Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 57 "Lette-Klosterweg"
der Stadt Oelde

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 26.10.1992 aufgrund des § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Lette-Klosterweg"der Stadt Oelde im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Grundstücke erfaßt:

Flur 42, Flurstücke 40, 158, 159, 160, 161, 163, 164, 165, 166 tlw., 167, 168, 169 und 170

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden: Flur 42, Flurstück 33

im Osten: Flur 42, Flurstück 36

im Süden: Flur 23, Flurstück 371 tlw. ("Clarholzer Straße") und 94, Flur 42, Flurstück 162, Flur 23, Flurstück 95 tlw.

im Westen: Flur 42, Flurstück 157, eine Linie von der nordwestlichen Ecke der Parzelle Flur 42, Flurstück 157 zur südöstlichen Ecke der Parzelle Flur 42, Flurstück 42, Flur 42, Flurstücke 42, 123 und 122

Erfordernis der Planaufstellung

Z.Zt. besteht in Oelde und seinen Ortsteilen ein dringender Bedarf an Bauplätzen.

Im Ortsteil Lette haben die im zuletzt rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 55 ausgewiesenen Wohnbauflächen zu keiner deutlichen Verringerung der Nachfrage geführt, da es sich nur um eine kleine Fläche von ca. 0,5 ha gehandelt hat. Weitere zusammenhängende Flächen für eine Wohnbebauung stehen in Lette kurzfristig nicht zur Verfügung.
Es wird daher für dringend notwendig erachtet, neue Flächen im Ortsteil Lette für die Wohnbebauung auszuweisen.

Zur Abrundung der Wohnbebauung im Nordosten des Ortsteils Lette soll der Bereich nordöstlich der Straße "Klosterweg" als "Allgemeines Wohngebiet" in einer Größe von ca. 1,6 ha ausgewiesen werden.

Planungsgrundlage

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der durch den Regierungspräsidenten in Münster unter dem 02.11.1978 genehmigt wurde, stellt das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.
Um den Flächennutzungsplan den geänderten städtebaulichen Entwicklungszielen anzupassen, hat der Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung vom 26.10.1992 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Durch die 13. Änderung wird die Fläche nordöstlich des Klosterweges im Ortsteil Lette als Wohnbaufläche dargestellt.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Lette-Klosterweg" der Stadt Oelde sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Der Planbereich ist ca. 1,6 ha groß und schließt an die im Westen und Südwesten vorhandene Wohnbebauung an. Im Norden wird die Fläche durch einen Wald und im Nordosten zur "freien Landschaft" hin durch eine vorhandene Wallhecke begrenzt. Die südliche Grenze bildet die "Clarholzer Straße".

Innerhalb des Planbereichs befinden sich zwischen dem "Klosterweg" und der "Clarholzer Straße" ein Wohngebäude und eine kleinere mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Grünfläche. Der übrige Planbereich nördlich des Klosterweges wurde bisher landwirtschaftlich, bzw. im Bereich der vorhandenen alten Hofstelle, gärtnerisch genutzt. Am Einmündungsbereich Klosterweg/Clarholzer Straße befindet sich ein erhaltenswerter Laubbaum (Linde).

Planung und bauliche Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt eine kleinere öffentliche Grünfläche, in die eine Versorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken integriert wird, eine kleinere Fläche für die Wasserwirtschaft, die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen und ca. 1,4 ha Bauflächen , die als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Innerhalb der Wohnbauflächen wird entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets ein 5,00 m breiter Streifen als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt, um die zukünftige Wohnbebauung gegenüber der "freien Landschaft" einzugrünen. Eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird südlich des Gewässerunterhaltungsstreifens am nordwestlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.
Parallel zur südwestlichen Grenze des Plangebiets wird die vorhandene Wegeparzelle als "Mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastende Fläche" ausgewiesen, um den Zugang zum nördlich gelegenen Wald zu sichern.

Das neue Wohngebiet wird von der "Clarholzer Straße" über den "Klosterweg" und von dort über eine neue Stichstraße erschlossen. Die Stichstraße ist als Sackgasse mit Wendemöglichkeit geplant. Weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht erforderlich.

Auf den als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen können 1 zweigeschossiges und 10 eingeschossige Einzelwohngebäude in offener Bauweise neu errichtet werden. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden in dem Bebauungsplan Nr. 57 "Lette-Klosterweg" die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

DACHNEIGUNG: Die Dachneigung beträgt bei eingeschossiger Bauweise 35 - 45° und bei zweigeschossiger Bauweise 30°.

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 1-geschossigen Gebäuden maximal 0,75 m betragen. Bei 2-geschossigen Gebäuden darf die Drempelhöhe maximal 0,50 m betragen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN: Bei eingeschossiger Bauweise darf eine Firsthöhe von 9,50 m über OK Straße nicht überschritten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise darf 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/ DACHEINSCHNITTE: Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf 2/5 der Firstlänge des Daches nicht überschreiten.Die Gesamtbreite eines einzelnen Dachaufbaus darf 1/3 der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang (Dachrand) zum Dachaufbau und der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte.

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

Grünflächen und Spielplatzanlagen

Der Bereich zwischen "Klosterweg" und "Clarholzer Straße", der teilweise mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt ist, wird als Grünfläche-Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche wird eine Versorgungsfläche für ein Regenrückhaltebecken integriert. Dieses Regenrückhaltebecken wird als Erdbecken naturnah gestaltet, die Randbereiche werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einem Pflanzgebot belegt. Hierdurch ist die Ergänzung der Bepflanzung mit bodenständigen Laubgehölzen bzw. -bäumen gewährleistet.
Im Plangebiet wird keine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen, da am westlichen Ende des Klosterweges in ca. 200 m Entfernung ein Kinderspielplatz vorhanden ist.

Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt im Trennsystem. Um das städtische Kanalsystem zu entlasten, und vor allem aus ökologischen Gründen, wird zur Minimierung der Regenwasserabflußmengen 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, Terassen usw. 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 qm der tatsächlichen Grundfläche (§ 19 BauNVO) ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 cbm auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen wird innerhalb der Grünfläche eine Versorgungsfläche 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.

Immissionssituation

Als mögliche Emissionsquellen sind der am Klosterweg 10 vorhandene kleine Handwerksbetrieb, die südlich der Clarholzer Straße liegende Tennisanlage und die Landstraße L 806 "Clarholzer Straße" zu berücksichtigen. Alle drei genannten Emissionsquellen liegen außerhalb des Planbereichs.

Bei dem vorhandenen Gewerbebetrieb handelt es sich um eine Schlosserei, die an zwei Seiten unmittelbar an Wohnbebauung grenzt. Die bestehende Schlosserei liegt im Geltungsbereich des seit dem 14.08.1971 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 "Lette - An der Kirche" der Stadt Oelde. Das Betriebsgrundstück ist in diesem Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Betrieb genießt Bestandschutz, wesentliche Änderungen sind jedoch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. In der Vergangenheit ist es zwischen dem Betrieb und der umgebenden Wohnbebauung zu keinen Konflikten gekommen. Deshalb wird davon ausgegangen, daß auch in Zukunft bei der Abwicklung der betrieblichen Vorgänge in der Weise auf die Wohnbebauung Rücksicht genommen wird, daß keine das Wohnen wesentlich beeinträchtigende Emissionen erzeugt werden.

Die südöstlich der Clarholzer Straße bestehende Tennisanlage besteht aus drei Spielfeldern ohne Flutlichtanlage. Die geringste Entfernung zwischen Spielfeld und Wohnbebauung beträgt über 50,00 m. Die Tennisplatzanlage ist mit einem ca. 2,00 m hohen Erdwall umgeben, der zusätzlich noch eine dichte Bepflanzung von ca. 4,00 - 5,00 m Höhe aufweist.
Aus vergleichbaren Bauleitplanverfahren ist bekannt, daß Tennisanlagen in einer Entfernung von 50,00 m zur geplanten Wohnbebauung bei einem vorhandenen Lärmschutzwall von 2,00 m Höhe nicht zu übermäßigen Beeinträchtigungen des Wohnens führen.
Im übrigen befindet sich zwischen der Tennisanlage und der geplanten Wohnbebauung eine Landstraße mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr von rund 2.500 Kfz. Es ist deshalb davon auszugehen, daß der vorhandene Verkehrslärm den spezifischen Sportlärm überstrahlen wird. Dem wird im Bebauungsplan durch die Darstellung einer lärmbelasteten Fläche entsprochen (siehe unten).

Die Berechnung der Emissionsquelle L 806 "Clarholzer Straße", die entlang der südöstlichen Grenze des Planbereichs verläuft, erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 - Teil I - durch das vereinfachte Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen. Hierbei wird auf die Daten des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Oelde, der von dem Ing.-Büro Haas Consult 1991/92 aufgestellt wurde, zurückgegriffen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf dem maßgeblichen Abschnitt L 806 wird dort mit 2540 Kfz/24 h angegeben.

Grundlagen

* DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) : 2540 kfz/24 h

* M (maßgebende stündliche Verkehrsstärke)

=> tags 0.06 DTV = 152 kfz/h

=> nachts 0.008 DTV = 20 Kfz/h

* L_m (Mittelungspegel für Straßenverkehr) : aus Diagramm

=> tags (152 kfz/h - Lkw-Anteil 20%)= 63 dB

=> nachts (20 kfz/h - Lkw-Anteil 10%)= 53 dB

* $\triangle L_{StrO}$ (Korrektur für unterschiedliche Straßenoberfläche):
Gußasphaltdeckschicht => 0 dB

* $\triangle L_{Stg}$ (Zuschlag für Steigungen): < 5% => 0 dB

* $\triangle L_v$ (Korrektur für unterschiedliche Geschwindigkeiten): $\leq$50 km/h

=> tags = - 4 dB

=> nachts = - 4 dB

* $\triangle L_{s,\perp}$ (Korrektur für unterschiedliche Abstände):

Fall I = 20.0 m =>-1 dB

Fall II = 50.0 m => 4 dB

* $\triangle L_k$ (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

$$L_r = L_{m,E} - \triangle L_{s,\perp} + \triangle L_k$$

$$L_{m,E} = L_m + \triangle L_{StrO} + \triangle L_v + L_{Stg}$$

tags: $L_{m,E}$ = 63 dB + 0 dB + (-4 dB) + 0 dB = 59 dB

Fall I: L_r = 59 dB - (-1 dB) + 0 dB = 60 dB

Fall II: L_r = 59 dB - 4 dB + 0dB = 55 dB

nachts: $L_{m,E}$ = 53 dB + 0 dB + (- 4 dB) + 0 dB = 49 dB

Fall I: L_r = 49 dB - (- 1 dB) + 0 dB = 50 dB

Fall II: L_r = 49 dB - 4 dB + 0 dB = 45 dB

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 - Teil I - werden für allgemeine Wohngebiete (WA) als Orientierungswerte tags 55 dB und nachts 45 dB angegeben. Diese Werte werden im Bereich der direkt an der Clarholzer Straße vorhandenen bzw. geplanten Wohnhäuser (Fall I: Abstand 20,00 m) um 5 dB am Tage und 5 dB in der Nacht überschritten. Bei einem Abstand von 50,00 m (Fall II) zur Clarholzer Straße sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.
Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr macht es erforderlich, einen 50,00 m breiten Bereich nördlich der Clarholzer Straße als "lärmbelastete Fläche" gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB 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 20 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 diese Vorsorge für den Lärmschutz keine unzumutbare Belastung der Bauwilligen.
Desweiteren wird angeregt, bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

In der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind ansonsten keine Anlagen vorhanden, die sich störend auf die Fläche auswirken könnten.

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 unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen.

Der am Einmündungsbereich Klosterweg/Clarholzer Straße vorhandene Bewuchs wird soweit wie möglich erhalten und als Grünfläche - Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage - ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche wird ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken angelegt. Für die Randbereiche ein Pflanzgebot festgesetzt. Durch diese Ausweisung ist der Erhalt und die sinnvolle Ergänzung des Bewuchses mit bodenständigen Laubgehölzen bzw. - bäumen weitgehend gewährleistet. Um die unvermeidbaren negativen Auswirkungen durch die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, wird als Maßnahme für "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Flächen Regenrückhaltung in Abhängigkeit von der bebauten und/oder versiegelten Grundstücksfläche gefordert. Desweiteren wird durch das gärtnerische Anlegen der übrigen Grundstücksflächen die zur Zeit als Ackerland genutzte Fläche - bisher ohne Baumbestand - ökologisch aufgewertet und der Eingriff in den Naturhaushalt damit teilweise ausgeglichen.

Im Nordosten wird der Planbereich durch eine vorhandene Wallhecke begrenzt, die aufgrund der Parzellenstruktur außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Um eine ausreichende Abschirmung des Wohngebietes zur freien Landschaft zu erreichen und um den vorhandenen Bewuchs zu ergänzen, wird entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein 5,00 m breiter Streifen zum Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Landschaftsgesetzes wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes südlich des Gewässerunterhaltungsstreifens eine 7,00 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
Hierbei sind die folgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

ANPFLANZUNGEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit bodenständigen Laubgehölzen bzw. Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und ggf. nachzubessern. Die festgesetzten Anpflanzflächen sind je 10 qm mit 8 Laubgehölzen zu begrünen. Zusätzlich ist je 50 qm Fläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Das nordwestlich angrenzende, außerhalb des Plangebietes liegende Gewässer, wird insofern berücksichtigt, als am nordwestlichen Rand des Plangebietes ein 3,00 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen wird. Hierdurch ist die notwendige Unterhaltung des Gewässers gesichert und durch die extensive Nutzung dieses Streifens eine naturnahe Entwicklung möglich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß weitreichende negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind, da ökologisch wertvolle Bereiche nicht gestört werden und die Eingriffe möglichst gering gehalten werden. Zudem können durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt weitgehend ausgeglichen werden, so daß auf weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann.

Hinweise

ALTSTANDORTE/ALTLASTEN/ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Planbereichs keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmale.
Da durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Randbereich des mittelalterlichen Kirchdorfes Lette betroffen ist, wird folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

"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 und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105 - 252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)."

Kosten

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

Kanal (incl. Grundstücksanschlüsse + Regenrückhaltebecken)	ca. 185.000,-- DM
Straßenbau (incl. Beleuchtung)	ca. 270.000,-- Dm
Grundstücks- und Vermessungskosten	ca. 382.000,-- DM

aufgestellt: Oelde, 15.06.1994

Terholsen
Bürgermeister

Streitberger
Techn. Beigeordneter

Kreis Warendorf

Mit der 1. Ausfertigung des bebauungsplanes Nr. 57 "Lette-Klosterweg" der Stadt Oelde

öffentlich ausgelegt am:	24.06.1994	Reinl
Auslegung beendet am:	28.07.1994	Reinl