

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	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. 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 flachgeneigtem Dach von 22° Dachneigung entstehen, bestehend aus „Stadtvillen“ mit hochwertigen Geschosswohnungen. Die Dachneigung ist mit 22° festgelegt, um den typischen Stadtvillencharakter zu garantieren. 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. Die offene Bauweise sowie die Festlegung der GFZ und GRZ (in Teilbereich II, Unterschreitung der Obergrenzen BauNVO) erfolgt um eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

Die Gebäude gruppieren sich L-förmig entlang der Kreuzstraße und dem Deipenweg und bilden den Rahmen für eine Bebauung am Ende der Straße Brüggenfeld.

Als Abschluss der Straße Brüggenfeld entstehen zweigeschossige Doppelhäuser oder Einfamilienhäuser mit Zeltdach und einer Dachneigung von 20-25°, 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 unstrukturiertem Gebiet eine Mitte bzw. Struktur gibt.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN:

Für die Hauptgebäude des Gesamtgebietes gilt:

Die Außenwandbekleidung für das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und bis zur Brüstung des 2. Obergeschosses wird in Sichtmauerwerk (Ziegel-rot) festgesetzt, das 2. Obergeschoss ab Brüstung bis Unterkante Traufe wird in mineralischem Kratzputz in Naturfarbe (gedecktes Weiß) festgesetzt.

Im Teilbereich II ist ein Sockel aus Ziegel, Putz oder Naturstein festgesetzt.

Für den Gesamtbereich wird festgesetzt:

Für die Dacheindeckung sind Dachziegel in Naturrot festgesetzt.

Das Ausbauen der Dächer, das Anbringen von Dachflächenfenstern und Gauben sowie Dacheinschnitte sind untersagt, um ungestörte Dachflächen zu garantieren.

Carports im Teilbereich II: Die Traufhöhe der Carports im Teilbereich II 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 im Gesamtbereich.

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

Die Festsetzungen zu einheitlichen Nebenanlagen je Baugruppe in Material und Höhe erfolgt, um ein geschlossenes Gesamtbild zu erzielen. Die Materialfestsetzungen erfolgen detailliert, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen.

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 nachzupflanzen. Die festgesetzten Hecken um Fahrradständer, Müllsammelstellen und Stellplätze sind einheitlich als Hainbuchen oder Rotbuchen anzulegen.

ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN:

Je Stadtvilla sind max. 6 Wohnungen zulässig, je Doppelhaus max. 2 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen wird festgelegt um eine zu hohe Verdichtung sowie eine Erhöhung der Stellplatzanzahl zu vermeiden.

STELLPLÄTZE

Die Anzahl und Lage der Stellplätze ist entsprechend der Darstellung auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Die Ausführung ist einheitlich zu gestalten. Nicht überbaute Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

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/Altablagerungen/Altlasten

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen 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 Brüggensfeld auf das Plangebiet. Ein öffentlicher Gehweg vom Brüggensfeld zum Deipenweg erschließt die Mitte des Plangebietes.

Grundstücke, die nicht direkt an öffentliche Erschließungsflächen angrenzen, werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger erschlossen.

Die öffentlichen Stellplätze werden senkrecht und waagrecht entlang dem Deipenweg angeordnet. Die privaten Stellplätze für den Teilbereich II werden jeweils in Senkrechtaufstellung zu den Stichstraßen angeordnet.

Pro Wohneinheit sind 1,3 Stellplätze erforderlich.

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.

Das Gelände wurde gutachterlich untersucht von der Fa. AKUS GmbH, Bielefeld. Das Gutachten stammt vom 22.04.02 und wurde noch einmal am 18.12.03 für die Aussage zur Geräusch-Belastung im Bebauungsplangebiet „Jahnwiese“ überarbeitet.

Zusammenfassung des Gutachtens:

Relevante Straßen zur Beurteilung sind die „Kreuzstraße“ und die Autobahn BAB2.

Es ergeben sich folgende Emissionspegel:

	tagsüber dB(A)	nachts dB(A)
Kreuzstraße	60,2	52,7
Autobahn BAB2	79,2	74,2

Die Pegel im Plangebiet liegen tagsüber zwischen 55 und 65 dB(A) und nachts zwischen 50 und 55 dB(A)

Es wird festgestellt, dass ab ca. 23 m von der Fahrbahnmitte der „Kreuzstraße“ gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB zu erwarten sind.

Die erste Baureihe im genannten „23m- Bereich“ soll deshalb folgenden passiven Schallschutz erhalten (Zielwert: Innenpegel nachts ≤ 30 dB(A))

Massive Außenwände: $R'w \geq 62$ dB für alle Wände (in der Regel nur mit 2-schaliger Wand erreichbar)

Rolladenkästen: $R'w$ 2 dB geringer als das unten angegebene $R'w$ für die Fenster

Fenster: $R'w \geq 37$ dB
entspr. Fensterschallschutzklasse 3

Handelsübliche Materialien und Ausführungen (z.B. Thermopane-Verglasung, wärmegeämmte Rolladenkästen) reichen i.d.R. aus, um innen die idealtypischen Pegel von $L_i \leq 40/30$ dB(A) tags/nachts einzuhalten.

Die angestrebten Innenschallpegel können nur erreicht werden, wenn die Fenster geschlossen bleiben. Zur ausreichenden Belüftung – insbesondere von Schlafzimmern – ist nach Meinung der Gutachter ab Schallschutzklasse 3 der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

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 beigefügt (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

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Oelde
Oelde, im Mai 2004

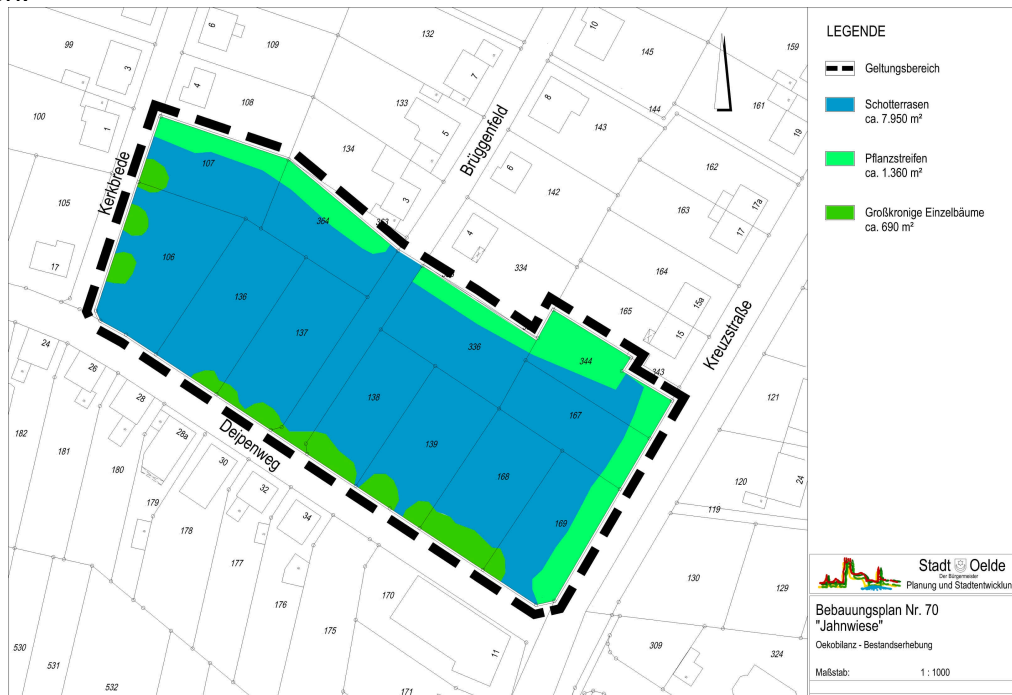
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA
PFEIFFER ELLERMANN PRECKEL GMBH
HINTERM HAGEN 50
59348 LÜDINGHAUSEN

Anlage:

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

1.1 Situation und Methodik

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,00 ha und liegt innerhalb vorhandener Wohnbauung der Straßen Brüggensfeld, Kerkbreite, Deipenweg und Kreuzstraße. Der überwiegende Teil der überplanten Flächen bildet derzeit eine Schotterrasenfläche, die für verschiedene Zwecke, wie Ausweichparkplatz, Zirkusveranstaltungen, etc. genutzt wird. Am östlichen und nördlichen Rand befinden sich Pflanzstreifen mit einzelnen größeren Bäumen. Am westlichen und südlichen Rand stehen großkronige Laubbäume. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände ist nahezu eben. Die einzelnen Flächenanteile können dem nachfolgenden Übersichtsplan entnommen werden:



Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. Mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen werden insbesondere in 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. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem *Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995* (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994). Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die

ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

1.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 1,00 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
Schotterrasenflächen, Gesamtfläche ca. 7.950 m ²	7.950	0,1	795
Pflanzstreifen mit einzelnen Bäumen Gesamtfläche ca. 1.360 m ²	1.360	0,7	952
Großkronige Einzelbäume, Gesamtfläche ca. 690 m ²	690	2,0	1.380
Summen	10.000	--	3.127

1.3 Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

Die großkronigen Einzelbäume entlang des Deipenweges und der Kerkbreite bleiben erhalten, ein Teil des Gebietes erhält eine Flächenversiegelung, Hof- und Wegebefestigungen werden versickerungsfähig gestaltet.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich dann folgende Kompensationswerte:

Pkt.	Beschreibung	Größe (m ²)	Wertfaktor (WE/m ²)	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet (9.060 m ²)			
	Anteil bebaute Flächen einschl. Nebenanlagen (Versiegelungsgrad 50%)	4.530	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	4.030	0,3	1209
	Anteil festgesetzte Baumpflanzungen	500	1,0	500
2	Verkehrsflächen (250 m ²)			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	250	0,0	0,0
7	Großkronige Einzelbäume,			
	Erhalt und Sicherung des Bestandes (690 m ²)	690	2,0	1380
	Summen	10.000		3089

Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsdefizit von - 38 WE. Somit können die negativen Auswirkungen auf die Umwelt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nahezu ausgeglichen werden und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs sind nicht erforderlich.