

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern/
Sportgebiet Drostenholz" der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seinen Sitzungen vom 18.02.1991 und 8.09.1992 beschlossen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern/Sportgebiet Drostenholz" der Stadt Oelde aufzustellen. In der Sitzung vom 18.02.1991 hat der Rat der Stadt Oelde gleichzeitig beschlossen, den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern/Sportgebiet Drostenholz" vom 30.03.1986 aufzuheben, da sich grundlegende Änderungen, insbesondere beim Geltungsbereich, ergeben haben.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Fläche, die überplant werden soll, hat eine Größe von ca. 11,4 ha. Sie liegt im Nordosten der Stadt Oelde zwischen der Hans-Böckler-Straße und der Straße "Zum Sundern" und grenzt südlich und westlich an die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14, 18 und 28 der Stadt Oelde.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:

Flur 4

Flurstücke 159, 161, 190, 239, 240, 350, 386, 387, 388, 390.

Der Planbereich wird begrenzt:

- im Westen: durch die Hans-Böckler-Straße
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Flur 4, Flurstücke 350 und 159
- im Osten: durch die Straße "Zum Sundern"
- im Norden: durch die nordöstliche Grenze des Grundstücks Flur 4, Flurstück 161 und durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Flurstück 390

Erfordernis der Planaufstellung

Da z. Zt. in Oelde eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht, sollen weitere Flächen überplant und als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Wohnbauflächen schließen sich östlich an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Gustav-Freytag-Straße und nördlich an die vorhandenen Wohngebiete südlich der Straße "Zum Sundern" an und ergänzen hierdurch die Wohnbebauung im Nordosten der Stadt.

Desweiteren sollen die vorhandenen Tennisplätze, die vorhandene Tennishalle und der vorhandene Bolzplatz östlich der Hans-Böckler-Straße planungsrechtlich abgesichert werden. Die Ausweisung weiterer Grünflächen für Spielplatz- bzw. Parkanlagen zwischen den vorgenannten bestehenden Anlagen und der geplanten Wohnbebauung ergänzt den Bereich zu einem wohnnahen attraktiven Freizeitbereich. Durch die Einbeziehung eines Teils des nördlich des Plangebietes gelegenen Waldes wird ein Übergang vom Freizeitbereich in den Naherholungsbereich im Nordosten der Stadt ermöglicht.

Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 2.11.1978 genehmigt wurde, weist für das Plangebiet Wohnbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Sondergebietsflächen, Grünflächen für Sportanlagen und Fläche für die Forstwirtschaft aus. Um den Flächennutzungsplan den geänderten städtebaulichen Entwicklungszielen anzupassen, hat der Rat der Stadt Oelde in seinen Sitzungen am 18.02.91 und 8.09.92 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Von dieser 7. Änderung sind kleinere Flächen im Nordosten der Stadt Oelde im Bereich zwischen der Hans-Böckler-Straße und der Straße "Zum Sundern" betroffen. Hierdurch wird die Grundlage für die oben beschriebenen Nutzungsabsichten geschaffen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern/Sportgebiet Drostenholz" der Stadt Oelde sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Nach der derzeitigen Nutzung läßt sich das Plangebiet in drei Bereiche teilen. Der südöstliche Teilbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Tennisplätze, eine Tennishalle, ein Bolzplatz und größtenteils Wiesenflächen. Nördlich hieran schließt sich als dritter Teilbereich ein Wald an. Zur Abschirmung der Sportanlagen und des Bolzplatzes befindet sich entlang der Hans-Böckler-Straße auf der östlichen Seite ein breiter erhaltenswerter Pflanzstreifen. Innerhalb des Planbereiches befinden sich drei Entwässerungsgräben, die miteinander verbunden sind. Zwei dieser Gräben werden von erhaltenswerten Gehölzstreifen begleitet.

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt Flächen für die Forstwirtschaft, Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sportanlagen, ein Sondergebiet für die Errichtung einer Tennishalle, Versorgungsflächen und Wohnbauflächen.

Das im nördlichen Planbereich liegende Teilstück eines Waldes wird als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt und erhalten. Es bildet den Übergang und die Verbindung zu Naherholungsbereichen im Nordosten der Stadt.

Südlich des Waldes schließt sich eine ca. 4,0 ha große Grünfläche an. Innerhalb dieser Fläche liegt ein bestehender Bolzplatz. Als Ergänzung soll ein großzügiger Kinderspielplatz landschaftstypisch in die Grünfläche eingebunden werden. Für die restliche Grünfläche wird als Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage" festgesetzt und soll dementsprechend mit landschaftstypischen Gehölzen und Bäumen gestaltet werden. Diese Maßnahmen innerhalb der Grünflächen dienen auch zur Schaffung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Versiegelung der vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen, die überbaut werden sollen.

Südwestlich der Grünfläche wird für eine vorhandene Tennishalle ein Sondergebiet für die Errichtung einer Tennishalle festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine max. Firsthöhe von 10,00 m und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt. Die Erschließung der Tennishalle einschließlich der Stellplätze erfolgt, wie für die sich südlich anschließenden Tennisplätze und Stellplätze, über eine kurze Stichstraße von der Hans-Böckler-Straße aus.

Die Tennisplätze werden als Fläche für Sportanlagen (Tennisplätze) in einer Größe von ca. 1,5 ha festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist für das vorhandene Clubhaus einer überbaubare Fläche in eingeschossiger Bauweise durch Baugrenzen gekennzeichnet. Zur Abschirmung der im südöstlichen Planbereich liegenden Wohnbauflächen ist zwischen den Tennisplätzen und der zukünftigen Wohnbebauung ein bepflanzter Erdwall vorgesehen.

Der gesamte südöstliche Planbereich wird bis auf einige kleinere Teilflächen als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Diese Teilflächen sind Versorgungsflächen für einen Wertstoffsammelplatz an der Straße "Zum Sundern" und für ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten der Wohnbauflächen. Eine weitere Teilfläche liegt direkt östlich des geplanten Lärmschutzwalls und wird als "Fläche für den Gemeinbedarf" für einen Kindergarten ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche eine eingeschossige Bauweise mit 0 - 38° Dachneigung und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Innerhalb der Wohnbauflächen befinden sich außerdem öffentliche Grünflächen, durch die ein Graben mit zu erhaltenden Bepflanzungen abgesichert werden soll.

Das neue Wohngebiet wird von der Straße "Zum Sundern" über eine Stichstraße erschlossen. Über diesen Anschluß der Stichstraße wird gleichzeitig eine Umfahrung des Wertstoffsammelplatzes ermöglicht. Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über weitere Stichstraßen, die als Sackgassen mit Wendemöglichkeiten ausgebildet sind. Bei einer möglichen Erweiterung des Wohngebietes in nordöstlicher Richtung ist es geplant, die Haupterschließungsstraßen in einem Bogen wieder auf die Straße "Zum Sundern" zurückzuführen. Die Verbindung der einzelnen Stichstraßen untereinander und mit den Grünflächen bzw. Sportanlagen im nordwestlichen Planbereich und den westlich der Hans-Böckler-Straße außerhalb des Planbereiches liegenden Wohngebieten erfolgt über öffentliche Fuß- und Radwege. Hiermit soll erreicht werden, daß die Verkehrsbelastung des Wohngebietes durch Kfz-Verkehr möglichst gering ist.

Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen können 17 eingeschossige Einzelwohngebäude, 4 eingeschossige Doppelwohngebäude, 1 eingeschossige Reihenanlage und 6 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Um eine zu hohe Verdichtung im Bereich der zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser zu verhindern, wird eine maximale Anzahl von 6 bzw. 8 Wohnungen je geplantem Grundstück festgelegt. Für einen Teil dieser Mehrfamilienhäuser sind für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Auf den Grundstücken, auf denen Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzt sind, sind Stellplätze und überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in den Bebauungsplan Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern/Sportgebiet Drostenholz" 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 Drempeelhöhe 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 Drempeelhöhe 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 Traufhöhe von 6,60 m und eine Firsthöhe von 12,00 m über OK Straße nicht überschritten werden. Im Sondergebiet für die Errichtung einer Tennishalle darf eine Firsthöhe von 10,00 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) zum Dachaufbau muß mindestens 1,50 m betragen.
- AUSSERE GESTALTUNG: Bei den geplanten Doppelwohngebäuden und der geplanten Reihenanlage ist die Gestaltung (Material, Farbe, Dachneigung etc.) der Fassade und des Daches der jeweils zusammengehörigen Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser aufeinander abzustimmen. Doppelhaushälften sind ohne Grenzabstände zueinander zu errichten.

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

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind ca. 4,3 ha Grünflächen enthalten, die größtenteils als öffentliche Parkanlagen ausgewiesen wurden. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage eines großzügigen Kinderspielplatzes vorgesehen und ein ca. 4.000 m² großer Bolzplatz vorhanden. Der geplante Kinderspielplatz schließt sich nördlich an die zukünftige Bebauung an und wird aufgrund seiner Größe auch die Möglichkeit zur Aufstellung größerer Spielgeräte bieten. Desweiteren liegen innerhalb der Grünflächen drei Gräben, von denen zwei grabenbegleitendes Grün in Form von Hecken und Gehölzen aufweisen. Diese Gräben sollen soweit wie möglich erhalten werden. Für den vorhandenen Bewuchs werden Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durch die Ausweisung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Diese Festsetzung wird auch für den vorhandenen Bewuchs entlang der Hans-Böckler-Straße im westlichen Planbereich ausgewiesen. Für die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

BEPFLANZUNGEN: Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind abgängige Pflanzen durch Anpflanzung bodenständiger, standortgerechter Laubgehölze bzw. Bäume zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung werden gestalterische und ökologische Ziele verfolgt insbesondere soll damit das Nebeneinander der Wohngebiete westlich der Hans-Böckler-Straße und Sportanlagen positiv beeinflusst werden und mindestens die optische Abschirmung erhalten werden.

Die Grünflächen, die als "öffentliche Parkanlage" ausgewiesen sind, sollen mit bodenständigen, standortgerechten Laubgehölzen bzw. Bäumen landschaftsnah gestaltet werden. Sie sollen als Erholungsräume für die Bevölkerung dienen und bilden den Übergang zum nördlich gelegenen Wald bzw. zur freien Landschaft. Innerhalb dieser großzügig bemessenen Grünflächen und durch deren Gestaltung ist es möglich, hier die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe in die Natur wie z. B. durch Versiegelung offener Bodenflächen, zu schaffen.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird an die zentralen Ver- und Entsorgungs-

einrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) angeschlossen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Um das städtische Kanalsystem zu entlasten, wird ein Teil des Regenwassers über ein Regenrückhaltebecken verdunstet bzw. versickert und verzögert dem Regenwasserkanal zugeführt. Desweiteren werden aus ökologischen Gründen zur Minimierung der Regenwasserabflüßmengen für die Wohnbauflächen Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 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 südlichen Bereich des Plangebietes an der Straße "Zum Sundern" ein Standort für Recyclingcontainer eingerichtet werden. Ansonsten werden Abfallstoffe nur den dafür vorgesehenen Deponien - außerhalb des Planbereiches - zugeführt.

Immissionssituation/Emissionssituation

Die Immissionen durch Verkehrslärm, die an der Hans-Böckler-Straße oder Straße Zum Sundern erzeugt werden, sind für den Bereich des Bebauungsplanes auf der Grundlage der DIN 18005 - Teil 1 - überschlägig ermittelt worden. Das Ergebnis zeigt, daß die im Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Teil 1 - aufgeführten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB und nachts 45 dB nicht bzw. max. tags um 2 dB an den direkt an der Straße Zum Sundern geplanten Gebäudestandorten überschritten werden. Eine Festsetzung einer lärmbelasteten Fläche ist aufgrund der geringen Überschreitung des Richtwertes nicht erforderlich. Bei der Planung dieser Gebäude wird empfohlen, zur Steigerung des Wohlbefindens im Wohnbereich eine auf diese Situation abgestimmte Grundrißgestaltung und/oder Türen und Fenster mit erhöhten Schalldämmwerten vorzusehen.

Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe, die außerhalb des Plangebietes liegen, sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Emissionen durch die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Tennisplätze auf das neue Wohngebiet sind in einem Gutachten des Instituts für Schall- und Wärmeschutz, Essen, untersucht worden. Dieses Gutachten ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, daß nur für den Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen während der Ruhezeiten mit einer Überschreitung des Immissions-Richtwertes bei einem Minimalabstand von ca. 40,0 m zwischen den Tennisplätzen und den nächstgelegenen zukünftigen Wohngebäuden zu rechnen ist. Zur Lösung dieses Konfliktes bietet der Gutachter drei Möglichkeiten an:

- a) Verzicht auf eine Bebauung in unmittelbarer Nähe der Tennisanlage.
- b) Eine Spielzeitbegrenzung auf den zwei an die zukünftige Wohnbebauung grenzenden Tennisplätzen.
- c) Errichtung eines 2,50 m hohen Schallschirmes.

Auf der Grundlage der Empfehlungen des Gutachters wird zwischen den Tennisplätzen und der geplanten Wohnbebauung eine Fläche für die Errichtung eines bepflanzten Erdwalls von 2,50 m Höhe festgesetzt und durch eine geänderte Erschließung der künftigen Baugrundstücke wird der Abstand zwischen den Tennisplätzen und den geplanten Wohnhäusern vergrößert. Gleichfalls wird durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten unmittelbar östlich des geplanten Erdwalls die Situation entschärft. Konflikte aus einer Nachbarschaft von Kindergarten und Tennisplätzen sind aufgrund der weitgehend unterschiedlichen Betriebszeiten nicht zu erwarten.

Dennoch läßt sich durch alle diese Maßnahmen eine gewisse Geräuscheinwirkung durch die Tennisanlage auf die zukünftige Wohnbebauung nicht verhindern, insbesondere bei ausgebauten Dachgeschossen und Aufenthalt im Freien sind geringe Belästigungen zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen werden insbesondere im 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. Um diese negativen Auswirkungen

möglichst gering zu halten und diesen entgegenwirken zu können, werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt und sind bei der Ausführung der Planung zu berücksichtigen. Die vorhandenen Gehölze, Hecken, Bäume und Gräben mit Randbewuchs im Planbereich werden weitgehend durch die Ausweisung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Die öffentlichen Grünflächen sollen naturnah gestaltet werden und haben mit einer Größe von 4,3 ha einen erheblichen Anteil an der Gesamtfläche des Planbereiches. Daher können innerhalb dieser Fläche entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die unvermeidbare Bodenversiegelung geschaffen werden.

Bei der Ausführung der Planungsabsichten ist darauf zu achten, daß der Anteil der versiegelten Flächen auf das unbedingt notwendige Maß minimiert wird, in dem z. B. die Fuß- und Radwege der inneren Erschließung mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden. Desweiteren werden im Planbereich für die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen Maßnahmen zur Regenrückhaltung in Abhängigkeit von der bebauten und/oder versiegelten Grundstücksfläche gefordert. Die Ausweisung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken dient ebenfalls zur Regulierung des Wasserhaushaltes im Plangebiet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß weitreichende negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, da ökologisch wertvolle Bereiche geschont werden und die Eingriffe möglichst gering gehalten werden. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und empfohlenen Maßnahmen können negative Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend ausgeglichen werden.

Altlasten/Altstandorte/Alttablagerungen

Im Planbereich befand sich südöstlich der Tennisplätze ein Stallgebäude, das 1990 abgebrochen wurde. Vorhandene Jauche- bzw. Dunggruben sind im Zuge der Abbrucharbeiten beseitigt worden.

Anhand von entsprechendem Kartenmaterial wurde festgestellt, daß im Bereich des Bebauungsplanes eine Kampfmittelbeeinflussung während des 2. Weltkrieges stattgefunden hat. Die Überprüfung dieser Bereiche ergab, daß diese im Rahmen der zur Verfügung stehenden technischen Hilfsmittel frei von Kampfmitteln sind, jedoch ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen weiterhin Vorsicht geboten.

Andere Altlasten werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vermutet.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Kosten

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

Kanal (incl. Grundstücksanschlüsse + Regenrückhaltebecken)	ca.	1.250.000,--	DM
Straßenbau (incl. Beleuchtung)	ca.	1.700.000,--	DM
Grundstücks- und Vermessungskosten	ca.	350.000,--	DM

aufgestellt: Oelde, den 23. Juni 1993


Terholsen
Bürgermeister



Streitberger
Techn. Beigeordneter

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 "Wohnbebauung Sundern/Sportgebiet Drostenholz" der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am: 28. Juni 1993

Auslegung beendet am: 29. Juli 1993


