ausstehende Untergrund scheint daher für Versickerung geeignet zu sein.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 1,90 m unter GOK nur an drei Punkten angetroffen. Die übrigen Sondierungen erreichten den Grundwasserbereich nicht.

6.11. Spielplatznachweis

Für die Bemessung des öffentlichen Kinderspielplatzes wird von einer Größenordnung von 3 % der im Plangebiet zulässigen Geschoßfläche ausgegangen. Hinzu kommt ein rechnerischer Anteil von 33 % des Nettospielplatzbedarfes für das Begleitgrün. Damit ergibt sich aus einer im Plangebiet zulässigen Geschoßfläche von ca. 8,4 ha ein Bruttospielplatzbedarf von ca. 3.200 m².

Dem Plangebiet liegt im Westen ein Kinderspielplatz an, der diese Fläche mit abdecken soll.

7.0 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtgebiet	9,21 ha	100,0 %
Verkehrsfläche	0,71 ha	7,7 %
Baufläche	3,40 ha	36,9 %
private Grünfläche	5,10 ha	55,4 %

8.0 Schlußbemerkung

Mit vorliegendem Bebauungsplan wird eine bestehende Siedlung erweitert und dringend benötigter Wohnraum geschaffen, ohne ihren Charakter negativ zu beeinflussen.

Aufgestellt, 05.10.1995

geändert, 28.05.1996

geändert, 28.11.1996

geändert, 11.03.1997

B. Fietz

Dipl. Ing. B. Fietz

Artenliste der auf den Grundstücken zu pflanzenden hoch-stämmigen Gehölze:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Crataegus prunifolia | (Pflaumendorn) |
| - Crataegus 'Paul's Scarlet' | (Rotdorn) |
| - Corylus colurna | (Baumhasel) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| - Pyrus calleryana 'Chanticleer' | (Wildbirne) |
| - Sorbus aria | (Mehlbeere) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| - Sorbus domestica | (Speierling) |
| - Sorbus intermedia | (Schwedische Mehrbeere) |
| - Sorbus torminalis | (Elsbeere) |