

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 70 „Jahnwiese“, gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufstellungsbeschluss	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 23.06.1998 beschlossen, einen Bebauungsplan Nr. 70 „Jahnwiese“, Oelde, aufzustellen.
Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	<p>Das Plangebiet liegt im Südosten des Oelder Stadtgebietes und befindet sich als nicht bebaute Lücke in einem Wohnbaugebiet mit unterschiedlicher Bebauung aus den Vorkriegsjahren, 50er Jahren und aus späterer Zeit. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:</p> <p>Flur 9 Flurstücke 169, 167, 344 an der Kreuzstraße Flur 9 Flurstücke 136, 137, 138, 139, tlw. 146, 168 am Deipenweg Flur 9 Flurstücke 106, 107 an der Kerkbreite Flur 9 Flurstücke 364, 336 am Brüggenfeld</p> <p>Das Verfahrensgebiet wird wie folgt begrenzt:</p> <p>Im Norden Von der südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 108, 363, 333, 334, 335, 165, 343</p> <p>Im Osten Von der Straße „Kreuzstraße“, Flurstück 557 Im Süden Von der Straße „Deipenweg“, Flurstück 562 Im Westen Von der Straße „Kerkbreite“, Flurstück 113</p>
Erfordernis der Planaufstellung	Der Planbereich liegt mitten in einem intakten Wohngebiet und stellt eine ungenutzte und verwilderte Fläche in diesem Gebiet dar. Die weitgehend vorhandene Erschließung und sonstige Infrastruktur legt deshalb eine bauliche Nutzung als Wohngebiet nahe.
Nutzungsstruktur	Wie bereits beschrieben liegt das Plangebiet als unbebaute Fläche inmitten eines gewachsenen Wohngebietes. Charakteristisch für das Plangebiet ist ein alter Baumbestand entlang dem Deipenweg und der Kerkbreite, der auf jeden Fall erhalten bleibt.
Planung und bauliche Nutzung	<p>Der Planbereich umfasst insgesamt ca. 1 ha. Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ WA ausgewiesen. Der Planbereich bzw. die neu zu erstellende Gebäudegruppe soll als eine bauliche Einheit in einer heterogenen Umgebung von unterschiedlichen aus unterschiedlichen Zeiten stammenden Wohnhäusern bzw. einem Bürogebäude errichtet werden. An der Ecke Kreuzstraße/Deipenweg befindet sich ein 3-geschossiges Bürogebäude mit einem Flachdach in Nachbarschaft zu einem 2-geschossigen Wohngebäude mit ca. 48° Dachneigung, während alle übrigen benachbarten Gebäude 1-geschossig mit einer sehr steilen Dachneigung errichtet sind.</p> <p>Das Anliegen der Neuplanung ist es nun einerseits zwischen den Maßstäben der angrenzenden, vorhandenen Bebauung zu vermitteln, andererseits soll das Plangebiet einen klar erkennbaren und identifizierbaren Quartiercharakter erhalten. Aus diesem Grund wird entlang der Kreuzstraße und dem Deipenweg eine dreigeschossige Bebauung mit einem</p>

flachgeneigtem Dach von 22° Dachneigung entstehen, bestehend aus „Stadtvillen“ mit hochwertigen Geschosswohnungen. Um zu dem Maßstab der eingeschossigen Bebauung zu vermitteln, wird die Dreigeschossigkeit gegliedert und im 3. Geschoss ein „Staffelgeschoss“ durch einen Materialwechsel angedeutet. Die max. Firsthöhe wird auf 11,90 m festgesetzt.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN:

Das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses wird in Sichtmauerwerk festgesetzt, das 2. Obergeschoss ab Brüstungshöhe bis Unterkante Traufe wird in Putz festgesetzt. Die Stadtvillen erhalten einen Sockel aus Ziegel oder Naturstein. Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in Naturrot festgesetzt. Fenster müssen aus Holz bestehen.

Als Grundstückstrennung sind nur Hainbuchenhecken oder Mauerwerk in Putz oder Ziegel zulässig.

Für Teilbereich II wird festgesetzt: Das Ausbauen der Dächer, das Anbringen von Dachflächenfenstern und Gauben sowie Dacheinschnitte sind untersagt. Die Traufhöhe der Carports wird auf max. 2,80 m festgesetzt, sie sind als Holzkonstruktion mit Flachdach auszuführen und für jede Baugruppe einheitlich zu planen. Gleiches gilt für die Fahrradständer und Müllsammelstellen.

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN:

Die mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für eventuell notwendige Ergänzungspflanzungen sind heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND HECKEN:

Die vorgesehenen Pflanzstandorte für Bäume sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, abgängige Bäume sind ggfs. nachzupflanzen. Die festgesetzten Hecken um Fahrradständer, Müllsammelstellen und Stellplätze sind als Hainbuchen anzulegen.

ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:

Je Stadtvilla sind max. 6 Wohnungen zulässig.

Die Gebäude gruppieren sich L-förmig entlang der Kreuzstraße und dem Deipenweg und bilden den Rahmen für eine Bebauung am Ende der Straße Brüggenfeld und einem kleinen Platz im Zentrum des Gebietes.

Als Abschluss der Straße Brüggenfeld entstehen zweigeschossige Doppelhäuser, mit 30° Dachneigung, die eine max. Firsthöhe von 9,20 m haben und die den Maßstab dieser Straße übernehmen.

Als Resultat erwarten wir eine identifizierbare Baugruppe, die dem vorhandenen unstrukturierten Gebiet eine Mitte bzw. Struktur gibt.

Denkmalschutz/ Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Auch liegen keinerlei Informationen über das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Da deren Vorhandensein nicht ausgeschlossen ist, erfolgt der Hinweis, dass bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

**Altstandorte/Altanlagen/
- ungen/Altlasten**

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte / Altlasten / Altanlagen vermutet.

Das Gelände wurde gutachterlich untersucht von der Fa. AWG Rummel & Knüfermann, Dortmund. Das Ergebnis liegt als „Gutachterliche Stellungnahme zum Untergrundaufbau im Hinblick auf möglicherweise vorliegende Bodenverunreinigungen“ vom 28.05.98 vor.

Fazit der Gutachter in der Zusammenfassung:

Umweltrelevante Inhaltsstoffe in der oberflächennahen [...] Auffüllung sind nicht zu befürchten, da es sich hier zum überwiegenden Teil um Kalksteinschotter, der untergeordnet lokal mit Bauschutt und Asche versetzt ist, handelt. Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen sind **nicht** erforderlich. Die Gutachter sehen im Hinblick auf eine mögliche Gefährdung der Umwelt keinen weiteren Handlungsbedarf, da sich keine Hinweise auf Verunreinigungen bei der Untersuchung ergaben.

**Verkehrsmäßige
Erschließung**

Das Plangebiet wird von 3 Seiten von öffentlichen Straßen, der Kreuzstraße, dem Deipenweg und der Kerkbreite begrenzt. Im Norden stößt die Straße Brüggefeld auf das Plangebiet. Die Stellplätze werden in Senkrechtaufstellung entlang dem Deipenweg, entlang der südlichen, östlichen und westlichen Stichstraße vorgeschlagen.

Ver- und Entsorgung

Die baulichen Anlagen werden an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abfallverwertung, Restmüll, Abwässer) angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

**Emissions- und
Immissionssituation**

Durch den Verkehr auf der Kreuzstraße ist mit erhöhter Lärmimmission zu rechnen. Aus diesem Grund wurde eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung wird mit seinem Ergebnis Bestandteil dieser Begründung.

Umweltverträglichkeit

Mit der Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke für den Wohnungsbau und der damit verbundenen Versiegelung ist gegenüber dem vorhandenen Zustand keine Verschlechterung der ökologischen Bilanz zu erkennen, da keine erhaltenswerten Biotopstrukturen vorhanden sind. Durch das Anlegen der Außenanlagen mit Bepflanzungen und Hausgärten ist eher von einer Verbesserung auszugehen, da die derzeitige Fläche keinen ökologischen Wert darstellt. Ein ökologischer Fachbeitrag wird als Anlage beigelegt (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung).

**Bodenordnende
Maßnahmen**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Jahnwiese“ muss nicht durch bodenordnende Maßnahmen begleitet werden.

Flächenbilanz

Siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Anlage: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Aufgestellt: Lüdinghausen im Oktober 2003
Ergänzt: Lüdinghausen im Dezember 2003