

Durchführungsvertrag

gemäß §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde

Zwischen

der Stadt Oelde, Ratsstiege 1, 59302 Oelde
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Karl-Friedrich Knop und den Technischen
Beigeordneten Herrn Matthias Abel,

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und der

Averbeck Grundbesitz und Beteiligung GmbH Co. KG, Brock 1 a, 48346 Ostbevern
vertreten durch ihren alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer Johannes
Averbeck,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt –

wird folgender Durchführungsvertrag gemäß §§ 12 Abs. 1 und 11 BauGB zum vor-
habenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Oelde Nr. 124 „Wohnquartier
Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde geschlossen:

Präambel

Planungsanlass ist, am ehemaligen Standort der Erich-Kästner-Schule,
„Wibbeltstraße/Albrecht-Dürer-Straße“, ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. In der

Absicht, diese Wohnbebauung zeitgemäß und zukunftsfähig mit Betreuungsangeboten für zukünftige Bewohner inklusive einer attraktiven Freiraumgestaltung zu entwickeln, wurde 2014 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Im Ergebnis wurde das aus dem Betreiber C.E.M.M. GmbH Caritas Sozialstation, dem Architekturbüro Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH und dem Investor Averbeck Grundbesitz und Beteiligung GmbH & Co.KG bestehende Bewerberteam ausgewählt.

Das Bewerberteam beabsichtigt 13 geförderte Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) und 38 frei finanzierte Wohnungen sowie 2 ambulant betreute Wohngruppen (24 Plätze) auf dem zur Verfügung stehenden Areal zu realisieren. Aufgrund der Verlagerung der Erich-Kästner-Schule ist es ein städtebauliches Ziel, auf der Fläche ein barrierefreies und autofreies Wohnprojekt für Jung und Alt mit integrativer Wirkung für das umgebende Quartier zu entwickeln. Geplant ist Geschosswohnungsbau mit max. 4 Wohnungen je Etage sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften.

Die Gebäude an der „Albrecht-Dürer-Straße“ sind für den geförderten sozialen Wohnungsbau (13 Wohnungen) und zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (insgesamt 24 Bewohner) vorgesehen. Sie sind zweigeschossig mit einem aufgesetzten Staffelgeschoss. Die frei finanzierten Wohnungen sind an der Westseite des Grundstücks vorgesehen. Hier werden 38 Wohnungen in 3 Gebäuden entstehen. Zudem wird im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes im Platzbereich ein Nachbarschaftstreff mit einem Büro für das Quartiersmanagement eingerichtet und betrieben. Das nördliche Gebäude soll 2 Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Geschoss aufweisen, das mittlere und das südliche Gebäude sind dreigeschossig zuzüglich eines zurückgesetzten Geschosses geplant.

Die Stellplätze für die Gebäude an der „Albrecht-Dürer-Straße“ werden dort in Senkrechtaufstellung entlang der Straße vorgesehen. Die Stellplätze für die Gebäude an der Westseite liegen in einer Tiefgarage in der Mitte des Geländes, deren Erschließung über die „Wibbeltstraße“ erfolgt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, hierzu die erforderliche Erschließung des Gebietes durchzuführen.

Der Vorhabenträger verfügt über die Verfügungsbefugnis für die zur Realisation des Vorhabens erforderlichen Flächen.

§ 1

Vertragsgebiet

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ festgelegten räumlichen Bereich. Der entsprechende Bebauungsplan ist mit dem Vorhabenträger inhaltlich abgestimmt und als **Anlage 2** beigelegt. Der Plan enthält die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit einer maximalen dreigeschossigen Bauweise zuzüglich zurückgesetztem Geschoss zuzüglich Tiefgarage und den zu gestaltenden Außenflächen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Bebauung gemäß dieses Vertrages, des Bebauungsplanes sowie den sich aus den Anlagen zu diesem Vertrag ergebenden Gestaltungsvorgaben sowie den Architekturplänen durchzuführen.
- (3) Das Vertragsgebiet umfasst die in **Anlage 1** umrandete Fläche mit einer Größe von insgesamt 8.270 m² (davon 7.670 m² Wohnbaufläche; 20 m² öffentliche Verkehrsfläche und 580 m² Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Es liegt westlich der „Albrecht-Dürer-Straße“ und südlich der „Wibbeltstraße“. Im Südwesten grenzen die St.-Joseph-Kirche mit dem kirchlichen Kindergarten und im Südosten der städtische Kindergarten und eine städtische Turnhalle an. Das Vertragsgebiet erstreckt sich auf die Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 6, Flurstücke 662, 663 tlw. und 501 tlw..

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- a) Lageplan, aus dem sich der räumliche Geltungsbereich des Vertragsgebietes ergibt, mit Stand vom 06.11.2015 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 1),**
- b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ einschließlich der textlichen Festsetzungen mit Stand vom 06.11.2015 bestehend aus 1 Blatt, und der Begründung mit Stand vom 12.11.2015 bestehend aus 56 Blättern, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens durch den vorhabenbezogenen

- endgültigen Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen und Begründung ersetzt werden, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 06.11.2015 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 2),**
- c) notarielle Bestätigung der Verfügungsbefugnisse des Vorhabenträgers bzw. Auflassungsvormerkungen über alle Grundstücke im Vertragsgebiet (wird nach Vertragsschluss nachgereicht und dann zum Vertragsbestandteil) **(Anlage 3),**
- d) Städtebaulicher Entwurf (Grundriss- und Hochbaupläne der Architektur und Fassadengestaltung, Darstellung des Nachbarschaftstreffs mit Quartiersbüro, Visualisierung, Ansichten mit Baubeschreibung) im Maßstab 1 : 100 mit Stand vom 27.11.2015 bestehend aus 19 Blättern **(Anlage 4),**
- e) Gestalterischer Lageplan mit Darstellung der Planung zur Durchführung der Anbindung an die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen/Erstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen sowie Gestaltung der Außenanlagen incl. Begrünung und Stellplätze nebst textlicher Beschreibungen mit Stand vom 27.11.2015 bestehend aus 2 Blatt **(Anlage 5),**
- f) Anforderungen des Fachdienstes Tiefbau und Umwelt für die Datenerfassung und Datenübergabe bei Privaterschließungen **(Anlage 6),**
- g) Plan zur Verkehrssicherungs- und Reinigungspflicht des Vorhabenträgers außerhalb des Vertragsgebietes während der Bauphase mit Stand vom 19.11.2015 bestehend aus 1 Blatt **(Anlage 7).**

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Es werden insgesamt 3 Gebäude mit 38 frei finanzierten Wohnungen und 2 Gebäude als sozialer Wohnungsbau realisiert, die ein gemeinsames Erdgeschoss für ambulant betreute Wohngruppen aufweisen. Das Außengelände wird als öffentlich zugängliche

Fläche erstellt, die barriere- und autofrei gestaltet ist. Ein Nachbarschaftstreff, in dem das Büro des Quartiersmanagers integriert ist, ergänzt das Konzept. Dieser Treff soll ein Ort der Begegnung werden. Hierin sind offene Angebote wie z. B. Nachbarschaftscafé oder Gesprächsrunden zur Unterstützung des Miteinanders im Quartier vorgesehen. Ein Angebot von multifunktionalen Räumen soll Freizeitaktivitäten unterstützen und ermöglichen (s. auch **Anlage 4**)

- (2) Das im Konzept fest verankerte Quartiersmanagement fördert das Miteinander im Quartier sowie die Integration des Viertels in die Umgebungsbebauung. Zentrales Element ist der Quartiersmanager, der als „Kümmerer“ sicherstellen wird, dass die Angebote und Initiativen im Quartier tatsächlich an den Bedarfen der Menschen ausgerichtet werden. Durch Begleitung, Leistung von Hilfestellungen sowie Förderung nachbarschaftlicher Hilfen wird der Quartiersmanager generationsübergreifend tätig. Dazu wird ein Quartiersbüro mit einer Größe von ca. 70 m² eingerichtet (s. auch **Anlage 4**). Dieses Quartiersmanagement wird der Vorhabenträger selbst betreiben oder sich zum Betrieb eines Dritten bedienen.
- (3) Das gesamte Areal, das heißt sowohl die Gebäude als auch das Außengelände, wird barrierefrei gestaltet und eine hohe Aufenthaltsqualität durch eine entsprechende Außenflächengestaltung inklusive Begrünung erhalten.

§ 4 Durchführungsverpflichtung, Zeitplan

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die Herstellung der in diesem Vertrag genannten oder sich aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Gebäude, Außen- und Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet nach Maßgabe der Vertragsanlagen. Dies umfasst unter anderem neben der Erstellung der 5 Wohngebäude auch
 - die Gestaltung der Außenflächen,
 - die Einrichtung eines Quartiermanagements,
 - die Herstellung der Hausanschlüsse,
 - die erforderliche Verlegung von im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - die Erstellung von Parkplätzen entlang der Albrecht-Dürer-Straße,
 - den Bau einer Tiefgarage,
 - die Entwässerung,
 - die notwendige Gehwehverlagerung,

- die sonstigen notwendigen Ergänzungs- und Umbauarbeiten an den vorhandenen Straßenanlagen auch hinsichtlich der Barrierefreiheit im Straßenverkehr.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten dieses Vertrages und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bekanntmachung) die für das Vorhaben notwendigen genehmigungsfähigen Bauanträge unter Beifügung aller für die Genehmigung erforderlichen Unterlagen zu stellen. Ferner verpflichtet er sich,
- spätestens sechs Monate nach Erhalt der Baugenehmigung mit der Erstellung des Vorhabens zu beginnen und
 - das Gesamtprojekt bis spätestens 30.06.2018 fertig zu stellen.

Verzögerungen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, führen zu einer entsprechenden Verlängerung der genannten Fristen. Die Nachweispflicht diesbezüglich obliegt dem Vorhabenträger. Der Vorhabenträger hat innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme die Stadt über die Verzögerung zu unterrichten.

Die notwendigen baulichen Maßnahmen an den angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen (Angleichungsarbeiten an die öffentlichen Erschließungsanlagen) sind ebenfalls bis zum 30.06.2018 fertig zu stellen. Hierbei ist die Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf den angrenzenden Erschließungsanlagen auf ein Minimum zu beschränken.

§ 5

Verfügungsbefugnis des Vorhabenträgers über die Grundstücke im Plangebiet

Das Vorhaben erstreckt sich auf die in Anlage 1 ausgewiesenen Grundstücke Gemarkung Oelde, Flur 6, Flurstücke 662, 663 tlw. und 501 tlw.. Nach der geltenden Rechtslage muss der Vorhabenträger Eigentümer oder Verfügungsbefugter der Flächen sein, auf die sich dieser Vertrag erstreckt, das heißt auf denen das Vorhaben realisiert wird. Der Vorhabenträger sichert die vorgenannte Verfügungsbefugnis zu und erbringt einen entsprechenden Nachweis, der als **Anlage 3** zum Vertragsbestandteil wird. Die Vertragsanlage liegt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vor. Sie wird aber vor Baubeginn nachgereicht und dann nachträglich zum Vertragsbestandteil (**Anlage 3**).

§ 6 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle für die Anpassung der Erschließung und die Neubebauung im Vertragsgebiet des Vorhabens „Wohnquartier Wibbeltstraße“ erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen, dazu gehören insbesondere auch die Abstimmungen mit den Versorgungsträgern wie EVO GmbH, Telekom und Wasserversorgung Beckum GmbH.
- (2) Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter - zur Zeit zuständig - Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Herrn Eckhard Böker, Dahlweg 10, 48153 Münster so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- (3) Zur Vorbereitung gehört ferner eine dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Bodenordnung.

§ 7 Grundstücksfreilegung

Der Abriss der ehemals auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude ist bereits erfolgt. Sollten darüberhinausgehende Freilegungs- bzw. Verdichtungsarbeiten erforderlich sein, sind diese im Rahmen des Grundstückskaufvertrages zu regeln. Der Stadt entstehen hieraus keine Verpflichtungen. Ebenso werden keinerlei Verpflichtungen aus dem Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln übernommen.

§ 8 Herstellung der Erschließungsanlagen, Grünanlagen, Stellplätze, Hausanschlüsse, Grünanlagen

- (1) Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Straßen-Ist-Zustand der „Albrecht-Dürer-Straße“ und der „Wibbeltstraße“ durch einen Sachverständigen festzustellen, um eventuell

durch die Baumaßnahme bedingte Beschädigungen später feststellen zu können. Diese sind dann durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

- (2) Der Vorhabenträger übernimmt die Planung und Herstellung der Verkehrsanbindungen an die das Vorhaben umgebenden öffentlichen Erschließungsanlagen „Albrecht-Dürer-Straße“ und „Wibbeltstraße“ gemäß **Anlage 5**.
- (3) Die Gestaltung der Grünanlagen/Außenanlagen des Vertragsgebietes erfolgt gemäß **Anlage 5**. Eventuell erforderliches Straßenbegleitgrün sowie Ersatzpflanzungen ergeben sich ebenfalls aus den **Anlagen 2 und 5**. Für neu angepflanzte Bäume im öffentlichen Verkehrsraum hat der Vorhabenträger die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Jahren ab Abnahme durchzuführen. Abgängige Bäume hat der Vorhabenträger zu ersetzen. Rodungsarbeiten dürfen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände laut Stellungnahme des Kreises Warendorf nicht im Zeitraum 01.03. – 30.09. eines Jahres stattfinden.
- (4) Darüber hinausgehende ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 i.V.m. §§ 135 a, b, c BauGB in Verbindung mit § 8 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht erforderlich.
- (5) Die zu errichtenden Stellplätze in der Tiefgarage und entlang der „Albrecht-Dürer-Straße“ sind ebenfalls der **Anlage 5** zu entnehmen.
- (6) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung (liegt zur Zeit nicht vor und wird zum Bauantrag nachgereicht) und Versorgungsleitungen (**Anlagen 2 und 4**) sowie die sonstigen öffentlichen Erschließungsanlagen (**Anlage 5**) in vollem Umfang bis spätestens 30.06.2018 herzustellen.
- (7) Die Entwässerungsunterlagen zum gesamten Vorhaben sind mit dem Bauantrag nachzureichen. Hierbei ist zu beachten, dass die Gebäude entlang der „Albrecht-Dürer-Straße“, die für den sozialen Wohnungsbau sowie die ambulant betreuten Wohngruppen vorgesehen sind (Haus 1 und 2) sowie das hinter der Kindertagesstätte gelegene Gebäude mit frei finanzierten Wohnungen (Haus 5) incl. der Freiflächen und Tiefgarage zwingend in den Kanal in der „Albrecht-Dürer-Straße“ zu entwässern sind. Die beiden übrigen Gebäude (Haus 3 und 4) können auch in den Kanal in der „Wibbeltstraße“ entwässert werden.
- (8) Grundstücksanschlussleitungen (Hausanschlüsse) für das Vorhaben hat der Vorhabenträger auf seine Kosten zu erstellen. Dabei sind die sich aus der noch zu erteilen-

den Baugenehmigung ergebenden technischen Vorgaben zu den zu erstellenden entwässerungstechnischen Erschließungsanlagen zu beachten. Dabei gelten für die im öffentlichen Verkehrsraum befindlichen Teile des Anschlusses die Regelungen des § 13 der Abwasserbeseitigungssatzung – Entwässerungssatzung der Stadt Oelde.

§ 9 Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen

- (1) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, sämtliche infolge des geplanten Vorhabens notwendigen Neuver- und Umlegungsarbeiten der im Vertragsgebiet befindlichen privaten Ver- und Entsorgungsanlagen (insbesondere Strom, Gas, Verteilungseinrichtungen, Telekommunikationsanlagen, Wasserversorgungsanlagen, etc.) auf seine Kosten durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

- (2) Die bereits vorhandenen (soweit bekannt) und die zu verlegenden privaten Versorgungsleitungen im Vertragsgebiet (soweit bekannt) ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung in den **Anlagen 2 und 4**.

§ 10 Gestaltungsvorgaben, Vertragsstrafen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die baulichen Anlagen entsprechend den Darstellungen des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes (**Anlage 4**) zu errichten. Über Abweichungen ist Einvernehmen mit der Stadt herzustellen. Die Festlegung der Fassadengestaltung aller Gebäude (insbesondere Klinker, Fugenbild, farbliche Gestaltung der Tür- und Fenstereinfassungen etc.) erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Hierzu wird ein gemeinsamer Bemusterungstermin stattfinden, in dem der Vorhabenträger der Stadt mehrere Alternativen vorstellen wird.

- (2) Bei Nichteinhaltung der in diesem Durchführungsvertrag nebst seiner Anlagen festgelegten Gestaltungsbindungen gemäß Abs. 1 ist vom Vorhabenträger folgende Vertragsstrafe zu entrichten. Die Höhe beträgt 5.000 Euro je Abweichung der Außenhülle von der im Vertrag festgelegten Architektur unter Berücksichtigung der Regelungen im vorstehenden Absatz 1. Die festgestellten Abweichungen sind von der Stadt dem Vorhabenträger schriftlich unter Benennung der Höhe der Vertragsstrafen mitzuteilen. Sofern sich der Vorhabenträger und die Stadt hierüber nicht verständigen können, wird

ein von der IHK bestellter Sachverständiger feststellen, ob die Neubaumaßnahme nicht der in diesem Vertrag festgeschriebenen Architektur / Gestaltung der Außenflächen entspricht. Die Höhe der Gesamtvertragsstrafe ist nach oben mit einer Summe von 50.000 Euro begrenzt. Diese Maximalstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 17 dieses Vertrages) abzusichern.

- (3) Bei Änderung bzw. Reduzierung der in diesem Durchführungsvertrag nebst seinen Anlagen festgelegten Projektinhalte, beispielsweise der Nichtrealisierung des sozialen Wohnungsbaus oder des Quartiersmanagements ist vom Vorhabenträger eine Vertragsstrafe in Höhe von 700.000,00 Euro (in Worten: siebenhunderttausend Euro) zu entrichten. Diese Vertragsstrafe ist durch eine entsprechende Bürgschaft (siehe § 17 dieses Vertrages) abzusichern.
- (4) Die Zahlung der Vertragsstrafe entbindet den Vorhabenträger nicht von der vertraglichen Pflicht, die Vertragsinhalte vereinbarungsgemäß und vollständig umzusetzen.

§ 11 Bauleitung, Vergabe und Baudurchführung

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen bzw. Anbindung an die öffentlichen Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Büro, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
- (2) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden durch den Vorhabenträger einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten sind mit der Stadt abzustimmen. Die Vermessungskosten trägt der Vorhabenträger.
- (3) Der Vorhabenträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Erschließungsarbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Zum Zwecke der Überwachung der ordnungsgemäßen Vertragserfüllung dürfen Beauftragte der Stadt die Vertragsgrundstücke betreten.

- (4) Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Kabel für Telefon, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage.
- (5) Schäden, einschl. der Straßenaufbrüche, sind fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Verkehrsbehinderungen durch die Baumaßnahmen sind auf das Unvermeidliche zu begrenzen.
- (6) Alle notwendigen Regelungen zur Verkehrsführung während der Bauphase sind vor Baubeginn mit der Stadt, Fachdienst Öffentliche Ordnung, abzustimmen.

§ 12 Gutachten

Der Vorhabenträger sagt zu, dass sämtliche von ihm angefertigten Gutachten, Lage- und Höhenpläne und sonstige Pläne unmittelbar nach ihrer Fertigstellung, jeweils einmal in analoger und digitaler Fassung, der Stadt zur weiteren, uneingeschränkten Verwertung übergeben werden. Digitale Daten sind im von der Stadt benannten Datenformat (**Anlage 6**) zu liefern.

§ 13 Haftung, Verkehrssicherung und Beseitigung von Verschmutzungen im öffentlichen Verkehrsraum

- (1) Vom Tage des Beginns der Hochbau- und Erschließungsarbeiten bis zur Abnahme der mängelfrei abgenommenen öffentlichen Erschließungsanlagen und Fertigstellung der Hochbauarbeiten trägt der Vorhabenträger im gesamten Vertragsgebiet die Verkehrssicherungspflicht. Ebenso trägt er die Verkehrssicherungspflicht für infolge des Planvorhabens notwendige Erschließungsarbeiten außerhalb des Vertragsgebietes gem. **Anlage 7** innerhalb der Bereiche, die durch eine Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer der Erschließungsarbeiten.

Die Baustellenzufahrt erfolgt allein über die „Wibbeltstraße“. Die Details der Baustelleneinrichtung hat der Vorhabenträger vor Beginn der Bauarbeiten mit dem Fachdienst Öffentliche Ordnung der Stadt abzustimmen.

- (2) Schäden und Verschmutzungen außerhalb des Plangebietes bei bereits vorhandenen Erschließungsanlagen, die durch den Baustellenverkehr hervorgerufen werden, sind auf Kosten des Vorhabenträgers Stadt unverzüglich zu beseitigen. Während der Dauer der Erdarbeiten sind die Straßenbereiche rund um das Vertragsgebiet grundsätzlich täglich und auf Veranlassung und auf Kosten des Vorhabenträgers zu reinigen.
- (3) Während der Bauphase hat der Vorhabenträger dafür Sorge zu tragen, dass der an das Vertragsgebiet angrenzende städtische Kindergarten „Die Langstrümpfe“ nebst seitlicher Zuwegung durch einen Bauzaun geschützt wird und die gefahrlose Erreichbarkeit gesichert ist.
- (4) Des Weiteren trägt der Vorhabenträger auch über die Baumaßnahme hinaus die Verkehrssicherungspflicht für das Vertragsgebiet. Ausgenommen sind die öffentlichen Erschließungsanlagen. Der Vorhabenträger wird auch zukünftig das Areal „Wohnquartier Wibbeltstraße“ für die Öffentlichkeit als jederzeit zugänglich gestalten.
- (5) Der Vorhabenträger haftet bis zur Abnahme der in diesem Vertrag genannten öffentlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen, an städtischen Einrichtungen, Straßen, Wegen oder Plätzen oder sonst wie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.
- (6) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist durch den Vorhabenträger das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung gegen Personen- und Sachschäden mit einer Deckungssumme von jeweils mindestens 5 Mio. € bei Sachschäden und bei Personenschäden je Schadensfall durch Bestätigung der Versicherung oder Vorlage der Versicherungspolice nebst Nachweis der Zahlung des laufenden Beitrags nachzuweisen.

§ 14 Abnahme

- (1) Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung bzw. Anpassung der Erschließungsanlagen im öffentlichen Raum, insbesondere Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Grünanlagen schriftlich an.
- (2) Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 1 Monat nach Eingang der in Abs. 1 genannten Anzeige im Benehmen mit dem Vorhabenträger fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Das Protokoll stellt den Umfang der abgenommenen Leistungen (Bauwerke), die Beanstandungen, die Fristen, in denen sie zu beheben sind, sowie den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen fest. Wird auf die Festlegung einer Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme verzichtet, sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhabenträger zu beseitigen.
- (3) Gerät der Vorhabenträger mit der Beseitigung der Mängel nach Abs. 2 in Verzug, ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Hierzu kann die Stadt die Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß § 17 einsetzen.

§ 15 Gewährleistung, Mängelansprüche

- (1) Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung/die Mängelansprüche richten sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Geltendmachung der Gewährleistung/Mängelansprüche wird jedoch auf fünf Jahre festgesetzt. Für die Ersatzpflanzung beträgt die Gewährleistungsfrist 3 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.

- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, alle während der Gewährleistungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Stadt vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Nach Abnahme der erfolgten Mängelbeseitigung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist gemäß § 13 Ziffer 5 VOB/B.
- (4) Kommt der Vorhabenträger der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Stadt gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen lassen. Hierzu kann sie sich der gestellten Gewährleistungsbürgschaft gemäß § 17 Abs. 3 bedienen.

§ 16
Kostentragung, Beitrags- und gebührenrechtliche Hinweise,
Ablösung von Stellplatzpflichten, Folgekostenbeitrag

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Vertrages und der Durchführung dieses Vertrages sowie der für Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Grundstücksübertragungen erforderlichen notariellen Beurkundungen und Gerichtskosten.
Der Vorhabenträger trägt ferner die Kosten der für das Planaufstellungsverfahren erforderlichen Fachgutachten. Eine Kostenerstattung durch die Stadt Oelde erfolgt nicht.
- (2) Ferner erstattet der Vorhabenträger der Stadt für alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren angefallenen, nicht hoheitlichen Verwaltungstätigkeiten pauschal 5.000 € (in Worten: fünftausend Euro). Dieser Betrag ist innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit dieses Vertrages unter Angabe des Verwendungszwecks „Sachkostenerstattung Planung Wohnquartier Wibbeltstraße“ auf das Konto der Stadtkasse Oelde Nr. 42001966 bei der Sparkasse Münsterland Ost, BLZ 40050150 (IBAN DE52 4005 0150 0042 0019 66, BIC WELADED1MST) unter Angabe der Buchungsnummer 10.03.02.4487001 zu erstatten.
- (3) Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen für das Plangebiet, Kanalanschlussbeiträge und aufgrund durchgeführter Ausbaumaßnahmen Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW - sind zur Zeit nicht zu entrichten.

Die Möglichkeit einer späteren Inanspruchnahme der Grundstückseigentümer im Plangebiet für Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz - KAG NRW -

z.B. für spätere Verbesserungen oder nochmalige Herstellung einer Erschließungsanlage – bleibt hiervon unberührt. Konkrete Maßnahmen sind nicht geplant.

- (4) Aufgrund der Größe des Vertragsgebietes kann der Vorhabenträger die bauordnungsrechtlich nach § 51 Abs. 3 Bauordnung NRW (BauO NRW) geforderten notwendigen Stellplätze nicht alle auf dem Vorhabengrundstück selbst nachweisen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist abhängig vom Umfang der zu errichtenden Wohnungen/ambulant betreute Wohngruppen. Dabei sind je Wohnung 1,3 Stellplätze sowie 3 Stellplätze für die ambulant betreute Wohngruppe (wie bei Altenwohnheimen, § 51 Abs. 1 BauO NRW) notwendig.

Nach derzeitigem Planungsstand sind insgesamt 70 Stellplätze zu erstellen. Die notwendigen Stellplätze errechnen sich wie folgt:

38 frei finanzierte Wohnungen x 1,3 Stellplätze = 50 Stellplätze

13 geförderte Wohnungen (sozialer Wohnungsbau) x 1,3 Stellplätze = 17 Stellplätze

ambulant betreute Wohngruppen = 3 Stellplätze

zusammen _____
70 Stellplätze.

Der Vorhabenträger wird 62 Stellplätze im Vertragsgebiet (davon 40 Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 22 entlang der „Albrecht-Dürer-Straße“) erstellen. Daraus ergibt sich, dass nach derzeitigem Planungsstand noch 8 Stellplätze (70 - 62) auf dem Vorhabengrundstück fehlen.

Der Nachweis der noch fehlenden 8 Stellplätze (72 – 68) soll durch Eintragung einer entgeltpflichtigen Baulast gemäß § 83 Bauordnung NRW auf dem städtischen Grundstück Flur 6, Flurstück 582 (städtischer Stellplatz an der „Albrecht-Dürer-Straße“) erfolgen. Damit wäre der nach § 51 Abs. 3 BauO NRW Stellplatznachweis in der näheren Umgebung des Baugrundstückes möglich. Hierüber ist ein gesonderter Vertrag mit der Stadt zu schließen, in dem auch die angemessene Vergütung der Baulastbewilligung zu regeln ist. Sollte es nicht zu diesem Vertragsabschluss kommen, wäre als Alternative eine Stellplatzablöse nach der jeweils geltenden Stellplatzablösesatzung im Rahmen der Baugenehmigung möglich.

§ 17 Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 1 bis 16 für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen, insbesondere der
 - Kosten zur Herstellung der notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen incl. Anbindung an die schon vorhandenen öffentliche Erschließungsanlagen
 - Vertragsstrafen gemäß § 10leistet er Sicherheit in Höhe von 765.000,00 € (in Worten: siebenhundertundfünfundsechzigtausend EURO) durch Übergabe einer unwiderruflichen und unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse (Vertragserfüllungsbürgschaft).

- (2) Nach der mängelfreien Abnahme ist für die Dauer der 5-jährigen Gewährleistungsfrist der Stadt eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5 % der Herstellungskosten der öffentlichen Erschließungsanlagen, d.h. in Höhe von 750,00 € (in Worten: siebenhundertundfünfzig Euro) vorzulegen. Die Gewährleistungsbürgschaft ist spätestens Zug um Zug gegen Rückgabe der Vertragserfüllungsbürgschaft vorzulegen. Andernfalls erfolgt bis zur Vorlage der Gewährleistungsbürgschaft die Freigabe der Vertragserfüllungsbürgschaft höchstens bis zu 95 % des auf die jeweilige Maßnahme entfallenden Teilbetrages. Die Gewährleistungsbürgschaft kann auch durch Abtretung der von den bauausführenden Firmen ausgestellten Gewährleistungsbürgschaften an die Stadt erbacht werden, soweit der Inhalt mit der Stadt abgestimmt ist und als selbstschuldnerische, unbefristete und unwiderrufliche Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse erstellt wurden. Der Vorhabenträger ist berechtigt, die Gewährleistungsbürgschaft des Generalunternehmers an die Stadt erfüllungshalber abzutreten, sofern die Gewährleistungsbürgschaft in Form einer selbstschuldnerischen, unbefristeten und unwiderruflichen Bankbürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse vorgelegt wird.

- (3) Die vorgelegten Bürgschaften müssen für eventuelle Streitigkeiten aus der Bürgschaft den Gerichtsstand Oelde festlegen.

- (4) Falls der Vorhabenträger die erforderlichen Maßnahmen nicht fristgerecht durchführt oder die erforderlichen Zahlungen nicht fristgerecht erbringt, ist die Stadt berechtigt, diese auf Kosten des Vorhabenträgers selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und sich dabei aus der Vertragserfüllungsbürgschaft zu bedienen.

- (5) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhabenträgers ist die Stadt ergänzend auch berechtigt, noch offene Forderungen Dritter gegen den Vorhabenträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen, soweit Insolvenzrecht dem nicht zwingend entgegensteht.
- (6) Die Vertragserfüllungsbürgschaft nach Absatz 1 ist der Stadt vor Erteilung der Baugenehmigung vorzulegen.

§ 18

Rechtsnachfolge, Veräußerung der Grundstücke, Wechsel des Vorhabenträgers

- (1) Im Falle des Wechsels des Vorhabenträgers verpflichtet sich der heutige Vorhabenträger die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auch seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Stadt ist unverzüglich schriftlich über den beabsichtigten Eintritt der Rechtsnachfolge zu unterrichten.
- (2) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen gemäß § 4 gefährdet ist. Die Stadt wird daher Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und verlangen, dass die vereinbarten Sicherheiten beizubringen sind.
- (3) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit und solange die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt hat den heutigen Vorhabenträger aus der Haftung zu entlassen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen nach § 4 gesichert ist.
- (4) Die Veräußerung oder Übertragung von Grundstücken des Vorhabenträgers im Vertragsgebiet an Dritte oder die Bildung von Teileigentum gem. WEG ist erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger die nach diesem Vertrag vereinbarten Bürgschaften übergeben hat.

§ 19 Vollstreckungsunterwerfung

Der Vorhabenträger unterwirft sich gemäß § 61 VwVfG NW hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

§ 20 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zum Beschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Vertragsgebiet. Ebenso kann diesem Vertrag kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheides gegen die Stadt Oelde begründet werden. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder des Durchführungsvertrages im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 21 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Sollte sich in einem etwaigen gerichtlichen Streitverfahren herausstellen, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ganz oder teilweise nichtig ist, so können allein hieraus Ansprüche gegen die Stadt nicht gelten gemacht werden.
- (3) Erklärungen des Vorhabenträgers an die Stadt sind schriftlich (sofern dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorschreibt) an die Stadt zu richten.
- (4) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (5) Der Vorhabenträger kann sich auf eine eventuelle Nichtigkeit/Unwirksamkeit des Durchführungsvertrages, des Bebauungsplanes oder einzelner Bestandteile davon insbesondere dann nicht mehr berufen, wenn mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (6) Bei nachträglichem Wegfall dieses Vertrages ist die Stadt berechtigt, bereits erteilte Baugenehmigungen für das geplante Vorhaben zu widerrufen und diese daher mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 36 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG NRW versehen.
- (7) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen und kausal sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.

§ 22
Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt. Der Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Rates.

Oelde, _____

Ostbevern, _____

Für die Stadt Oelde

Für den Vorhabenträger

Der Bürgermeister

Karl-Friedrich Knop

Johannes Aeverbeck

Bürgermeister

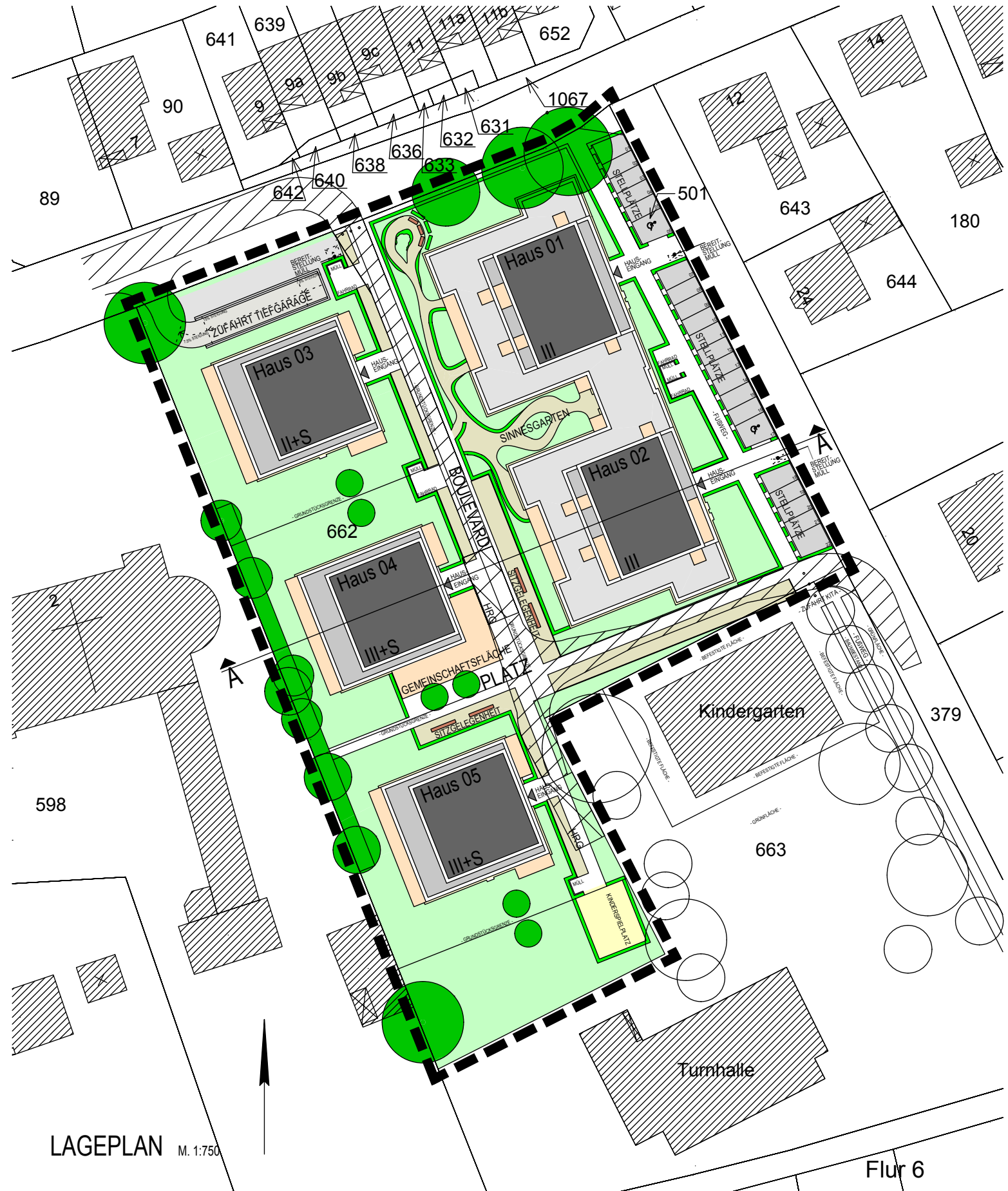
Geschäftsführer

In Vertretung:

Matthias Abel

Stadtbaurat

Anlage 1

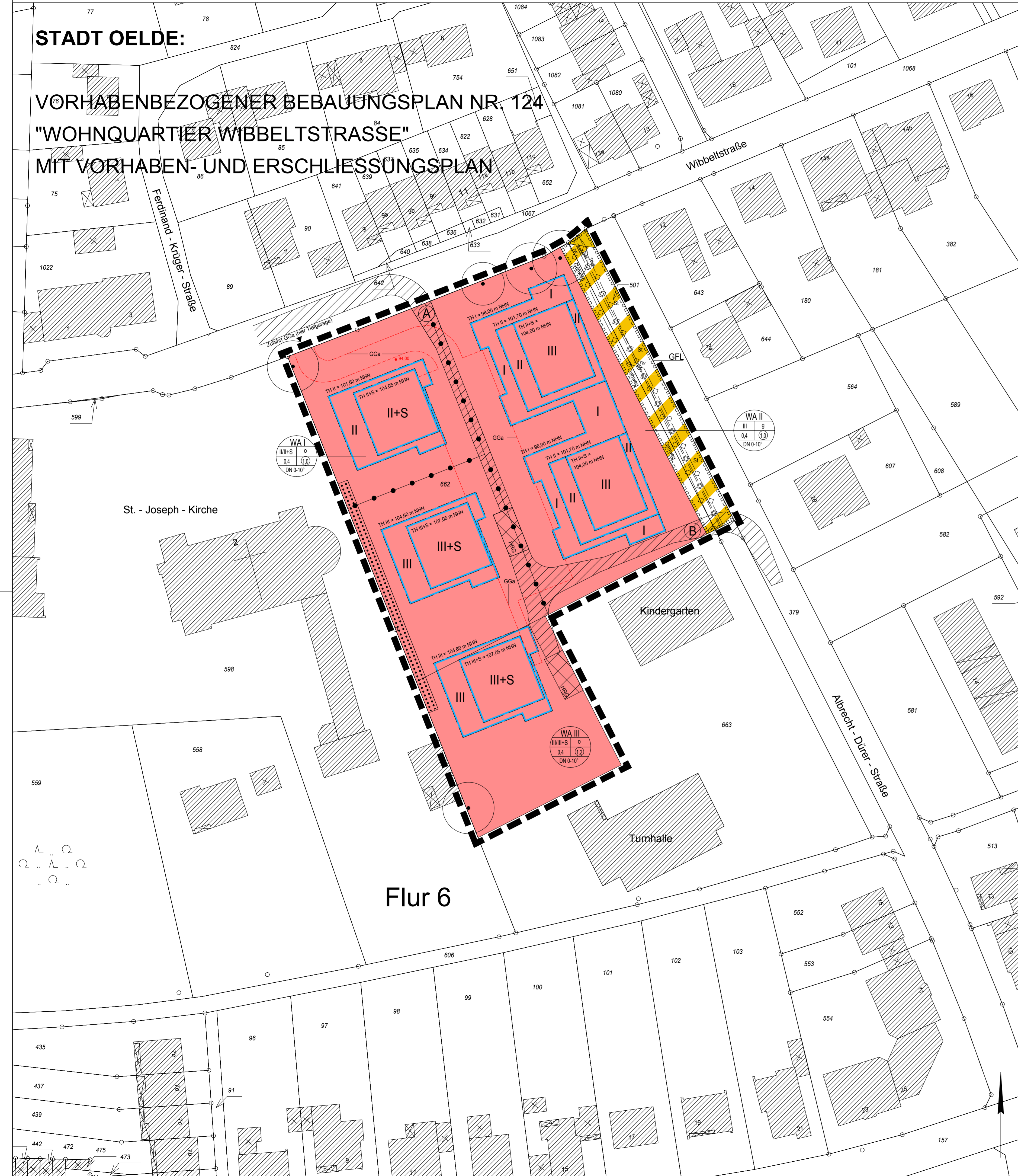


LAGEPLAN M. 1:750

Flur 6

STADT OELDE:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124 "WOHNQUARTIER WIBBELSTRASSE" MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



Flur 6

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
- 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 5 (6) BauO NRW gem. § 16 u. § 20 (1) BauNVO
- S zulässiges Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss i.S. der BauO NRW)
- TH max. zul. Traufhöhe als Höhe baulicher Anlagen (§16 BauNVO) gemäß Eintrag in der Plankarte in Meter über NN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

Bauweise / Baugrenzen

- g Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
- o Offene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Verkehrsräume gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB

- Einfahrt - hier Tiefgarageneinfahrt
- öffentl. Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Gehweg, private Stellplätze (s. sonstige Planzeichen)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1), Nr. 25 und (6) BauGB

- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Hecke gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b) und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: private Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- GGa Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen, hier: private Stellplätze - Tiefgarage gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
- GFL Umgrenzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nutzungsrechte hier für die Öffentlichkeit und Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- A, B Anfang- und Endpunkt einer durchgehenden Wegeführung innerhalb des Quartiers mit Gehrechten für die Öffentlichkeit gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier als Fläche für die Feuerwehr gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
- HRC Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, hier zur Nutzung als Aufstellfläche für Hubrettungsgerät gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW

- DN 0-10° Dachneigung (hier Flachdächer)

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 1001 Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Höhepunkte 0,NN - Bezugspunkt
- vorhandene Leitung unterirdisch hier: Gasfernleitung (Gas), Trinkwasserleitung (TW), Strom (Strom), Telekommunikation (Telekommunikation). Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsgasse).

Art der baulichen Nutzung hier: Allgemeines Wohngebiet

Geschossigkeit als Maximalwerte hier: geschlossene Bauweise

Grundflächenzahl hier: 0,4

Geschossflächenzahl hier: 1,0

zulässige Dachneigung (von-bis)

Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gem. § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V.m. § 9 BauGB, § 12 (3) BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, hier mit Konkretisierung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB und mit Einschränkungen i.V.m. § 1 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit projektbezogener Konkretisierung: zulässige Nutzungen: Wohngebäude und hierin integrierter Nachbarschaftstreff als Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungszwecke zugunsten der Bewohner des Quartiers.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), variierend je nach Festlegung in der Plankarte, hier 2 bis 3 Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss, das von den Fassaden des darunter liegenden Geschosses um min. 0,50 m zurückgesetzt ist.
 2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) gem. Eintrag in der Plankarte in Meter über NN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92):
 a) Maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut), hier variierend nach Geschossigkeit (s. Planzeichnung)

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), hier offene und geschlossene Bauweise
 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind die durch Baugrenzen umgebenen Bereiche

4. Nutzung von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 7 und 8 BauGB

4.1 Das 1. Geschoss des Gebäudes (Erdgeschoss) im Bereich WA II ist für ambulant betreute Wohngemeinschaften mit insgesamt 24 Bewohnern vorzusehen gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB.
 4.2 Im 2. und 3. Geschoss des Gebäudes (1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) im Bereich WA II, dürfen nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB

5.1 Gemeinschaftsgaragen (GGA), hier innerhalb einer Tiefgarage unter Flur.
 5.2 Stellplätze (St) als Senkrechtparker angrenzend an die öffentlichen Verkehrsfläche der Albrecht-Dürer-Straße. Die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Schotterrasen o.Ä. wird empfohlen. Die Befestigung mit einer wassergebundenen Deckschicht oder als Mägenasen wird ausgeschlossen.
 5.3 Ruhender Verkehr ist nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen in der Tiefgarage und auf den Stellplätzen zulässig.

6. Vorgaben zur Bepflanzung und Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauphase gegen Beschädigung zu schützen. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
 6.2 Je vier Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubb Baum (Qualität: Hochstamm, Mindestgröße 16-18) an geeigneter Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen. Es wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
 Acer platanoides (Spitzahorn)
 Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winterlinde)

7. Gestaltungsvorgaben gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

7.1 Festlegung der Dachneigung von (DN) 0°-10° (Flachdächer)
 7.2 Abfallbehälter und Anlagen für die dauerhafte Unterbringung von Fahrrädern sind nur innerhalb der Gebäude oder in entsprechenden Nebenanlagen/-gebäuden unterzubringen, die dreiseitig so einzugraben sind, dass die Behälter von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht eingesehen werden können.

8. Mit Gehrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Zwischen den Punkten A und B ist eine durchgehende Wegeverbindung mit Gehrechten für die Öffentlichkeit zu schaffen. Die Festlegung der genauen Lage und Breite des Weges erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans, der dem Durchführungsvertrag anliegt.

Hinweise zur Beachtung

1. Grund- und Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass unter Wahrung der Barrierefreiheit Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

2. Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), die gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt Oelde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altlastlagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warburg und der Stadt Oelde liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

4. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (insbes. Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Der Einbau einer Brauchwasseranlage für die Regenwassernutzung im Haushalt ist bei Beachtung entsprechender Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1989 gestattet und dem Wasserversorgungsunternehmen sowie der Trinkwasserbehörde schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen! Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortthermische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Fassadengrünungen werden empfohlen, z.B. bei Tiefgarage.
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dürfen Gehölze nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. entfernt werden.

5. Kampfmittel

Da eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes nicht in Gänze ausgeschlossen werden kann, ist Folgendes zu beachten: Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdhaushub eine außergewöhnliche Verfüllung auf oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Ortsatzungen

Auf die Vorgartensatzung, die Entwässerungssatzung und die Satzung über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen für Kleinkinder der Stadt Oelde wird hingewiesen. Die Vorgartensatzung findet im Grundstücksbereich entlang der Albrecht-Dürer-Straße keine Anwendung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenvorgaben (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Beschleunigung der Aufstellung kommunaler Gesamtschlüsse und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496)

Allgemeiner Hinweis zur Plankarte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124:
 Rote Planzeichen und Textstellen = Ergänzungen nach der Offenlage bzw. vor dem Satzungsbeschluss

STADT OELDE:

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WOHNQUARTIER WIBBELSTRASSE"
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
HIER: KARTEN 1 - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

Übersichtskarte M. 1:5000

Maßstab i.O.: 1 : 500

Vorhabenträger:
 Averbek Bau GmbH & Co. KG
 Brock 1a 48346 Ostbevern

Projektstand:
 Öffentliche Auslegung
 06.11.15

Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung mit der Verwaltung:
KR Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
 Architekten BDA + Stadtplaner

Am Holzbauch 46 Tel. 02581-6393-0 mail@kr-architekten.de
 48231 Warburg Fax. 02581-6936 www.kr-architekten.de

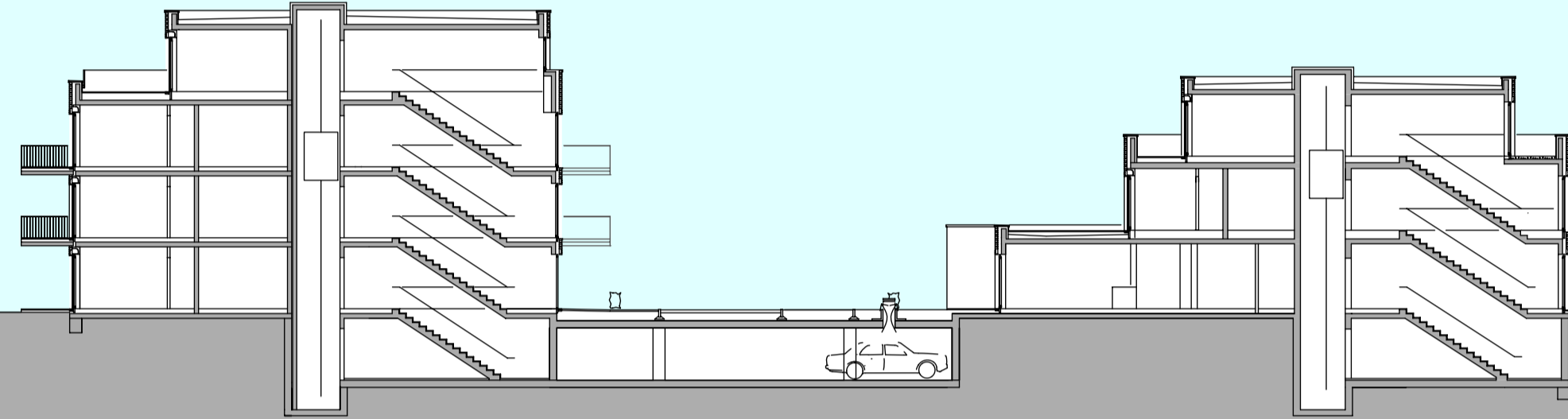
Gezeichnet: LiJFr
Bearbeitet: LiJFr

STADT OELDE:

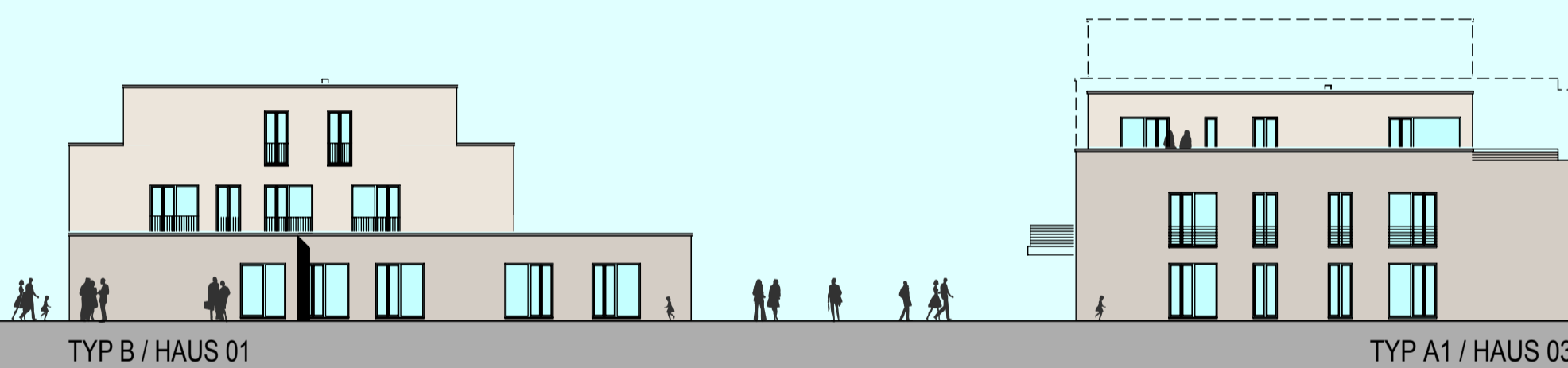
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WOHNQUARTIER WIBBELTSTRASSE"
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**



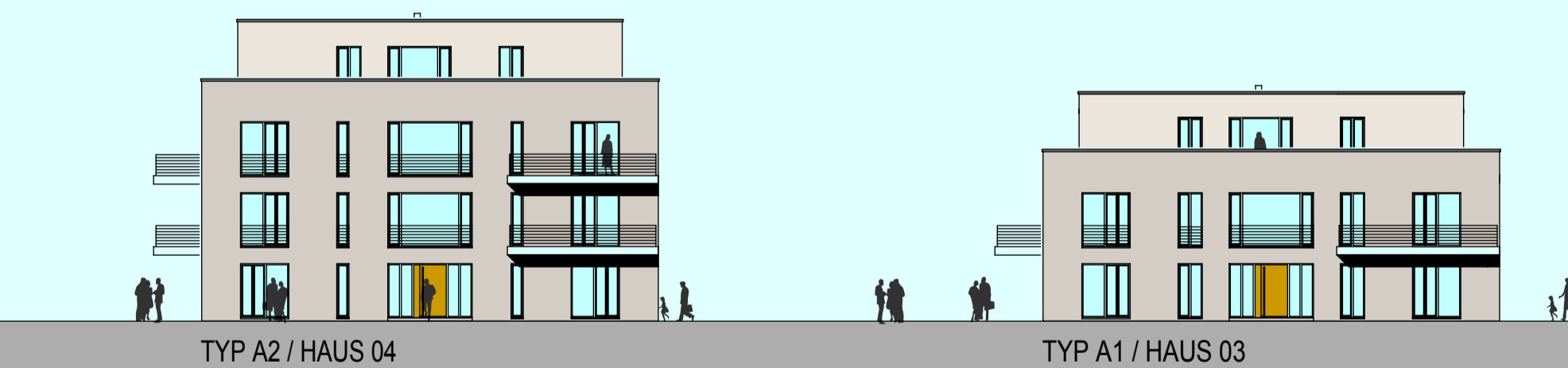
SCHNITT A-A M. 1:250



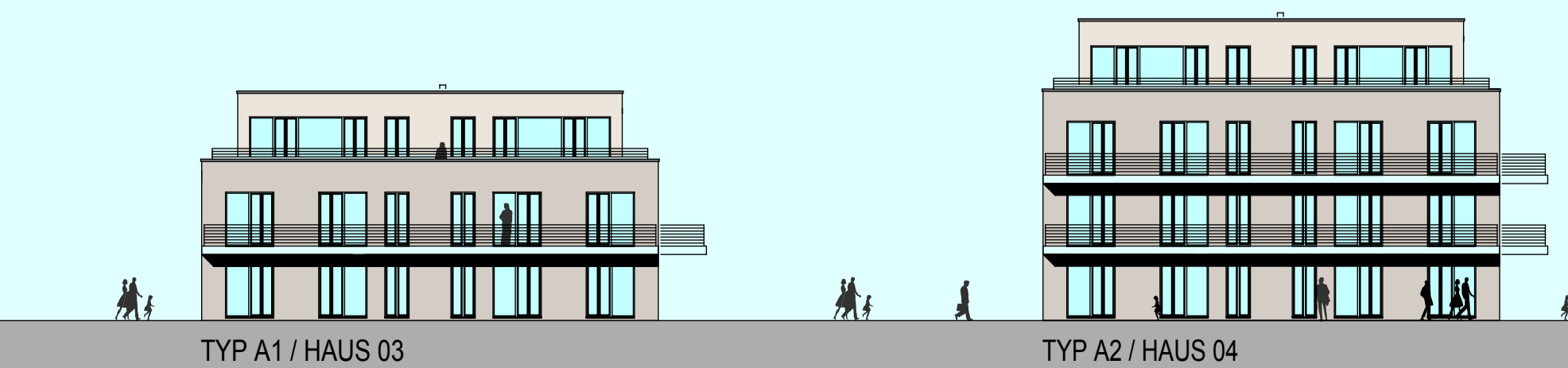
ANSICHTEN NORD-WEST M. 1:250



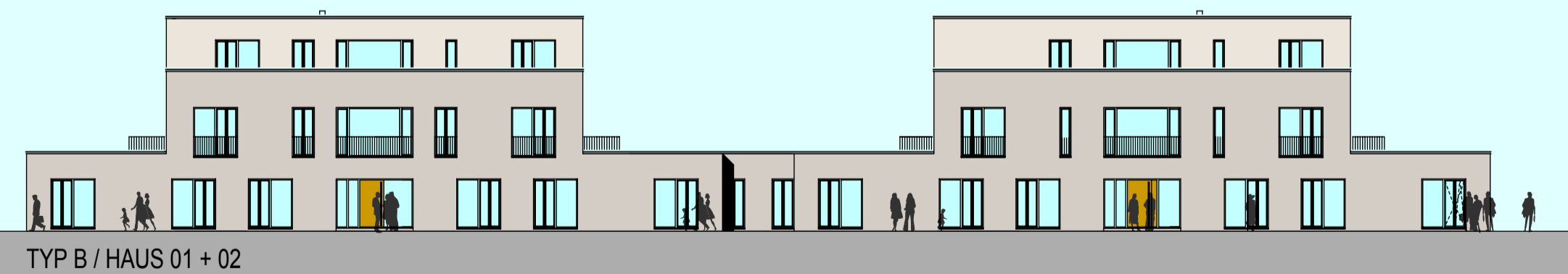
ANSICHTEN NORD-OST M. 1:250



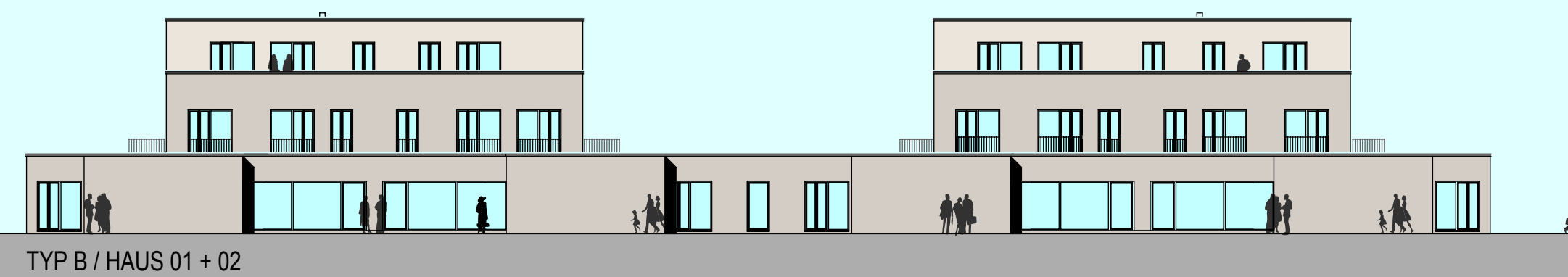
ANSICHTEN SÜD-WEST M. 1:250



ANSICHTEN NORD-OST M. 1:250

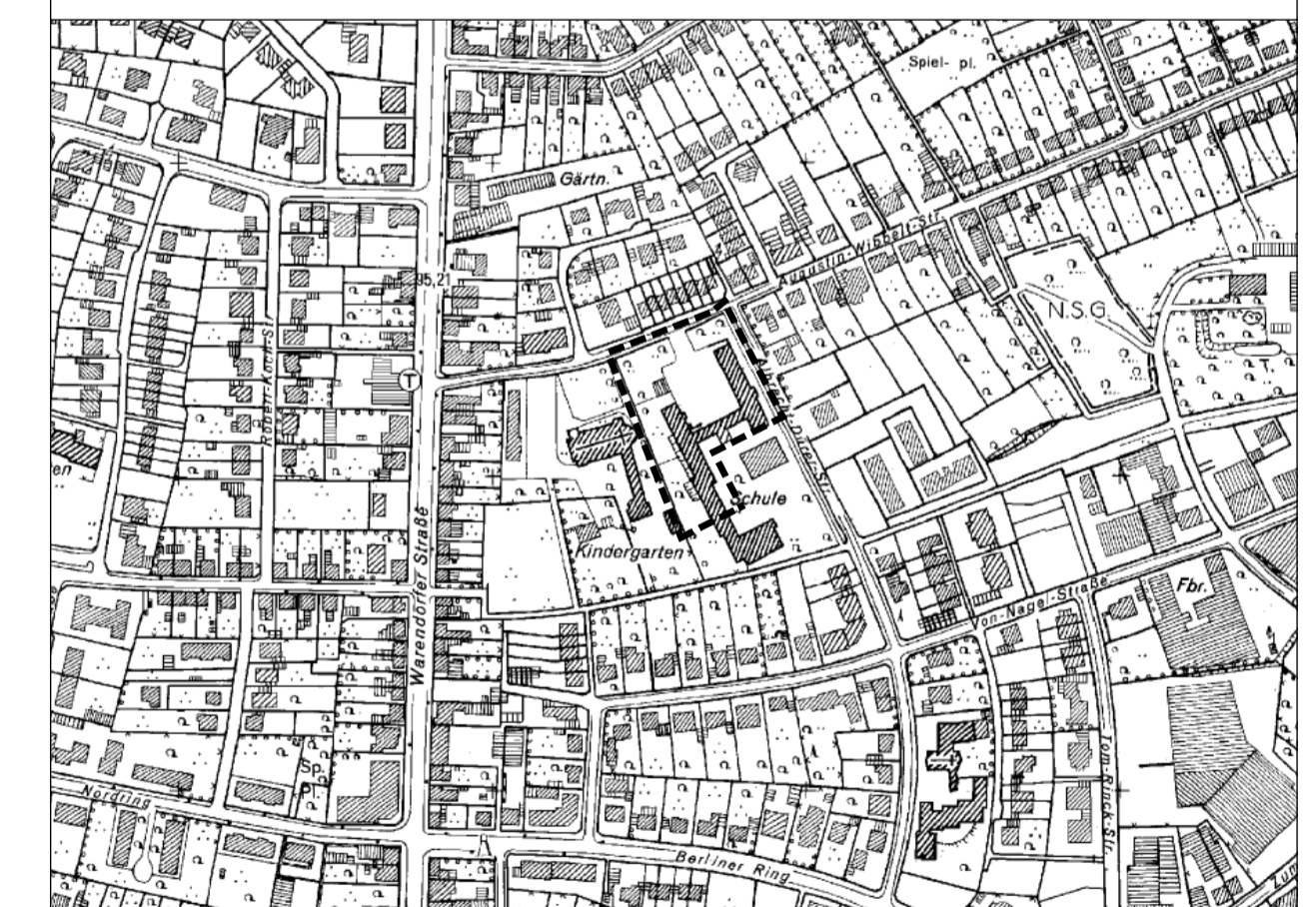


ANSICHTEN SÜD-WEST M. 1:250



STADT OELDE:

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WOHNQUARTIER WIBBELTSTRASSE"
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
HIER: KARTEN 2 - VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**



Übersichtskarte M. 1:5000

Maßstab i.O.: 1 : 250 / 500

Vorhabenträger:
Averbeck Bau GmbH & Co. KG
Brock 1a 48346 Ostbevern

Projektstand:
Öffentliche Auslegung
06.11.15

**Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung
mit der Verwaltung:**

KR Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner

Am Holzbauch 46 Tel. 02581 6383-0 mail@kr-architekten.de
48231 Warendorf Fax 02581 6308 www.kr-architekten.de

Gezeichnet: Li/Fr
Bearbeitet: Li/Fr

Stadt Oelde

Begründung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124

„Wohnquartier Wibbeltstraße“

Entwurf

12.11.2015

Vorhabenträger

W. Aeverbeck Bau GmbH & Co. KG

Brock 1a in 48346 Ostbevern

Projektplanung und Bauleitplanung in Abstimmung

mit dem Vorhabenträger und der Stadt Oelde

Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH

Architekten BDA + Stadtplaner

Am Holzbach 46 in 48231 Warendorf

Gliederung:

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ und städtebauliche Ausgangssituation**
- 2. Ziele und Planinhalte**
- 3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung**
- 4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Sonstige Belange**
 - 5.1 Immissionsschutz
 - 5.2 Denkmalschutz
 - 5.3 Altlasten, Ablagerungen, schädliche Bodenverunreinigungen
 - 5.4 Kampfmittel
 - 5.5 Ver- und Entsorgung
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Hinweise zum Planverfahren und zu den Planentscheidungen**

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ und städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von insgesamt etwa 0,83 ha westlich der *Albrecht-Dürer-Straße* und südlich der *Wibbeltstraße*. Im Südwesten grenzen die St. Joseph-Kirche mit dem kirchlichen Kindergarten und im Südosten der städtische Kindergarten und eine Turnhalle an. Die Umgebungsbebauung ist in offener Bauweise konzipiert. Die Typologie der Baukörper nördlich der Wibbeltstraße umfasst sowohl Reihenhäuser als auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser. Östlich der Albrecht-Dürer-Straße schließen ebenfalls Einfamilienhäuser und einige in eine Grünanlage einbettete Mehrfamilienhäuser an.

Im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens wurde in 2014 zur Folgenutzung des ehemaligen Standortes der Erich-Kästner-Schule das aus dem Betreiber C.E.M.M. GmbH Caritas Sozialstation, dem Architekturbüro Klein.Riesenbeck + Assoziierte GmbH und dem Investor W. Awerbeck GmbH Bauunternehmung bestehende Bewerberteam ausgewählt. Diese beabsichtigen, ca. 47 Wohnungen und 24 Pflegeplätze auf dem zur Verfügung stehenden Areal zu realisieren.

Aufgrund der Verlagerung der Erich-Kästner-Schule war es das städtebauliche Ziel, auf der frei werdenden Fläche ein barrierefreies und autofreies Quartier für Jung und Alt mit integrativer Wirkung zu entwickeln und somit eine zentrumsnahe Nachverdichtung der vorliegenden gemischten Nutzungsstruktur innerhalb der hierfür gut geeigneten Siedlungsbereiche vorzunehmen.

Durch eine geordnete Entwicklung mit Wohnnutzungen wird die städtebauliche Aufwertung der betreffenden Fläche angestrebt. Dieser Innenentwicklung wird Vorrang vor einer Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich eingeräumt, um so einer weiteren Zersiedlung des Außenbereichs entgegenzuwirken.

Hinsichtlich der heutigen örtlichen Situation des Plangrundstücks ist festzustellen, dass die ehemals durch die Erich-Kästner-Schule genutzten Flurstücke Nr. 662 und 663 tlw. bereits von der Altbebauung freigemacht wurden, um sie der neuen Nutzung zuführen zu können.

Gemäß Ratsbeschluss vom 15. Dezember 2014 ist die Verwaltung in die Verhandlungen zur Realisierung des Projektes unter Berücksichtigung der vom Auswahlgremium festgehaltenen Anmerkungen und Fragen eingestiegen.

Am 23.02.2015 hat der Rat der Stadt Oelde gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (8) und § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) beschlossen, das Verfahren zur

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde einzuleiten.

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Aufstellung gewählt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da das Änderungsgebiet der innerstädtischen Entwicklung dient und unter der Schwelle von 20.000 qm versiegelter Fläche liegt. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde.**

Der Geltungsbereich liegt südlich der „Wibbeltstraße“ und westlich der „Albrecht-Dürer-Straße“. Im Osten grenzt es an das Grundstück der St. Joseph-Kirche und im Süden an eine Turnhalle und einen Kindergarten.

Folgende Flurstücke werden erfasst:
Flur 6, Flurstücke 662, 663 tlw. und 501 tlw.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 2 „Warendorfer Straße Ost“ der Stadt Oelde, dessen Festsetzungen durch die neue Planung überdeckt werden. Das Plangebiet erhält im Wesentlichen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Ziele und Planinhalte

Das Grundprinzip der gewählten Bautypologie besteht aus der Addition von Stadtvillen als Mehrfamilienhäuser bzw. der Wohnform ambulant betreuter Wohngemeinschaften. So gibt es drei freistehende Gebäude an der Westseite und zwei Gebäude, im Erdgeschoss verbunden, an der Albrecht-Dürer-Straße.

In Nord-Süd-Richtung verlaufend bildet die Gebäudeabfolge einen internen Weg, den Boulevard, der im Süden bei den Räumlichkeiten des Nachbarschaftstreffs auf dem Quartierplatz mündet.

Der Quartiersplatz und der direkt angrenzende Nachbarschaftstreff bilden den „Mittelpunkt“ der Wohnanlage. Dabei verbindet ein weiterer Weg im südlichen Bereich des Quartiers den Quartiersplatz mit der Albrecht-Dürer-Straße. Somit ist eine durchgehende Wegeführung durch das Quartier, mit Gehrecht für die Öffentlichkeit gewährleistet. Hierbei sind der Anfangs- und Endpunkt dieser Wegeführung entsprechend durch „A und B“ vorgegeben. Die Wegeverbindung parallel zur Albrecht-Dürer-Straße zwischen den geplanten Stellplätzen und dem östlichen Baufeld wird als mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer sowie mit Leitungsrechten belastete Flächen (GFL) festgelegt. Das gesamte Quartier wird autofrei erschlossen.

Die Anbindung des Fußweges „Albrecht-Dürer-Straße“ an den vorhandenen parallel verlaufenden Weg zwischen Kita und Albrecht-Dürer-Straße erfolgt versetzt über den Einfahrtsbereich des Neubaugebietes/Einfahrtsbereich Kita.

Der gewählte Bautyp der Stadtvilla weist jeweils eine zentrale Erschließung auf. Es werden max. 4 Wohnungen je Etage angeboten. Die Wohnungen sind flexibel hinsichtlich der Größenverteilung der geförderten und freifinanzierten Wohnungen.

Für die geförderten Wohnungen und die Wohnform der ambulant betreuten Wohngemeinschaften sind die Gebäude an der Albrecht-Dürer-Straße, gekennzeichnet durch WA II (allgemeines Wohngebiet), vorgesehen. Sie sind dreigeschossig in gestaffelter Bauweise konzipiert. Hier entstehen 13 Wohnungen, von denen zwei Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt werden. Darüber hinaus bieten die Gebäude im Erdgeschoss Platz für 24 Bewohner in Wohngemeinschaften.

Frei finanzierte Wohnungen sind sämtlich an der Westseite, gekennzeichnet durch WA I und WA III (allgemeines Wohngebiet), vorgesehen. Hierbei sind 38 Wohnungen in 3 Gebäuden möglich. Zudem wird im Erdgeschoss des mittleren Gebäudes im Platzbereich der Nachbarschaftstreff eingerichtet. Das nördliche Gebäude soll zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen, das mittlere und das südliche Gebäude sind dreigeschossig zzgl. Staffelgeschoss geplant. Die Höhe der Staffelgeschosse ist im Einzelnen im vB-Plan beschrieben.

Die Höhen beziehen sich auf Meter über NHN (Höhennormalnull, Höhensystem DHHN 92). Im Planungsgebiet wird eine Bezugshöhe von 94,00 m festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Traufhöhen ergeben sich entsprechend der Hochbauplanungen, erhöht durch einen Spielraum von bis zu ca. 0,75 m, um bei Abweichungen, die sich ggf. im Zuge der Ausführungsplanung ergeben, keine weiteren Änderungen des vB-Plans notwendig zu machen. Der Vorteil dieses **Höhen-Bezugsystems** wird darin gesehen, dass aufgrund der Örtlichkeit im Rahmen der Hochbauplanung frühzeitig eindeutige Höhen festgelegt werden können, ohne dass eine Ausbauplanung für die Verkehrsflächen vorliegt. Diese erfolgt im Regelfall erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 für die nördlichen und das westliche Baufenster festgelegt. Die beiden südwestlichen Baufenster erhalten die Festsetzung der GRZ von 0,4, jedoch aufgrund der hier vorgesehenen Dreigeschossigkeit eine GFZ von 1,2.

Das Gebäude entlang der Albrecht-Dürer-Straße erhält aufgrund des zusammenhängend überbauten Erdgeschosses die Festsetzung der geschlossenen Bauweise. Die Gebäude im westlichen Planbereich erhalten die Festsetzung der offenen Bauweise.

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude sind die nachstehend beschriebenen

Merkmale geplant:

- Die Gebäude erhalten Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°.
- In der Umgebung verfügen die Wohnhäuser vorwiegend über geneigte Sattel- oder Walmdächer. Bei den geplanten Gebäuden handelt es sich um eine zusammenhängende Baugruppe in einem abgegrenzten Bereich mit einem in sich abgestimmten Gestaltungskonzept. Hierdurch können die zur Umgebung abweichenden Dachformen bzw. Dachneigungen zugelassen werden, ohne den festgesetzten Gestaltungsrahmen der umliegenden Bebauung zu beeinträchtigen.
- Sämtliche Gebäude sollen mit einer hochgedämmten Gebäudehülle erstellt werden. Eine Solarnutzung sowie der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes sind möglich.
- Nebenanlagen für die dauerhafte Unterbringung von Abfallbehältern und Fahrrädern sind dreiseitig einzugrünen, dass eine Einsicht von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermieden wird. Die Position der Nebenanlagen innerhalb des Quartiers wird in dem Gestaltungsplan, der dem Durchführungsvertrag anliegt, festgelegt.
- Eine ausreichende Spielfläche für Kleinkinder ist innerhalb des Quartiers vorgesehen. Die Position und die Größe dieser Fläche werden ebenso im Gestaltungsplan festgelegt.

Die Stellplätze für die Gebäude an der Albrecht-Dürer-Straße sind als Senkrechtparker entlang dieser Straße vorgesehen. Die Fläche der Stellplätze (Flurstück 501 tlw.) wurde mit in die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Da die Stellplatzflächen und der angrenzende Gehweg mit Leitungsrechten belastet sind, aus denen bei der Gasfernleitung eine freizuhaltende Schutzfläche resultiert, ergeben sich innerhalb dessen bezüglich der Nutzung bestimmte Einschränkungen, die nach Merkblatt 60.6 „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ bei der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Ausgestaltung der Räume berücksichtigt werden müssen (vgl. Anlage A.2 Merkblatt 60.6 Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen). Die Befestigung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Pflaster wird empfohlen. **Eine Befestigung mit einer wassergebundenen Deckschicht oder als Magerrasen wird ausgeschlossen.**

Die Stellplätze für die Gebäude an der Westseite liegen in einer Tiefgarage in der Mitte des Geländes, deren Erschließung über die Wibbeltstraße erfolgt. Eine entsprechende Einfahrtsmarkierung und ein freizuhaltendes Sichtfeld wurden in die Planzeichnung aufgenommen.

Das städtebauliche Grundprinzip ist erweiterbar; es können Potentiale der umgebenden Flächen genutzt werden. So ist in Zukunft eine Erweiterung in Richtung Süden möglich, ebenso eine Erweiterung in Richtung Westen. Das Ziel ist eine

umfassende Quartiersentwicklung, ein zentraler Platz könnte dann südlich des Kirchenbaus mit einem Nachbarschaftshaus entstehen.

Die Standorte der Baukörper sowie die Abstufungen der Baukörperstaffelungen sind im vB-Plan durch Baugrenzen festgelegt. Die öffentliche Erschließung der geplanten Baukörper erfolgt ausgehend von der Albrecht-Dürer-Straße und der Wibbeltstraße. Der Verlauf und die Breite der durchgehenden Wegeverbindung, zwischen der Wibbeltstraße und der Albrecht-Dürer-Straße, werden im Gestaltungsplan festgelegt.

3. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zu klären ist bei Planaufstellungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Im Zuge des Planverfahrens ist im Sinne des europäischen Artenschutzes zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG). Der Artenschutz ist nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

a) Ausgangslage und Bestand

Die Aufstellung des vB-Plans betrifft bereits ursprünglich bebaute, nun durch Abriss freigeräumte und durch den vB-Plan Nr. 124 überplante, innerstädtische Grundstücke, die bereits zum Großteil durch die Schule und den Schulhof versiegelt waren.

Der Gehölzbestand im Plangebiet wurde gutachterlich kartiert und bewertet. Demnach befindet sich in den nördlichen und westlichen Randbereichen ein erhaltens- und schützenswerter Baumbestand. Dieser wurde mit entsprechenden Festsetzungen in die Plandarstellung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Der Planbereich wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind keine **Naturschutz-, Landschafts-schutz-, FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete** berührt. Gesetzlich geschützte **Landschaftsbestandteile oder Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im direkten Umfeld nicht betroffen.

b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das *Messtischblatt (MTB) 4114 „Oelde“* bietet der im Plangebiet vorhandene Biototyp *Gebäude* potenziell geeigneten Lebensraum für 12 Fledermausarten sowie 6 Vogelarten. Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor. Das Plangebiet ist bereits aufgrund der ursprünglichen durch die Schulnutzung bedingten großflächigen Versiegelung und den erfolgten Abriss der vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt gewesen.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen (vgl. Anlage A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) - Gesamtprotokoll - gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW, hier Stufe I).

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist vom Büro Weil – Winterkamp – Knopp, Landschaftsarchitekten – Geographen aus Warendorf bearbeitet worden. Mit den im Bebauungsplan dargestellten zu erhaltenden Bäumen, der zu erhaltenden Hecke an der Westseite des Plangebietes sowie unter der Bedingung, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. ausgeführt werden, bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und der Art. 12 und 13 FFH-RL sowie Artikel 5 Vogelschutz-RL sind demnach nicht erfüllt (Vgl. Anlage A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) - Gesamtprotokoll - gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW, hier Stufe I)

c) Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist „[E]in Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“...

Die für das Allgemeine Wohngebiet getroffene Festsetzung der GRZ von 0,4 bedeutet eine Entsiegelung im Vergleich zu den ursprünglichen Bebauungen durch die Schulnutzung. Daher erfolgt die Einschätzung, dass **kein Ausgleich** erforderlich ist.

4. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß Baugesetzbuch ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und der vB-Plan der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung dienen soll, erfolgt die Aufstellung nach § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Daher kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der vorbeschriebenen Umstände begrenzt und vertretbar.

5. Sonstige Belange

5.1 Immissionsschutz

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohneinheiten wird über die Albrecht-Dürer-Straße und die Wibbeltstraße erfolgen. Bei diesen Straßen handelt es sich um Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohngebiete mit normaler Nutzung, die innerstädtische Verbindungsfunktionen besitzen. Der ruhende Verkehr wird sich folgendermaßen aufteilen:

- Die Stellplätze für die Gebäude an der Albrecht-Dürer-Straße werden sich auf die Länge der Baukörper entlang der Straße verteilen.
- Die 40 den westlichen Gebäuden zugeordneten Parkplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, deren Zu- bzw. Ausfahrt an der Wibbeltstraße an der nordwestlichen Grundstücksgrenze verortet ist.
- Da die Rampe parallel zur Straße gebaut werden soll, werden Immissionen nicht direkt in Richtung Straße und Umgebung geleitet. Gleichzeitig ist hier mit Schallschutzmaßnahmen eine Reduzierung der Immissionen erreichbar.

Das Büro Wenker – Gesing, Akustik- und Immissionsschutz GmbH aus Gronau hat eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme bearbeitet. Die schalltechnische Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis: Unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrtverkehrs der Tiefgarage des geplanten Wohnquartiers prognostizierten Beurteilungspegel unterschreiten die in allgemeinen Wohngebieten geltenden, hilfsweise zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den untersuchten Immissionsorten. Danach werden die Werte tags um mindestens 21 dB(A) und in der zu beurteilenden ungünstigsten Nachtstunde (z.B. 22.00 – 23.00 Uhr) um mindestens 11 dB(A) unterschritten.

Im Tageszeitraum wird der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltende Immissionswert (Immissionsrichtwert tags zzgl. 30 dB(A)) an den benachbarten Wohngebäuden deutlich unterschritten. Im immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum würde der entsprechende Immissionswert (Immissionsrichtwert nachts zzgl. 20 dB(A)) an den nördlich gelegenen Immissionsorten um mindestens 2 dB(A) unterschritten. (Vgl. Anlage A.3 Schalltechnische Untersuchung)

5.2 Denkmalschutz

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.3 Altlasten, Altablagerungen, schädlichen Bodenverunreinigungen

Im Zuge der Abrissarbeiten der Erich-Kästner-Schule wurden keinerlei Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück festgestellt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Oelde liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung begründen.

5.4 Kampfmittel

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Oelde oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die **technische Ver- und Entsorgung** einschließlich der Entsorgung des **Schmutzwassers** ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze gegeben. Gleiches gilt für die **Müllabfuhr**.

Die Lage der vorhandenen Gasfern-, Strom-, Trinkwasser- und Telekommunikationsleitungen liegen im Flurstück 501 und werden durch Leitungsrechte gesichert. Die Gasfernleitung ist durch einen 4 m Schutzstreifen zu sichern. Dieser ist 2 m links und 2 m rechts der Gasfernleitungsachse anzuordnen.

Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Oelde sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang an die bestehenden kommunalen Abwasseranlagen inklusive der Kanäle sowohl für das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- als auch für das anfallende **Niederschlagswasser** vor. Sobald der Anschluss neu zu bebauender Grundstücke an das kommunale Abwassernetz möglich ist, greift dieser Anschluss- und Benutzungszwang. **Da gemäß Bodengutachten eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die Bodenbeschaffenheiten nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser an das Mischsystem anzuschließen.** Unbeschadet dessen können Gebäude- und Grundstückseigentümer das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser unter der Voraussetzung als Brauchwasser nutzen, dass diese Nutzung bei der Stadt Oelde dem Kreis Warendorf und dem Wasserversorgungsunternehmen entsprechend beantragt wird.

Bei Umsetzung der konkreten Bauvorhaben ist zu beachten, dass die **Trassen für Anschlussleitungen** ggf. durch Leitungsrechte gesichert werden müssen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** und die **Löschwasserversorgung** werden bei der vorliegenden maßvollen Festlegung der überbaubaren Flächen im bestehenden Siedlungsbereich als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung und der Gestaltung der Zuwegungen zu gewährleisten (vgl. BauO NRW). Die Vorprüfung des Brandschutzes des konkreten Vorhabens durch das Sachverständigenbüro BKK Brechler.Kiküm.Klein GmbH aus Warendorf hat ergeben, dass hinsichtlich der

Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr und der Möglichkeiten der Aufstellung von Rettungsfahrzeuge entsprechende Flächen auf dem Grundstück zu sichern und von einer Bebauung freizuhalten sind. Diese Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Das Löschwasser kann bis zu 96 cbm/h über die örtlichen Hydranten dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Die Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur soll dabei in unterirdischer Bauweise erfolgen, um das Straßenbild im Einklang mit den Gebäuden nicht durch oberirdische Telekommunikationsmasten zu beeinträchtigen.

6. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	7670 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	20 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	580 m ²
- davon Stellplatzfläche	310 m ²
- davon Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	270 m ²
Gesamtes Plangebiet	8.270 m ²

7. Hinweise zum Planverfahren und zu den Planentscheidungen

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ der Stadt Oelde ist am 23.02.2014 gefasst worden.

Dieser Beschluss ist am 18.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat am 18.08.2015 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen vom 27.07.2015 bis einschließlich 20.08.2015 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 06.07.2015 bis 05.08.2015 um Stellungnahme gebeten.

Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.10.2015 bis 05.11.2015 erfolgt.

Der Rat der Stadt hat am _____ den Satzungsbeschluss getroffen.

Am _____ wurde dieser Beschluss ortsüblich bekannt gemacht und hat somit Rechtskraft erlangt.

Allgemeiner Hinweis zur Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124:

Rote Planzeichen und Textstellen = Ergänzungen nach der Offenlage bzw. vor dem Satzungsbeschluss

Warendorf, 12.11.2015

Verfasser Klein.Riesenbeck Assoziierte GmbH, Architekten BDA + Stadtplaner

Anlagen

- A.1 Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) - Gesamtprotokoll - gemäß Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung in NRW, hier Stufe I

Verfasser: Weil – Winterkamp – Knopp, Landschaftsarchitekten – Geographen aus Warendorf

- A.2 Merkblatt 60.6 Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

- A.3 Schallschutztechnisches Gutachten

Verfasser: Wenker – Gesing, Akustik- und Immissionsschutz GmbH, Gronau



Weil • Winterkamp • Knopp

Landschaftsarchitektin • Geographen
Partnerschaft für Umweltplanung



Oelde

Vielseitig. Ideenreich. Echt.

Stadt Oelde

**Arten schutzrechtliche Vorprüfung
zum vorhabenbezogenen B-Plan 124
„Wohnquartier Wibbeltstraße“
in Oelde**

Bea r b e i t e r i n : D i p l . - I n g . L a n d s c h a f t s a r c h i t e k t i n H i l d e g a r d W e i l - S u n t r u p

26.08.2015

1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 124 „Wohnquartier Wibelstraße“ sollen auf dem ca. 0,83 ha großen Gelände der ehemaligen Eric-Kästner-Schule westlich der St. Joseph-Kirche in Oelde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zentrumsnahe Nachverdichtung geschaffen werden. Nach Abbruch der Schulgebäude stellt sich die Fläche derzeit als Brachfläche mit randlichen Gehölzstrukturen dar. Auf dem Areal soll nach einem Investorenauswahlverfahren ein barrierefreies und autofreies Quartier für Jung und Alt entwickelt werden. Insgesamt sind auf dem Gelände ca. 47 Wohnungen und 24 Pflegeplätze geplant. Das Gelände wird im Norden durch die Wibelstraße, im Osten durch die Albrecht-Dürer-Straße und im Westen von der St. Joseph-Kirche begrenzt. Im Süden schließt der St. Joseph Kindergarten und eine Turnhalle an (s. Abb. 1).

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Stadt Oelde für das ca. 0,83 ha große Plangebiet im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde vom Rat der Stadt Oelde am 23.02.2015 gefasst.

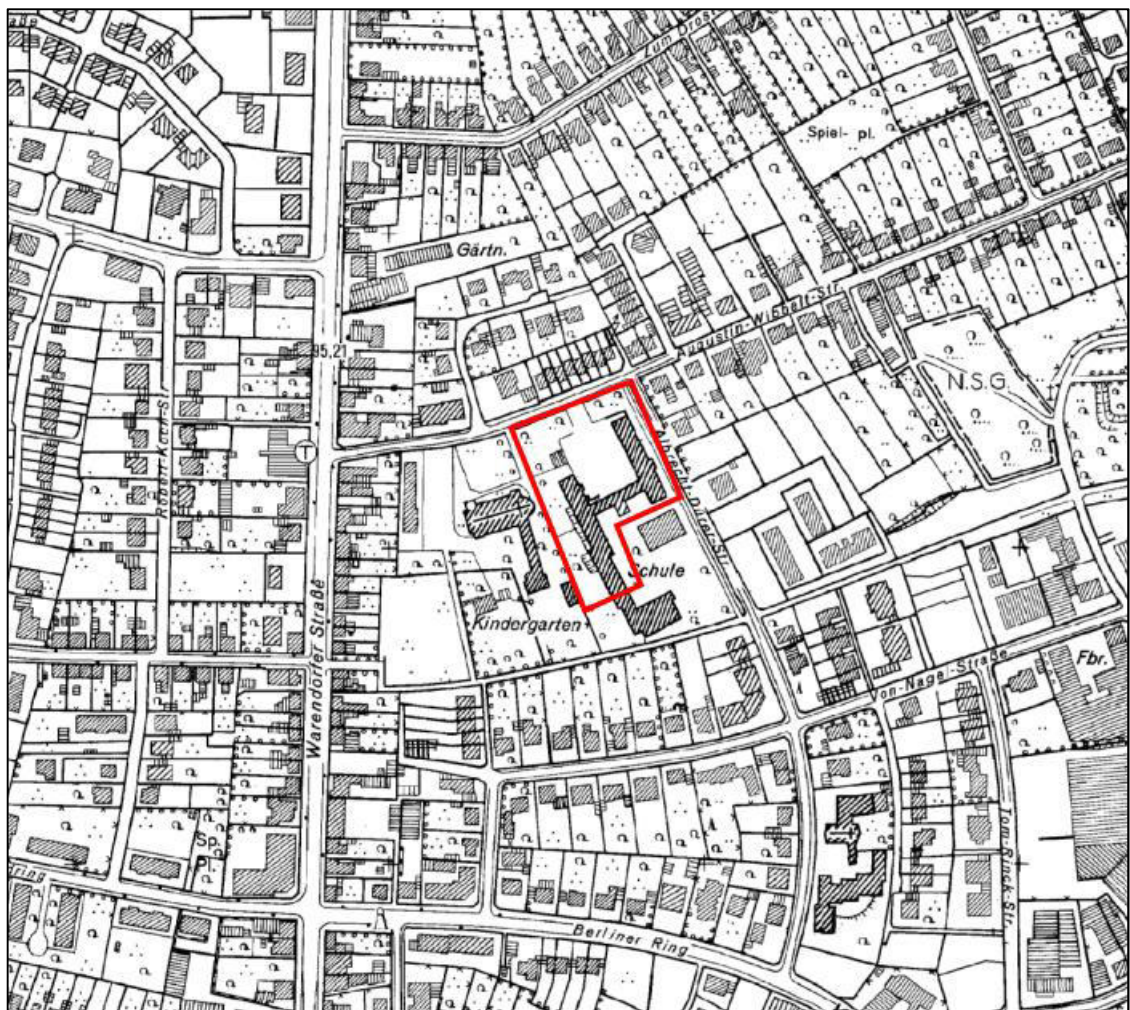


Abb. 1 Übersichtslageplan (M 1 : 5.000)

Im Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hiemach ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Weiterhin dürfen wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten nicht erheblich gestört werden. Schließlich dürfen besonders geschützte Arten wild lebender Pflanzen nicht aus der Natur entnommen und ihre Standorte nicht beschädigt und zerstört werden. Diese artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen somit sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten flächendeckend, also überall dort, wo betreffende Arten vorkommen.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für die im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten (streng geschützten) Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten. Hierzu zählen u. a. bei den Vögeln zahlreiche „Alleweltsarten“ (z. B. Kohlmeise, Buchfink). In Nordrhein-Westfalen werden diese Arten daher vom Landesausschuss für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nach naturschutzfachlichen Kriterien weiter eingeschränkt. Diese sogenannten „planungsrelevanten Arten“ sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Einzelnen zu bearbeiten. Bezogen auf die Vogelarten gehören hierzu beispielsweise Arten, für die nach Europarecht besondere Vogelschutzgebiete auszuweisen sind, sowie Vogelarten, die in der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen einer Gefährdungskategorie zugeordnet wurden.

Ziel dieser artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist es festzustellen:

- ob „planungsrelevante“ Arten im Eingriffsraum vorkommen können und
- ob sie ggf. von den Planungen betroffen sein oder empfindlich darauf reagieren können.

Um zu beurteilen, mit welcher Erheblichkeit sich eine Handlung auf das Individuum auswirkt, sieht KIEL den biologischen Fitnessbegriff als geeigneten Parameter an. Die Fitness eines Individuums ist der relative Beitrag des Individuums zum Genpool der Folgegeneration. Sie kann auch als Anteil des Individuums und seiner Nachkommenschaft an der gesamten lokalen Population umschrieben werden. Als „erhebliche Beeinträchtigungen“ einer Population bzw. von Lebensstätten werden demzufolge nur diejenigen Störungen, Zerstörungen und Beschädigungen betrachtet, die diese Population gefährden.

Für die artenschutzrechtliche Vorprüfung werden Informationen bei den entsprechenden Fachbehörden abgefragt. Zudem werden die vorkommenden Gehölzstrukturen (s. Abb. 2) erhoben und ausgewertet, um auf dieser Basis das potentielle Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Arten abzuschätzen. Die Vorprüfung schließt mit Hinweisen zum weiteren Vorgehen ab.

¹ KIEL, Ernst-Friedrich: Artenschutz in Fachplanungen. Anmerkungen zu planungsrelevanten Arten und Prüfverfahren. In: LÖBF-Mitteilung 30.2005 H. 1, S. 12-17

2 Charakterisierung des Planvorhabens und des Untersuchungsgebietes im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von planungsrelevante n Arten

2.1 Planvorhaben

Das Planvorhaben ist im B-Plan und der Begründung umfassend beschrieben, so dass nachfolgend zusammenfassend die artenschutzrelevante n Aspekte aufgelistet werden.

- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,83 ha.
- Es wird großflächig (7.670 m²) als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.
- Im Osten werden die geplanten Parkplätze und der Gehweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (580 m²) ausgewiesen. Hier verläuft unterirdisch eine Gasföhrleitung.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt, so dass max. 4.600 m² einschließlich überbaut werden dürfen und mindestens 3.070m² Gartenflächen entstehen.
- Als Dachformen sind im WA Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- Die Tiefgarage wird im Norden an die Wibelstraße angebunden.
- Eine Feuerwehrrumfahrt verläuft durch den zentralen Planraum und ist im Norden an die Wibelstraße und im Osten an die Alfred-Dürr-Straße angebunden.
- Im Norden werden 4 Winterhinden und im Südwesten eine Stieleiche als zu erhaltende Bäume dargestellt.
- Im Osten wird die bestehende Hecke (ca. 150 m²) als Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, so dass die dort stockenden Gehölze mit Ausnahme von 3 Haibuchen erhalten werden können.
- Im Norden müssen wegen der Lage im Bereich von Baufeldern 5 Winterhinden gefällt werden. Zudem werden auf der Fläche 3 kleinere Apfelbäume und am östlichen Rand 3 Feldahorne mit verminderter Vitalität beansprucht.
- Erforderliche Rodungsarbeiten werden im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb von Brut- und Setzzeiten durchgeführt.

2.2 Bestandssituation

In Abbildung 2 sind die heute vorkommenden Gehölzstrukturen für das Plangebiet eingezeichnet. Gleichzeitig ist der Abbildung zu entnehmen welche Gehölze erhalten bleiben können und welche Gehölze aufgrund ihrer Lage im Baufeld, im Bereich der Tiefgarage zufahrt oder auf Feuerwehrrumfahrt gerodet werden müssen.

Insgesamt wachsen innerhalb des Plangebietes 27 Bäume oder Großsträucher. Eine großkronige Platane im Süden stockt auf dem Kindergarten Gelände und ist somit von dem Planvorhaben nicht betroffen. Im Norden wachsen 9 Winterhinden, von denen fünf Stück in das Plankonzept integriert werden können.



M 1 : 1.000

Legende

- Plangebiet
- Baugrenze
- Zufahrt Tiefgarage
- Feuerwehrumfahrt
- Baum, vorhanden
- Baumnummer
- Baumverlust
- Baumerhalt
- Fläche für Erhalt und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Nr.	Baumart	Erhalt	Verlust	Nr.	Baumart	Erhalt	Verlust
1	Platane	x		15	Apfel		x
2	Stieleiche	x		16	Apfel		x
3	Apfel		x	17	Winterlinde		x
4	Hasel	x		18	Winterlinde	x	
5	Hasel	x		19	Winterlinde		x
6	Flieder	x		20	Winterlinde		x
7	Hasel	x		21	Winterlinde		x
8	Hasel	x		22	Winterlinde	x	
9	Hainbuche		x	23	Winterlinde	x	
10	Hainbuche		x	24	Winterlinde	x	
11	Hainbuche		x	25	Winterlinde		x
12	Hainbuche	x		26	Feldahorn		x
13	Kirsche	x		27	Feldahorn		x
14	Pflaume	x		28	Feldahorn		x

Abb. 2 Bestandsaufnahme Gehölzstrukturen

Das eigentliche Plangebiet stellt sich nach Abbruch der Ehemaligen Schule als relativ offene Brachfläche dar. Es stocken 3 Apfelbäume auf der Fläche. Die an der Ostseite befindlichen Feldahorne weisen einen atypischen Habitus auf und haben eine verminderte Vitalität.

Wertbestimmende Lebensraumtypen für das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten sind Kleingehölze und Siedlungsrachen.

3 Anhaltspunkte zum potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten

3.1 Datenabfrage

Amtlicher Naturschutz

In der nachfolgenden Tabelle sind die kontaktierten Stellen und deren Informationen für das dargestellte Untersuchungsgebiet enthalten.

Tab. 1 Hinweise zum potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten

Auswertung Geoatlas Kreis Warendorf
- Das Plangebiet und seine näheres Umfeld liegen nicht in Bereichen mit Schutzausweisungen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope nach § 62 LG NW, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsteile).
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV)
- Daten zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sind nicht vorhanden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass für das Plangebiet bei den kontaktierten Stellen keine Angaben zum Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten vorliegen.

FIS-Abfrage

Wertbestimmende Lebensraumtypen für das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten innerhalb des Plangebietes sind Kleingehölze und Siedlungsrachen.

Zur weiteren Eingrenzung planungsrelevanter Tierarten für den Eingriffsraum wurde daher eine Datenabfrage² in dem Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ für das Messtischblatt (MTB) 41144 Oelde 4. Quadrant und die og. wertbestimmenden Lebensraumtypen durchgeführt. Hierbei wird eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB nach dem Jahr 1990 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten erzeugt. Demnach kommen im Bereich des MTB bezogen auf die benannten wertbestimmenden Lebensraumtypen generell planungsrelevante Tierarten der Tiergruppen Fledermäuse und Vögel vor (s. Tab. 2). In der Tabelle 2 sind die Arten mit Hauptvorkommen in den wertbestimmenden Biotoptypen grau hinterlegt.

² <http://www.naturschutzinformation-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/4013>

Tab. 2 Planungserrelevante Tierarten nach Datenabfrage (MTB 41144 Oelde)

Tierart	Status	Erhaltungszustand	Kleingehölze	Siedlungsbrachen
Säugetiere, hier Fledermäuse				
Breitflügel fledermaus	Art vorhanden	G\$	X	XX
Großes Mausohr	Art vorhanden	U	X	(X)
Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U	X/WS/W Q	X
Großer Abendsegler	Art vorhanden	G	WS/WQ	X
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	XX
Vögel				
Habit	sicher brütend	G\$	X	X
Sperber	sicher brütend	G	X	X
Eisvogel	sicher brütend	G		(X)
Baumpieper	sicher brütend	U	X	
Waldohreule	sicher brütend	U	XX	X
Steinkauz	sicher brütend	G\$	XX	X
Mäusebussard	sicher brütend	G	X	
Kuckuck	sicher brütend	U\$	X	X
Mehlschwalbe	sicher brütend	U		X
Kleinspecht	sicher brütend	U	X	X
Schwarzspecht	sicher brütend	G	X	
Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
Rauhschwabe	sicher brütend	U		X
Neuntöter	sicher brütend	U	XX	
Nachtigall	sicher brütend	G	XX	X
Feldsperling	sicher brütend	U	X	X
Rebhuhn	sicher brütend	S		X
Weißbussard	sicher brütend	U	X	
Waldschneipe	sicher brütend	G	X	
Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
Schleiereule	sicher brütend	G	X	X

G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, \$ = negative Entwicklungstendenz, # = positive Entwicklungstendenz
 XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentielles Vorkommen, WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier,
 (WS) = potentielle Wochenstube, (WQ) = potentielle Winterquartier

Es zeigt sich, dass in der Liste für das MTB 41144 Oelde für die wertbestimmenden Lebensraumtypen Kleingehölze und Siedlungsbächen mit Breitflügel-, Zwergfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler vier Säugtierarten sowie mit Waldohreule, Steinkauz, Neuntöter und Nachtigall vier Brutvogelarten benannt werden, die in diesen Lebensraumtypen ihre Hauptvorkommen haben.

3.2 Arten- und naturschutzrechtliche Relevanz / Handlungsempfehlung

Da sich die benannten Vorkommen von Tierarten auf den ganzen Quadranten des Messtischblattes beziehen, wurden nachfolgend die Lebensraumsprüche dieser Arten hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den vorgefundene Habitatsstrukturen innerhalb des Plangebietes überprüft.

Fledermäuse

Bei der Geländebegehung wurden keine Spuren, die auf das Vorkommen von Fledermäusen hinweisen oder als Einstandsquartier für Fledermäuse geeignete Baumhöhlen festgestellt.

In Tab. 3 sind die o.g. Fledermausarten, ihre Lebensraumsprüche sowie die Übereinstimmung mit der vorgefundene Habitatsausstattung aufgeführt.

Tab. 3 Lebensraumsprüche plangerelevanter Fledermausarten und Übereinstimmung mit örtlichen Habitatsstrukturen

Tierart / Lebensraumsprüche	Übereinstimmung mit Habitatsstrukturen im Eingriffsraum
<p>Breitflügel-Fledermaus typische Gebäudefledermaus, Vorkommen vorwiegend im Siedlungs- und siedlungsnahen Bereich; Jagdgebiete: bevorzugt offene und halb offene Landschaft über Grünlandflächen mit randlichen Gehölzstrukturen, Waldrandem oder Gewässer; zusätzliche Jagdräume in Streuobstwiesen, Parks und Gärten sowie unter Straßennähten; Flughöhe: 3-15 m; individuelle Aktionsräume: durchschnittlich 4-16 km², wobei die Jagdgebiete meist in einem Radius von 3 (i.d.R. 1-8, max. 12) km um die Quartiere liegen. Regelmäßiges und flächendeckendes Vorkommen in NRW vor allem im Tiefland</p>	nein
<p>Kleiner Abendsegler Waldfledermaus; Vorkommen: waldrandliche und strukturelle Parklandschaften; Jagdgebiete: Wälderrand von Lichtungen, Kahlschlägen, Waldrandem und Wegen, außerdem Offenlandlebensräume wie Grünländer, Hecken, Gewässer und beleuchtete Plätze im Siedlungsbereich; Flughöhe: meist über 10 m; Aktionsräume: 2-18 km² groß, wobei die einzelnen Jagdgebiete 1-9 (max. 17) km weit vom Quartier entfernt sein können; Feinstreckwanderer. Entfernung zwischen Reproduktions- und Überwinterungsgebieten 400-1600 km Vorkommen in NRW in allen Naturräumen</p>	nein
<p>Großer Abendsegler typische Waldfledermaus; Vorkommen: Wälder und Parklandschaften Jagdgebiete: offene Lebensräume, große Wasseroberflächen, Waldgebiete, Einzelbäume, Agrarflächen sowie über beleuchtete Plätze im Siedlungsbereich; Aktionsräume: Entfernung zwischen Quartier und Jagdgebiet kann 10 km überschreiten; Feinstreckwanderer. Entfernung zwischen Reproduktions- und Überwinterungsgebieten 1.000-1.600 km; Vorkommen in NRW vor allem im Tiefland nahezu flächendeckend</p>	nein

Tab. 3 Fortsetzung. Lebensraumanprüche planungsrelevanter Fleckmausarten und Übereinstimmung mit örtlichen Habitatstrukturen

Tierart / Lebensraumanprüche	Übereinstimmung mit Habitatstrukturen im Eingriffsräum
<p>Zwergfleckmaus Typische Gebäudefleckmaus; Vorkommen: struktureiche Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger; Hauptjagdgebiete: Gewässer, Kleingehölze sowie aufgelockerte Laub- und Mischwälder, auch parkartige Gehölzbestände in Siedlungsbereichen sowie im Bereich von Straßennähten; Flughöhe: 2-6 (max. 20) m Höhe im freien Luftraum, Jagdflughäufig entlang von Waldrändern, Hecken und Wegen; Aktionsraum: durchschnittlich 19 ha groß im Radius von 50 m bis zu 2,5 km um die Quartiere; in NRW ungefährdet und in allen Naturräumen nahezu flächendeckend vertreten.</p>	<p>nein</p>

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Übereinstimmung der Lebensraumanprüche mit den Habitatstrukturen im Planbereich festgestellt werden. Eine untergeordnete Nutzung der Brachflächen und Gehölzstrukturen als potentieller Jagdraum von Breitflügel- und Zwergfleckmaus sowie Großem und Kleinem Abendsegler kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Da die geplante Wohnbebauung zukünftig von Gartenflächen umgeben ist und im benachbarten Umfeld ähnliche Strukturen vorhanden sind, kann diese Funktion auch weiterhin erfüllt werden.

Vögel

Für alle in Tabelle 2 aufgeführten Vogelarten wurden die Lebensraumanprüche mit den vorgefundenen Habitatstrukturen überprüft. In Tabelle 4 sind die Lebensraumanprüche der potentiell vorkommenden Vogelarten mit Hauptvorkommen in den wertbestimmenden Lebensraumtypen und deren Übereinstimmung mit den örtlichen Habitatstrukturen im Einzelnen dargestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopeausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen das Plangebiet keine essentielle Bedeutung als (Teil)Lebensraum für die benannten planungsrelevanten Vogelarten hat. Zudem werden erforderliche Rodungsarbeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb von Brut- und Setzzeiten durchgeführt.

Tab. 4 Lebensraumanprüche planungsrelevanter Vogelarten und Übereinstimmung mit örtlichen Habitatsstrukturen

Tierart / Lebensraumanprüche	Übereinstimmung mit Habitatsstrukturen im Eingriffsraum
<p>Waldohreule halboffene Parklandschaften mit kleinen Feldgehölzen, Baumgruppen und Waldrändern, Vorkommen auch im Siedlungsbereich in Parks und Grünanlagen sowie an Siedlungsrändern; Jagdrevierstruktureiche Offenlandbereiche sowie größere Waldlichtungen; Brutreviergröße 20 bis 100 ha</p>	nein
<p>Steinkauz offene und grünlandreiche Kulturlandschaften mit einem guten Höhlenangebot; bevorzugte Jagdgebiete kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten Brutrevierzwischen 5-50 ha -</p>	nein
<p>Neuntöter extensiv genutzte, halboffene Kulturlandschaften mit aufgelockerten Gebüschbestand, Einzelbäumen sowie insektenreiche Ruderal- und Saumstrukturen; besiedelt werden Heckenlandschaften mit Wiesen und Weiden, trockene Magerrasen, gebüschreiche Feuchtgebiete sowie größere Windwurfflächen in Waldgebieten</p>	nein
<p>Nachtigall gebüschreiche Ränder von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölze, Gebüsche, Hecken sowie naturnahe Parkanlagen und Dämme, Nähe zu Gewässern, Feuchtgebieten oder Auen; ausgeprägte Krautschicht für die Nestanlage, zur Nahrungssuche und für die Aufzucht der Jungen</p>	nein

4 Fazit

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden die vorhandenen Gehölzstrukturen erfasst und bewertet. Auf dieser Grundlage wurde eruiert, ob und welche planungsrelevanten Tierarten innerhalb des Plangebietes potentiell vorkommen können und ob sie ggf. von der Planung betroffen sein können.

Als Resultat der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird festgestellt, dass aufgrund der vorgefundenen Biotopeausstattung, der beanspruchten Flächengröße und der Nachbarschaftsbeziehungen das Plangebiet keine essentielle Bedeutung als (Teil)Lebensraum für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Tierarten hat. Auch ist eine planungsbedingte wesentliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und der Art. 12 und 13 FFH-RL sowie Artikel 5 Vogelschutz-RL nicht erfüllt. Die Ausnahmeregelungen des Art. 16 FFH-RL und Art. 9 Vogelschutz-RL sind daher für diesen Planfall nicht erforderlich.

Dies wird erreicht, weil die erforderlichen Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten ausgeführt werden.

Weiterhin können die Grün- und Gartenflächen auch weiterhin eine Funktion als Jagdraum für Fledermäuse und Vögel übernehmen.

H. Weil-Suntrup

Warendorf, 26.08.2015

Hildegard Weil-Suntrup

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

WWK Weil • Winterkamp • Knopp
Partnerschaft für Umweltplanung

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): B-Plan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“
Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Oelde Antragstellung (Datum): 26.08.2015

Die Stadt Oelde beabsichtigt vor dem Hintergrund der Innen- und Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Erich-Kästner-Schule in Oelde ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Daher wird für das ca. 0,83 ha große Plangebiet der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 124 „Wohnquartier Wibbeltstraße“ als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum B-Plan sind die artenschutzrechtlichen Sachverhalte ausführlich dargestellt.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Fledermaus- und Vogelarten		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland Nordrhein-Westfalen 	Messtischblatt <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; font-size: 1.2em;">4114</div>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <div style="display: flex; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></div> grün </div> günstig </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></div> gelb </div> ungünstig / unzureichend		

rot

Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein

Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Darlegung, warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Die Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und bei den sich daraus ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Gasfernleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erdüberdeckung von etwa 0,8 - 1,2 m verlegt. In vielen Fällen verläuft ein Begleitkabel parallel zu den Leitungen in unterschiedlichen Abständen und geringer Überdeckung. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Gegen Außenkorrosion sind die Leitungen kathodisch geschützt.

Die Leitungen und Kabel liegen innerhalb eines Schutzstreifens, der 2 bis 15 m breit sein kann. Leitungsverlauf, zutreffende Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus unseren Betriebsplänen.

Leistungsrechte für unsere Gasfernleitungen bestehen grundsätzlich in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in schuldrechtlichen Verträgen.

Berühren die Flächennutzungs- und Bebauungspläne oder die sich aus Ihnen ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen, bitten wir, folgende Punkte zu beachten:

- 1.** Der Verlauf der Gasfernleitung ist mit entsprechender Signatur in den Bebauungsplan zu übernehmen. Lagepläne - wenn erforderlich mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Bebauungsplanes einkartiert. In der Legende des Planes, oder an sonst geeigneter Stelle, ist auf die jeweilige Schutzstreifenbreite hinzuweisen.
- 2.** Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens – die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen. Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw., sowie das Lagern von schwertransportablem Material.
– sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.
- 3.** Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit unserer besonderen Zustimmung vorgenommen werden.
- 4.** Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem, die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Merkblatt 60.6

Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

5. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe - auch außerhalb des Schutzstreifens - bitten wir, uns in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können (besonders wichtig bei Einsatz von Raupenfahrzeugen).

6. Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauchwerk bis zu 2,0 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Eventuell geplante Baumstandorte sind gem. DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefährdungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

7. Wir bitten, uns - im beiderseitigen Interesse - bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens zu unterrichten, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414; zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009, I 2585.

Thyssengas GmbH

Integrity Management und Dokumentation
Netzdokumentation und Netzauskunft
Kampstraße 49
44137 Dortmund

T +49 231 91291-2277

F +49 231 91291-2266

E leitungsauskunft@thyssengas.com

I www.thyssengas.com

Allgemeines

Gasfernleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind in der Regel mit einer Erdüberdeckung von 1,0 m verlegt. Unsere Leitungen haben einen Durchmesser bis maximal DN 1000 und werden mit einem Druck von bis zu PN 84 betrieben. Neben der Leitungen verläuft teilweise ein Begleitkabel in unterschiedlichen Abständen und teilweise mit geringerer Überdeckung.

Damit der Bestand und der Betrieb der Leitungen nicht gefährdet bzw. behindert werden, muss die TG vor allen Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen rechtzeitig informiert werden. Der Bauausführende muss über Pläne zu den Gasfernleitungen der TG verfügen.

Der DVGW-Hinweis GW 315 (Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten) **ist zu beachten.** (Bezugsquelle: Wirtschafts- und Verlagsgesellschaft Gas und Wasser mbH, Postfach 140151, 53056 Bonn)

1. Die Angaben in den TG Bestandsunterlagen zu Gasfernleitungen sind unverbindlich und auf jeden Fall vor Ort mit geeigneten Leitungs- und Kabelsuchgeräten sowie ggf. durch Suchschlitze, die in Handschachtung auszuführen sind, zu überprüfen und zu ergänzen. Angaben in den TG Bestandsplänen zu unterirdischen Anlagen Dritter sind ebenfalls unverbindlich. Abstände dürfen aus dem Plan nicht abgegriffen werden. Leitungslegen, die aufgrund von Ortungsergebnissen festgestellt worden sind, sind durch in Klammern gesetzte Maßzahlen gekennzeichnet. Diese Maße weisen gegenüber den am offenen Graben ermittelten Werten eine geringere Lagegenauigkeit auf. Stillgelegte Gasfernleitungen sind in der Regel nicht im Planwerk dargestellt.

2. Der Bauunternehmer hat eine fachkundige Aufsicht zu stellen. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörende Einrichtungen müssen während der Bauzeit zugänglich und betriebsbereit gehalten werden.

3. Gasfernleitungen sind grundsätzlich durch Handschachtung freizulegen. Der Einsatz von Baumaschinen im Bereich unserer Anlagen ist nur dann gestattet, wenn eine Gefährdung auszuschließen ist. Freigelegte Gasfernleitungen sind vor Beschädigung zu schützen und zu sichern.

4. Werden bei Bauarbeiten trotz Erkundigungen unvermittelt Gasfernleitungen oder Trassenwarnbänder der z.B. WFG / VEW / RWE / Thyssengas gefunden, so sind die Arbeiten an diesem Ort sofort einzustellen und kurzfristig der örtlich zuständige Ansprechpartner (siehe Stellungnahme der TG) oder die überwachende Betriebsabteilung zu verständigen.

5. Jede Beschädigung einer Gasfernleitung, auch die der Rohrumhüllung oder eines Kabels, ist wegen der unabsehbaren Folgeschäden unverzüglich der TG-Dienststelle zu melden. Zum Zwecke der Kontrolle bzw. der Beseitigung von Beschädigungen durch TG darf die Baugrube nicht verfüllt werden. **Wird versehentlich die Umhüllung der von uns überwachten Gasfernleitungen beschädigt, werden diese Schäden grundsätzlich unentgeltlich durch uns beseitigt.** Zum Zeitpunkt des Betretens der Baugrube durch TG-Personal bzw. durch ein von TG beauftragtes Unternehmen, hat die Baugrube den einschlägigen Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu entsprechen.

6. Bei ausströmendem Erdgas besteht die Gefahr der Entzündung; daher sofort

- Leitzentrale unter Telefon **01802 / 22 10 22** unverzüglich informieren
- alle Baumaschinen und Fahrzeugmotoren abstellen
- Funkenbildung vermeiden, nicht rauchen, kein Feuer anzünden
- angrenzende Gebäude auf möglichen Gaseintritt prüfen, ggf. Türen und Fenster öffnen, keine elektrischen Anlagen (hierzu gehören u. a. Lichtschalter) bedienen
- Gefahrenbereich räumen, weiträumig absichern und Zutritt unbefugter Personen verhindern

Vor dem Wiederverfüllen freigelegter Gasfernleitungen ist ein TG-Mitarbeiter zu informieren. Dabei sind Gasfernleitungen und Kabel vor jeglicher Beschädigung durch eine Sandbettung bzw. gleichwertigem Material zu schützen. Entfernte Trassenwarnbänder sind wieder einzubauen. Die vorgefundenen Straßenkappen, Steine und Pflasterungen sind entsprechend der Anweisung unserer Mitarbeiter ordnungsgemäß wieder einzubauen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist die „ZTV A-StB“ (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der gültigen Ausgabe zu beachten.

7. Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:

A. Zulässig im Schutzstreifen sind:

- Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
- Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
- Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
- Waldbestände und Einzelbäume mit einem Abstand > 5m beiderseits der Leitungsaufenkanten. Die Standorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Vor Ausführung ist eine Abstimmung mit uns erforderlich.
- Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

130.1 Anweisung Hochspannungsbeeinflusste Gastransportleitungen

Anwendungsbereich

Diese Anweisung legt Schutzmaßnahmen für das Arbeiten an hochspannungsbeeinflussten Gastransportleitungen fest.

Grundlage: DVGW GW 22 (A) textgleich mit der AfK-Empfehlung Nr. 3 / TE 7
DVGW GW 309 (A)
BGR 500 Kap. 2.31

Gefahren für Mensch und Umwelt

Bei Arbeiten an hochspannungsbeeinflussten Gastransportleitungen besteht eine elektrische Gefährdung. Bei Vorhandensein einer explosionsfähigen Atmosphäre besteht Explosionsgefahr bei Funkenüberschlag.

Unzulässige Berührungsspannungen an erdverlegten Stahlrohrleitungen können folgende Ursachen haben:

- Zufallsverbindungen zwischen Rohrleitungen und Spannungsführenden elektrischen Anlagen (z. B. Elektroinstallationen oder beschädigte Stromkabel)

- Einfluß von Wechselstrom-Bahnanlagen

- Einwirkungen von Hochspannungsanlagen durch induktive oder kapazitive Kopplungen.

(z. B. bei Parallelverlauf und Kreuzung von Hochspannungsleitungen / Erdkabeln / Bahntrassen)

- Hochspannung durch Kopplungseffekte bei Umspannanlagen / Hochspannungskabeln

- Erdkurzschlussströme in Hochspannungsnetzen

- Blitzzeinschlag

Hochohmige Umhüllungsmaterialien (z.B. PE-Umhüllung) begünstigen unzulässig hohe Berührungsspannungen. Hinweise zur Bewertung von Hochspannungsbeeinflussungen und den zu treffenden Schutzmaßnahmen enthält das DVGW Arbeitsblatt GW 22 (A).

Schutzmaßnahmen und Verhaltensregeln

Die folgenden Schutzmaßnahmen sind immer dann zu treffen, wenn eine Hochspannungsbeeinflussung der Gastransportleitung nicht durch eine qualifizierte Beurteilung eines KKS-Sachkundigen ausgeschlossen werden kann. Es ist abhängig von der Art der Tätigkeit und den örtlichen Gegebenheiten — die Schutzmaßnahme „Standortisolierung“ durch den Einsatz von:

- persönlicher Schutzausrüstung (Bekleidung) entsprechend DIN 57680-1 (VDE 0680-1), (z. B. Gummistiefel und wasserabweisende Schutzbekleidung in feuchten Baugruben, ansonsten isolierende Handschuhe (mind. Klasse 0).



- für eine Isolierung des Standortes ist nach DIN EN 61936-1 (VDE 0101-1), DIN EN 50522 (VDE 0101-2) eine sedimentfreie Schottererschicht aus geeignetem, hochohmigem Material von mindestens 10 cm Dicke oder eine Asphaltsschicht von mindestens 1 cm Stärke zu verwenden. Bei Arbeiten im Sitzen oder Liegen ist eine Gummi- oder Kunststoffunterlage von mindestens 2,5 mm Stärke zu verwenden (DIN 57680-1 (VDE 0680-1)).



- isoliertem Werkzeug entsprechend DIN EN 60900 (VDE 0682-201) (z. B. isolierte Schlüssel, isolierte Schraubendreher) anzuwenden.

Bei Gewitter sind die Arbeiten an durchgehend geschweißten Stahlrohrleitungen einzustellen!

Vor dem Trennen einer Rohrleitung (Schneiden, Ausbau von Armaturen, Setzen oder Ziehen von Steckscheiben usw.) und beim Einbinden von Rohrleitungen ist eine elektrische Überbrückung gem. DVGW GW 309 (A) herzustellen, wenn nicht anderweitig eine elektrisch leitende Überbrückung besteht.

flexibles, isoliertes Kupferseil (DIN VDE 0295)

- Querschnitt 25 mm² bis 10 m Länge
- Querschnitt 50 mm² bis 20 m Länge (ggf. höher nach Berechnung!)

Die Überbrückung muss dauerhaft bestehen bleiben!

Entsprechend dem Fortschritt der Instandhaltungsarbeiten sind vorhandene Erder und Steuererder in der Leitungstrasse wieder mit der Rohrleitung zu verbinden. Das Verbindungskabel ist zuerst am Erder und dann an die Rohrleitung anzuschließen. Zwischen der beeinflussten Rohrleitung und einem geerdetem, metallinem Grabenverba (z. B. Spundblechen) ist eine elektrische Überbrückung zu erstellen. Eine Abschaltung des kathodischen Korrosionsschutzes ist bei Arbeiten an Gasrohrleitungen nicht erforderlich.

Schalltechnische Untersuchung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124
"Wohnquartier Wibbeltstraße" der Stadt Oelde

Bericht Nr. 2948.1/01

Auftraggeber: **Averbeck Bau GmbH & Co. KG**
Brock 1a
48346 Ostbevern

Bearbeiter: Jens Rienermann, Dipl.-Met.

Datum: 01.09.2015



Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17025
für die Ermittlung der Emissionen und
Immissionen von Geräuschen

Bekannt gegebene Stelle nach § 29b
im Sinne von § 26 BImSchG

Qualitätsmanagementsystem
nach DIN EN ISO 9001:2008

1 Zusammenfassung

Die Averbek Bau GmbH & Co. KG beabsichtigt den Neubau mehrerer Mehrfamilienwohnhäuser mit einer Tiefgarage mit 41 Einstellplätzen an der Wibbeltstraße in 59302 Oelde. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" der Stadt Oelde geplant. In diesem Zusammenhang waren die bei der Nutzung der Tiefgaragen ein- und -ausfahrt in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu beurteilen, obgleich die geplante Tiefgarage nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrtverkehrs der Tiefgarage des geplanten Wohnquartiers prognostizierten Beurteilungspegel die in allgemeinen Wohngebieten geltenden, hilfsweise zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den untersuchten Immissionsorten tags um mindestens 21 dB(A) und in der zu beurteilenden ungünstigsten Nachtstunde (z. B. 22.00 - 23.00 Uhr) um mindestens 11 dB(A) unterschreiten (siehe Kapitel 6.1).

Hinsichtlich der Beurteilung einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen bei Tiefgaragen von Wohnanlagen wird in Kapitel 10.2.3 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie ein Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 zitiert, wonach diese Maximalpegel im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung nicht zu berücksichtigen sind. Weitere Ausführungen hierzu sind Kapitel 6.2 dieses Berichts zu entnehmen.

Diese schalltechnische Untersuchung wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt. Sie umfasst einschließlich Anhang 24 Seiten. *)

Gronau, den 01.09.2015

WENKER & GESING
Akustik und Immissionsschutz GmbH



WENKER & GESING
Akustik und Immissionsschutz GmbH
Gartenstrasse 8 48599 Gronau
Tel. 025 62/7 01 19-0 Fax 025 62/7 01 19-10
www.wenker-gesing.de



i. V. Jens Riemann, Dipl.-Met.



Jürgen Gesing, Dipl.-Ing.

*) Die Vervielfältigung dieses Berichts ist nur dem Auftraggeber zum internen Gebrauch und zur Weitergabe in Zusammenhang mit dem Untersuchungsobjekt gestattet.

Inhalt

1	Zusammenfassung	2
2	Situation und Aufgabenstellung	4
3	Beurteilungsgrundlagen	6
3.1	DIN 18005-1	6
3.2	TA Lärm	8
3.3	Sonstiges	9
4	Emissionsdaten	12
4.1	Ermittlung der Pkw-Bewegungszahlen	12
4.2	Geräuschemissionen des Pkw-Verkehrs	13
4.3	Sonstige Geräuschquellen	14
5	Berechnung der Geräuschimmissionen	15
6	Berechnungsergebnisse	17
6.1	Beurteilungspegel	17
6.2	Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen	18
6.3	Qualität der Ergebnisse	18
7	Grundlagen und Literatur	19
8	Anhang	20
8.1	Digitalisierungsplan	21
8.2	Eingabedaten und Berechnungsergebnisse	23

Tabellen

Tab. 1:	Schalltechnische Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1	6
Tab. 2:	Anhaltswert <i>N</i> der Bewegungshäufigkeit nach Parkplatzart	12
Tab. 3:	Immissionsorte, Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte bzw. schalltechnische Orientierungswerte	17

Abbildungen

Abb. 1:	Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Vorhabengrundstücks	4
Abb. 2:	Lageplan zum Vorhaben (Ausschnitt) /11/	5

2 Situation und Aufgabenstellung

Die Averbek Bau GmbH & Co. KG, Ostbevern, plant die Errichtung eines Wohnquartiers mit Tiefgarage (41 Stellplätze) an der Wibbeltstraße in 59302 Oelde. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 124 "Wohnquartier Wibbeltstraße" der Stadt Oelde geplant.

In diesem Zusammenhang sind im Auftrag der Averbek Bau GmbH & Co. KG die bei der Nutzung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen.

Die Lage des Plangebietes, das sich im Nordosten von Oelde befindet, ist in Abbildung 1 markiert. In Abbildung 2 ist der aktuelle Lageplan zum Vorhaben dargestellt /11/.

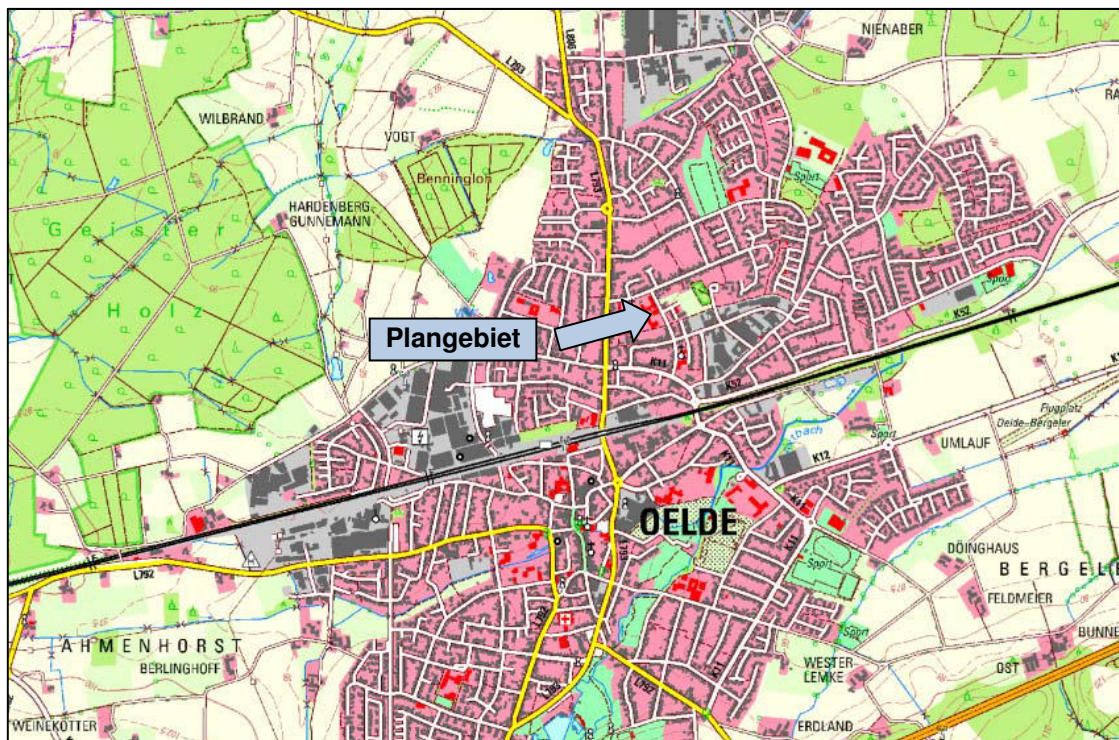


Abb. 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Vorhabengrundstücks

Zur Bewertung der nach der Umsetzung der Planung bei der Nutzung der Tiefgarage auf die umliegende Wohnbebauung einwirkenden Geräuschimmissionen ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der eine Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen in Anlehnung an die DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" /6/ bzw. die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) /3/ vorzunehmen ist.



Abb. 2: Lageplan zum Vorhaben (Ausschnitt) /11/

3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 DIN 18005-1

Die DIN 18005-1 /6/ gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung und führt hierzu im Beiblatt 1 /7/ schalltechnische Orientierungswerte als Zielvorstellungen an.

Nach Beiblatt 1 müssen Lärmvorsorge und Lärminderung

"[...] deshalb auch durch städtebauliche Maßnahmen bewirkt werden. Voraussetzung dafür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen."

Die Einhaltung oder Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte

"... ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen ..."

Die nördlich der geplanten Tiefgaragenein- und -ausfahrt gelegenen Wohnhäuser befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Schutzanspruch vergleichbar dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) angenommen (siehe Tabelle 1).

Tab. 1: Schalltechnische Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005-1

Immissionsort (IO)	Gebietseinstufung	Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 [dB(A)]	
		tags	nachts
IO-1: Wohngebäude Wibbeltstraße 7	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40 (45) ¹⁾
IO-2: Wohngebäude Wibbeltstraße 9			

¹⁾ gilt für Verkehrsgeräusche

Das Beiblatt 1 nennt folgende Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte:

"Die ... genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen ... zu verstehen.

Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

...

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

...

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte ... und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes ... sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden."

Die schalltechnischen Orientierungswerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	6.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 6.00 Uhr

und gelten entsprechend für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden tags bzw. 8 Stunden nachts.

3.2 TA Lärm

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) /3/ dient nach Nr. 1 Abs. 1 dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Sie gilt nach Nr. 1 Abs. 2 für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) /1/ unterliegen. Die dort unter den Buchstaben a bis h genannten Anlagen, wie z. B. Sport- und Freizeitanlagen, landwirtschaftliche Anlagen, Schießplätze, Tagebaue, Baustellen, Seehafenumschlagsanlagen und Anlagen für soziale Zwecke sind vom Anwendungsbereich der TA Lärm grundsätzlich ausgenommen.

Einwirkungsbereich einer Anlage sind nach Nr. 2.2 der TA Lärm die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche

- a) einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder
- b) Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.

Maßgebliche Immissionsorte sind die Orte im Einwirkungsbereich einer Anlage, an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte liegen

- a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 /5/;
- b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen;
- c) bei mit der zu beurteilenden Anlage baulich verbundenen schutzbedürftigen Räumen, bei Körperschallübertragung sowie bei der Einwirkung tieffrequenter Geräusche in dem am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum.

An den von den Geräuschen der im Bereich der Tiefgarage zu- und abfahrenden Bewohner der geplanten Wohngebäude am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen werden Immissionsorte festgelegt. Obgleich Tiefgaragen von Wohnanlagen nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, erfolgt die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm. Die Immissionsrichtwerte gem. Nr. 6.1 der TA Lärm entsprechen bei der zugrunde gelegten Gebietska-

tegorie (WA) den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (vgl. Kapitel 3.1).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach Nr. 6.1 der TA Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

tags	6.00 - 22.00 Uhr
nachts	22.00 - 6.00 Uhr

und gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

In allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten, in reinen Wohngebieten sowie in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten ist bei der Ermittlung des Beurteilungspegels für folgende Zeiten die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von 6 dB(A) zu berücksichtigen:

1. an Werktagen
6.00 - 7.00 Uhr
20.00 - 22.00 Uhr
2. an Sonn- und Feiertagen
6.00 - 9.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr
20.00 - 22.00 Uhr.

Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage darf nach Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf Grund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

3.3 Sonstiges

Zur Beurteilung der von den wohnungsbezogenen Stellplätzen des geplanten Wohnquartiers ausgehenden Geräusche verweisen wir allgemein auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) /2/.

Hiernach sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus § 12 Abs. 2 bis 6 der BauNVO nichts anderes ergibt. In Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten sowie in Sondergebieten, die der Erho-

lung dienen, sind Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf grundsätzlich zulässig.

Sie wären nur im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Lediglich unzulässig sind Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Omnibusse sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in reinen Wohngebieten, Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten.

Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt führt zu dieser Frage in Abschnitt 10.2.3 aus:

"Parkplätze in Wohnanlagen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Vgl. hierzu u. a. den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94."

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat zur Beurteilung anlagenbezogener Verkehrsgeräusche weiter ausgeführt:

"Für die Beurteilung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche von Einzelbauvorhaben gilt auch das Bauordnungsrecht. Nach Art. 52 Abs. 6 Satz 1 BayBO müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und das Arbeiten, das Wohnen und die Ruhe in der Umgebung durch Lärm und Gerüche nicht erheblich stört. Diese Vorschrift soll das Ruhebedürfnis von Anliegern gegenüber erheblichen Störungen aus der Nutzung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen sicherstellen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind hier zwar nicht unmittelbar anwendbar, können aber Anhaltspunkte dafür liefern, ob die Zumutbarkeitsgrenze überschritten wird und ob es gegebenenfalls zu einer Verletzung nachbarschützender Bestimmungen kommt. Die von den öffentlichen Zufahrten zu privaten Stellplätzen ausgehenden Störungen wären entsprechend Nr. 7.4 Absätze 2 bis 5 TA Lärm mit zu betrachten.

Nach der Rechtsprechung müssen Nachbarn übliche Störungen aus der Nutzung von Garagen hinnehmen, wenn die Garagenanlage in ihrem Ausmaß das Bedürfnis nicht überschreitet, das sich aus dem auf dem Grundstück zulässigerweise verwirklichten Wohnungsbestand ergibt (vgl. etwa VGH-BW v. 23.10.1990, NVwZ-RR 1991, 287 und BayVGH, Beschluss vom 11.06.1999 – 20 ZB 99.1359 -, BayVBI 2000, 115)."

Hiernach sind etwaige Störungen von Garagen und Stellplätzen zulässig, sofern die Garagen- oder Stellplatzanlage in ihrem Ausmaß bzw. der Anzahl der Stellplätze dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht.

4 Emissionsdaten

4.1 Ermittlung der Pkw-Bewegungszahlen

Gemäß den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen /11/ sind in der Tiefgarage des Wohnquartiers nach derzeitiger Planung insgesamt 41 Pkw-Stellplätze vorgesehen, die den künftigen Anwohnern zur Verfügung stehen sollen.

In Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie sind Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeit bei verschiedenen Parkplatzarten für schalltechnische Prognosen angegeben. Diese stellen in der Regel die Maximalwerte der Erhebungsergebnisse je Parkplatzart dar und liefern daher Ergebnisse "auf der sicheren Seite".

Im vorliegenden Fall werden die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anhaltswerte der Bewegungshäufigkeiten für Tiefgaragen an Wohnanlagen in Ansatz gebracht.

Tab. 2: Anhaltswert N der Bewegungshäufigkeit nach Parkplatzart

Parkplatzart	Einheit B_0 der Bezugsgröße B	$N = \text{Bewegungen} / (B_0 \cdot h)$		
		Tag 6.00 - 22.00 Uhr	Nacht 22.00 - 6.00 Uhr	ungünstigste Nachtstunde
Tiefgarage an Wohnanlage	1 Stellplatz	0,15	0,02	0,09

Die für die Berechnung des Schalleistungspegels eines Parkplatzes wesentliche Eingangsgröße ist die Bewegungshäufigkeit N . Eine Fahrzeugbewegung entspricht dabei einer An- oder Abfahrt einschließlich Rangieren, Türeenschlagen o. ä. Dementsprechend besteht ein vollständiger Parkvorgang mit An- und Abfahrt sowie Ein- und Ausparken aus zwei Fahrzeugbewegungen.

Bezug nehmend auf den o. g. Anhaltswert der Bewegungshäufigkeit und die 41 in der Tiefgarage vorgesehenen Einstellplätze /11/ werden in der vorliegenden Untersuchung folgende Bewegungshäufigkeiten berücksichtigt:

Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr)	98 Pkw-Bewegungen
Ungünstigste Nachtstunde (z. B. 22.00 - 23.00 Uhr)	4 Pkw-Bewegungen

4.2 Geräuschemissionen des Pkw-Verkehrs

Zur Berechnung der mit der Tiefgarage in Zusammenhang stehenden Emissionen nach /9/ wird die Gesamtsituation in die nachfolgend aufgeführten Teilvorgänge differenziert - dabei gehen wir davon aus, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage "offen", d. h. ohne eingehaute Rampe, ausgeführt wird.

- Zu- und Abfahrtverkehr außerhalb der Tiefgaragenrampe
- Fahrverkehr auf der Tiefgaragenrampe unter Berücksichtigung von Steigung bzw. Gefälle
- ggf. sonstige Geräusche (z. B. Überfahren einer Regenrinne)

Der Zu- und Abfahrtverkehr in die Tiefgarage bzw. aus der Tiefgarage heraus wird in Form einer Pkw-Fahrspur - unterteilt in einen Bereich ohne Steigung / Gefälle (außerhalb der Tiefgaragenrampe) und einen Bereich mit 15 % Steigung bzw. Gefälle (auf der Tiefgaragenrampe) - berücksichtigt und mit den in Kapitel 4.1 für die Beurteilungszeiträume tags und nachts ermittelten Bewegungshäufigkeiten beaufschlagt.

Detaillierte Angaben zu dem vorgesehenen Höhenprofil der Niederfahrt liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor /11/. Die berücksichtigte Steigung / das Gefälle von 15 % ergibt sich aus der vorgesehene Länge der Tiefgaragenrampe von 19 m in Verbindung mit einer Höhendifferenz von 3 m zwischen Tiefgarage und Straßenniveau.

Der Emissionspegel für eine Fahrbewegung pro Stunde lässt sich gemäß Gleichung (6) der RLS-90 /4/ wie folgt berechnen:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg} + D_E$$

Dabei bedeuten:

- $L_{m,E}$ Emissionspegel
- $L_m^{(25)}$ Mittelungspegel für eine Geschwindigkeit von 100 km/h: $L_m^{(25)} = 37,3 \text{ dB(A)}$
- D_v Korrektur für die zulässige Höchstgeschwindigkeit, bei 30 km/h: $D_v = - 8,8 \text{ dB(A)}$
- D_{StrO} Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen
- D_{Stg} Korrektur für Steigungen oder Gefälle (hier: 0 % bzw. 15 %)
- D_E Korrektur bei Spiegelschallquellen, hier nicht zu berücksichtigen

Die Korrektur D_{StrO} für unterschiedliche Straßenoberflächen erfolgt nach Tabelle 4 der RLS-90. Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ergeben sich folgende Zuschläge:

- 0 dB(A) bei nicht geriffeltem Gussasphalt, Asphaltbeton oder Splittmastixasphalt
- 1,0 dB(A) bei Beton oder geriffeltem Gussasphalt
- 2,0 dB(A) bei Pflaster mit ebener Oberfläche
- 3,0 dB(A) bei sonstigem Pflaster

Die Tiefgaragenrampe soll asphaltiert ausgeführt werden ($D_{StrO} = 0 \text{ dB(A)}$) /11/ und wird entsprechend in Ansatz gebracht.

Aus der Beziehung $D_{Stg} = 0,6 \cdot |gl| - 3$ ergibt sich für die Rampe eine Korrektur von $D_{Stg,15\%} = 6,0 \text{ dB(A)}$. Für Steigungen $|gl| \leq 5 \%$ ist kein Zuschlag zu vergeben /4/.

Für eine Fahrbewegung pro Stunde berechnen sich somit folgende Emissionspegel:

$$L_{m,E,0\%} = 37,3 \text{ dB(A)} - 8,8 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 0,0 \text{ dB(A)} = 28,5 \text{ dB(A)}$$

$$L_{m,E,15\%} = 37,3 \text{ dB(A)} - 8,8 \text{ dB(A)} + 0 \text{ dB(A)} + 6,0 \text{ dB(A)} = 34,5 \text{ dB(A)}$$

Der längenbezogene Schalleistungspegel $L_{W',1h}$ der Fahrstrecken ergibt sich unter Berücksichtigung eines Umrechnungssummanden von 19 dB(A) (vgl. Parkplatzlärmstudie) zu

$$L_{W',1h,0\%} = L_{m,E,0\%} + 19 \text{ dB(A)} = 28,5 \text{ dB(A)} + 19 \text{ dB(A)} = 47,5 \text{ dB(A)/m}$$

$$L_{W',1h,15\%} = L_{m,E,15\%} + 19 \text{ dB(A)} = 34,5 \text{ dB(A)} + 19 \text{ dB(A)} = 53,5 \text{ dB(A)/m}$$

Unter Berücksichtigung von 98 Pkw-Bewegungen im Tageszeitraum und vier Pkw-Bewegung in der zu beurteilenden Nachtstunde resultieren folgende längenbezogene Schalleistungspegel:

$$L_{W',16h,0\%} = 55,4 \text{ dB(A)/m} \quad \text{bzw.} \quad L_{W',16h,15\%} = 61,4 \text{ dB(A)/m}$$

$$L_{W',1h,0\%} = 53,5 \text{ dB(A)/m} \quad \text{bzw.} \quad L_{W',1h,15\%} = 59,5 \text{ dB(A)/m}$$

4.3 Sonstige Geräuschquellen

Beim Neubau von Tiefgaragen ist allgemein davon auszugehen, dass die Abdeckung der Regenrinne nach dem Stand der Lärminderungstechnik ausgebildet wird (zum Beispiel mit verschraubten Gusseisenplatten). Gemäß /9/ sind lärmarm ausgebildete Regenrinnen akustisch nicht auffällig und daher nicht zu berücksichtigen.

Sofern die Tiefgarage mit einem Rolltor ausgestattet wird, gehen wir auch hier davon aus, dass das Garagentor dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht und daher beim Öffnen und Schließen keine relevanten Geräuschimmissionen hervorgerufen werden (vgl. Parkplatzlärmstudie, Kapitel 6.3.2.1 und Kapitel 7.2.5).

5 Berechnung der Geräuschimmissionen

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt gemäß Anhang A.2.3 der TA Lärm nach DIN ISO 9613-2 /8/. Danach ist der an einem Aufpunkt auftretende äquivalente Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind, $L_{fT}(DW)$, nach Formel (3) der DIN ISO 9613-2 zu berechnen:

$$L_{fT}(DW) = L_W + D_C - A$$

Dabei bedeuten:

- $L_{fT}(DW)$ der Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind
- L_W der Oktavband-Schalleistungspegel der Schallquelle in Dezibel
- D_C die Richtwirkungskorrektur in Dezibel
- A die Oktavbanddämpfung in Dezibel, die während der Schallausbreitung von der Quelle zum Empfänger vorliegt

Die Oktavbanddämpfung A berechnet sich nach Formel (4) der DIN ISO 9613-2:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

Dabei bedeuten:

- A_{div} die Dämpfung auf Grund geometrischer Ausbreitung
- A_{atm} die Dämpfung auf Grund von Luftabsorption
- A_{gr} die Dämpfung auf Grund des Bodeneffekts
- A_{bar} die Dämpfung auf Grund von Abschirmung
- A_{misc} die Dämpfung auf Grund verschiedener anderer Effekte

$$A_{misc} = A_{fol} + A_{site} + A_{hous}$$

- mit:
- A_{fol} die Dämpfung von Schall durch Bewuchs
 - A_{site} die Dämpfung von Schall durch ein Industriegelände
 - A_{hous} die Dämpfung von Schall durch bebautes Gelände

Der äquivalente A-bewertete Dauerschalldruckpegel bei Mitwind, $L_{AT}(DW)$, ist durch Addition der einzelnen Quellen und für jedes Oktavband nach Formel (5) der DIN ISO 9613-2 zu bestimmen:

$$L_{AT}(DW) = 10 \cdot \lg \left\{ \sum_{i=1}^n \left[\sum_{j=1}^n 10^{0,1 \cdot [L_{fT}(ij) + A_r(j)]} \right] \right\} \text{ dB}$$

Der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$ im langfristigen Mittel errechnet sich nach Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met}$$

Dabei bedeuten:

C_{met} meteorologische Korrektur zur Bestimmung des Langzeitmittelungspegels:

$$C_{met} = 0 \quad \text{wenn } d_p \leq 10 \cdot (h_s + h_r)$$

$$C_{met} = C_0 \cdot [1 - 10 \cdot (h_s + h_r) / d_p] \quad \text{wenn } d_p > 10 \cdot (h_s + h_r)$$

mit

h_s Höhe der Quelle in Metern

h_r Höhe des Aufpunktes in Metern

d_p Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt in Metern, projiziert auf die horizontale Bodenebene

C_0 Faktor in Dezibel, abhängig von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten

Bei der Ermittlung der meteorologischen Korrektur C_{met} wird eine langjährige Windstatistik der DWD-Station Osnabrück für den Bezugszeitraum 1981 - 2010 zugrunde gelegt /10/.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit Hilfe der Schallimmissionsprognose-Software CadnaA /13/. Dabei werden Abschirmungen und Reflexionen von Gebäuden sowie die angenommene Steigung bzw. das Gefälle der Tiefgaragenrampe berücksichtigt. Zur Berücksichtigung der ungünstigsten Immissionssituation wird der schalltechnischen Berechnung eine Nutzung der Tiefgarage an Sonn- und Feiertagen zu Grunde gelegt.

Die Eingabedaten und Berechnungsergebnisse sind in Kapitel 8.2 zusammengefasst.

6 Berechnungsergebnisse

6.1 Beurteilungspegel

In Tabelle 3 sind die durch die Nutzung der geplanten Tiefgarage in der Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten nach Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gegenübergestellt. Grundlage der schalltechnischen Berechnung sind die in Kapitel 4 beschriebenen Ausgangsdaten und Schalleistungspegel.

Es sind die gerundeten Beurteilungspegel für die von den Geräuschen am stärksten betroffenen Fenster der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen aufgeführt.

Tab. 3: Immissionsorte, Beurteilungspegel und Immissionsrichtwerte bzw. schalltechnische Orientierungswerte

Bez.	Lage (Adresse, Fassade, Geschoss)	Beurteilungspegel		Immissionsrichtwerte bzw. schalltechnische Orientierungswerte	
		[dB(A)]		[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
IO-1	Wibbeltstraße 7, S, DG	34	29	55	40
IO-2	Wibbeltstraße 9, S, DG	33	28		

Den Werten in Tabelle 3 ist zu entnehmen, dass die unter Berücksichtigung des Zu- und Abfahrtverkehrs der Tiefgarage des geplanten Wohnquartiers prognostizierten Beurteilungspegel die hilfswise zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 an den untersuchten Immissionsorten tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) um mindestens 21 dB(A) und in der zu beurteilenden ungünstigsten Nachtstunde (z. B. 22.00 - 23.00 Uhr) um mindestens 11 dB(A) unterschreiten.

6.2 Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen

In dem in Kapitel 10.2.3 der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zitierten Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 (vgl. auch Kapitel 3.3 dieses Berichts) wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel durch einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen nicht zu berücksichtigen sind. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass prognostizierte Überschreitungen der für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf Planungsmängel im Bereich des Immissionsschutzes hinweisen können, sofern durch verhältnismäßige Maßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen, die dem Stand der Technik entsprechen (z. B. Verlegung der Tiefgaragenrampe, Einhausung), eine Verbesserung der Immissionsituation erzielt werden kann.

Der maximale Schalleistungspegel bei der beschleunigten Abfahrt eines Pkw beträgt gemäß /9/ $L_{WA,max} = 92,5$ dB(A) und wäre ggf. im Bereich der Tiefgaragenrampe in Ansatz zu bringen. Im Tageszeitraum wird der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltende Immissionswert (Immissionsrichtwert tags zzgl. 30 dB(A)) an den benachbarten Wohngebäuden deutlich unterschritten. Im immissionsempfindlicheren Nachtzeitraum würde der entsprechende Immissionswert (Immissionsrichtwert nachts zzgl. 20 dB(A)) an den nördlich gelegenen Immissionsorten um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

6.3 Qualität der Ergebnisse

Gemäß Nr. A.2.6 der TA Lärm ist es erforderlich, mit dem Ergebnis einer Immissionsprognose Angaben zur Unsicherheit der berechneten Immissionspegel mitzuteilen.

Eine wesentliche und durch das Berechnungsverfahren nicht beeinflussbare Unsicherheit resultiert aus der Unsicherheit bei der Ermittlung der Schalleistungspegel und bei der Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2.

Die Ausbreitungsrechnung wurde gemäß DIN ISO 9613-2 als detaillierte Prognose entsprechend Ziffer A.2.3 der TA Lärm unter Verwendung von frequenzselektiven Oktavspektren der Schalleistungspegel durchgeführt.

Insgesamt ist an den untersuchten Immissionsorten aufgrund des konservativen Berechnungsansatzes in Bezug auf die Pkw-Bewegungshäufigkeit (Maximalwert der Erhebungsergebnisse gemäß Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie) mit eher geringeren Geräuschimmissionen zu rechnen.

Die in Kapitel 6.1, Tabelle 3 ausgewiesenen Beurteilungspegel stellen nach unserer Einschätzung daher die Obergrenze der zu erwartenden Geräuschimmissionen dar.

7 Grundlagen und Literatur

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgte unter Verwendung folgender Gesetze, Verordnungen, Normen, Richtlinien und sonstigen Unterlagen:

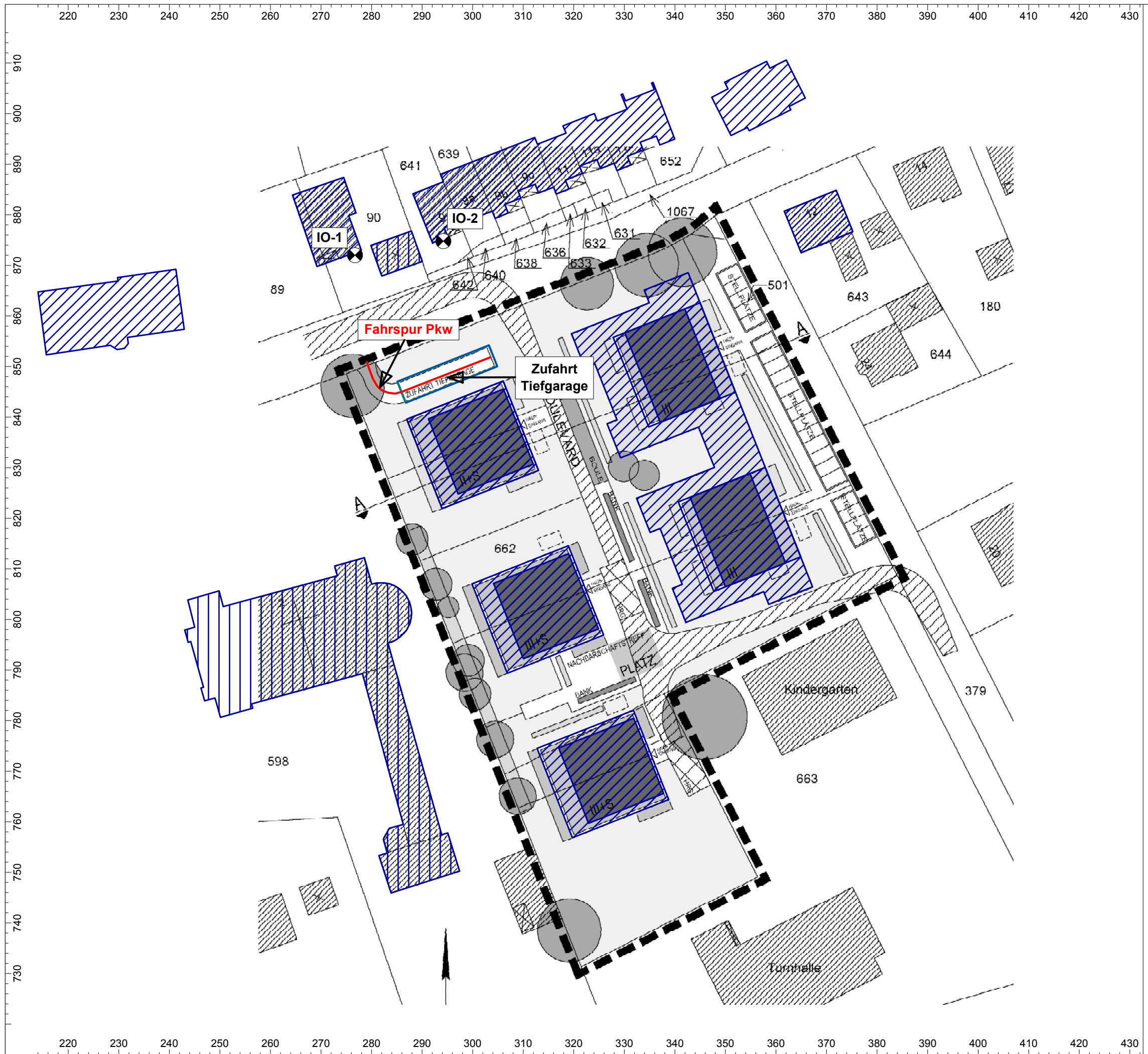
- | | | |
|------|--|--|
| /1/ | BlmSchG
in der derzeit gültigen
Fassung | Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) |
| /2/ | BauNVO
23.01.1990 | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist |
| /3/ | TA Lärm
26.08.1998 | Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) |
| /4/ | RLS-90
Ausgabe 1990 | Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
Der Bundesminister für Verkehr,
Abt. Straßenbau |
| /5/ | DIN 4109
November 1989 | Schallschutz im Hochbau
Anforderungen und Nachweise |
| /6/ | DIN 18005-1
Juli 2002 | Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung |
| /7/ | DIN 18005-1, Beiblatt 1
Mai 1987 | Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung |
| /8/ | DIN ISO 9613-2
Oktober 1999 | Akustik: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren |
| /9/ | Parkplatzlärmstudie - Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007 | |
| /10/ | LANUV NRW: Empfehlungen zur Bestimmung der meteorologischen Dämpfung c_{met} gemäß DIN ISO 9613-2, 2012 | |
| /11/ | Klein.Riesenbeck & Assoziierte GmbH, Warendorf: Lagepläne, Ansichten und darüber hinaus gehende Angaben zum Vorhaben | |
| /12/ | Ortstermin zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten am 28.08.2015 | |
| /13/ | DataKustik GmbH, 86926 Greifenberg: Schallimmissionsprognose-Software CadnaA, Version 4.5.151 (32 Bit) | |

8 Anhang

8.1 Digitalisierungsplan

8.2 Eingabedaten und Berechnungsergebnisse

8.1 Digitalisierungsplan



Schalltechnische Untersuchung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 124 "Wohnquartier Wibbelstraße"
der Stadt Oelde

Bericht Nr. 2948.1/01







Auftraggeber:

Averbeck Bau GmbH & Co. KG
Brock 1a
48346 Ostbevern

DIGITALISIERUNGSPLAN

mit Darstellung des geplanten Wohnquartiers,
der Tiefgaragenein- und -ausfahrt
und der maßgeblichen Immissionsorte

Objektlegende:

-  Linienquelle
-  Haus
-  Schirm
-  Bodenabsorption
-  Höhenlinie
-  Immissionspunkt



Maßstab 1 : 750

Datum: 01.09.2015
Datei: 2948-1-01.cna

CadnaA, Version 4.5.151 (32 Bit)

WENKER & GESING
 Akustik und Immissionsschutz GmbH
 Gartenstraße 8 - 48599 Gronau
 Tel. 02562 / 70119-0 - www.wenker-gesing.de

8.2 Eingabedaten und Berechnungsergebnisse

Eingabedaten

Linienschallquellen

Bezeichnung	Schalleistung L_{WA}		Schalleistung L_{WA}'		Einwirkzeit			K_0 dB	Frequenz Hz
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Ruhe	Nacht		
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	Min.	Min.	Min.		
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, nachts (0 %)	--	63,8	--	53,6	0	0	60	3	Oktaven
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, nachts (15 %)	--	72,4	--	59,6	0	0	60	3	Oktaven
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, tags (0 %)	65,6	--	55,4	--	540	420	0	3	Oktaven
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, tags (15 %)	74,2	--	61,4	--	540	420	0	3	Oktaven

Spektren

Schallpegel

Bezeichnung	Bew.	Oktavspektrum dB(A)									
		31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	A
Pkw	A	--	46,4	58,0	50,5	55,0	55,1	55,5	52,8	46,6	63,0

Berechnungsergebnisse

Beurteilungspegel

Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r		Immissionsrichtwert bzw. schalltechnischer Orientierungswert		relative Höhe m	Koordinaten		
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)		X m	Y m	Z m
IO-1, Wibbeltstraße 7, S, DG	34,0	28,5	55	40	7,00	276,72	872,00	7,00
IO-2, Wibbeltstraße 9, S, DG	33,2	27,7	55	40	5,00	294,21	874,78	5,00

Teil-Beurteilungspegel

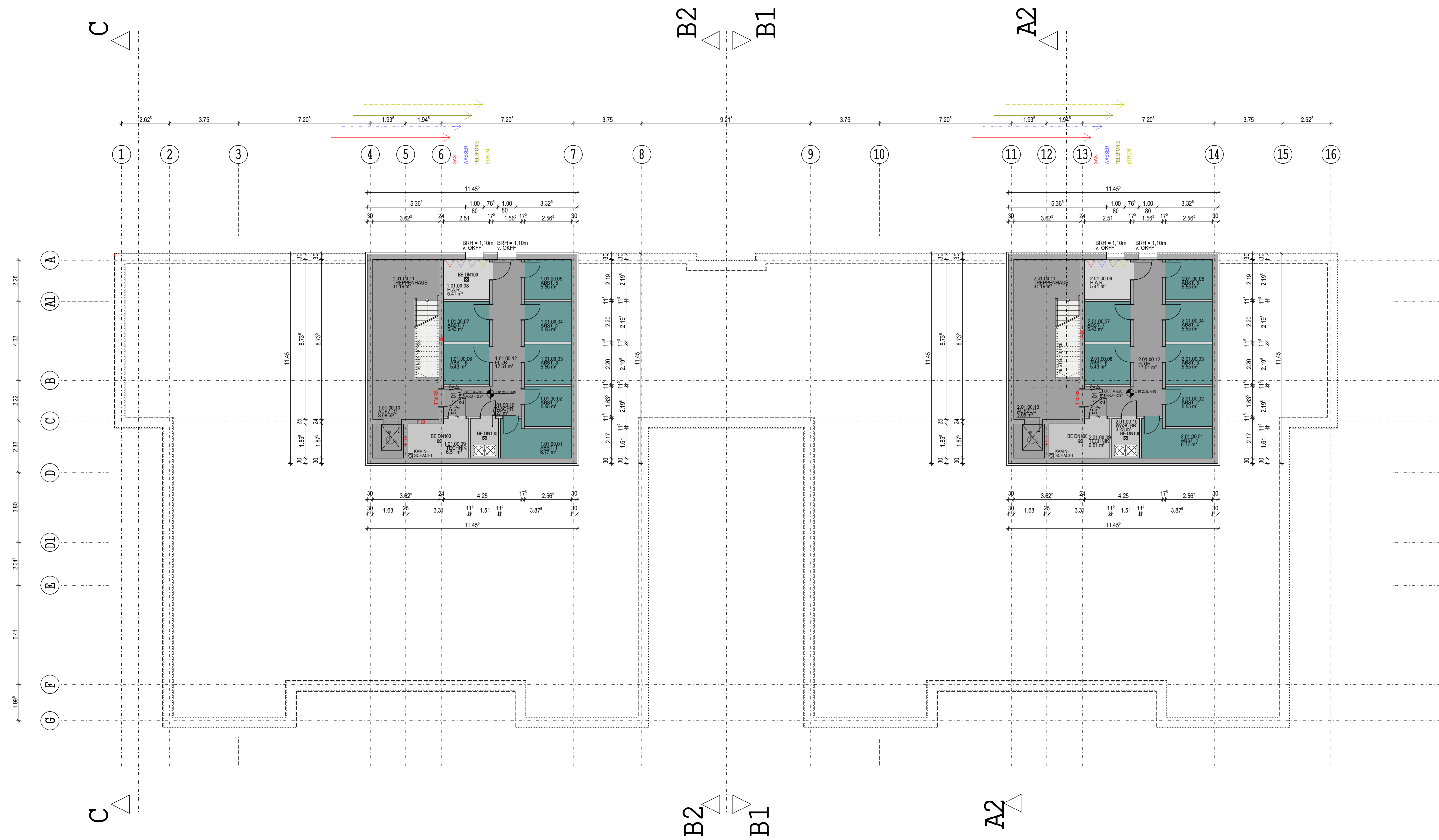
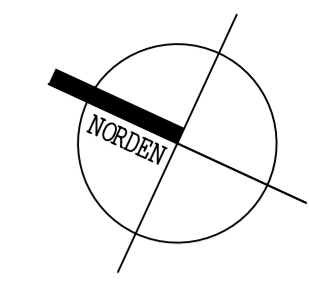
Bezeichnung	IO-1		IO-2	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, nachts (0 %)	--	25,8	--	24,3
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, nachts (15 %)	--	25,1	--	25,0
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, tags (0 %)	31,2	--	29,8	--
Ein- und Ausfahrt Tiefgarage, tags (15 %)	30,6	--	30,5	--

Anlage 3

Notarielle Bestätigung der Verfügungsbefugnisse des Vorhabenträgers bzw.
Auflassungsvormerkungen über alle Grundstücke im Vertragsgebiet bestehend aus ... Blatt

**→ Die Anlage wird nach Vertragsschluss nachgereicht und dann zum
Vertragsbestandteil!**

HAUS 01 & 02 GEFÖRDERTE WOHN-EINHEITEN

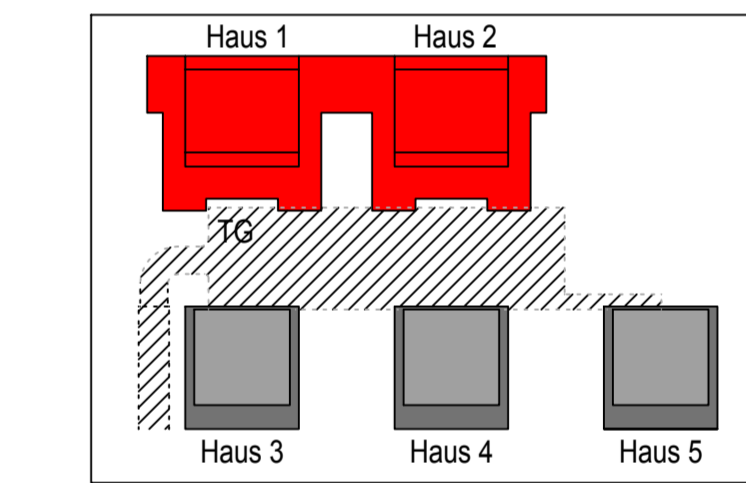


KELLERGESCHOSS

- WOHNGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / H.A.R. / WASCHR.
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN

- F 90 A WÄNDE F 90 A
- F 90 AB WÄNDE F 90 AB
- F 30 WÄNDE F 30
- T30 RS TÜREN T30 RS
- T 30 TÜREN T 30
- ① DICHTSCHLIEßENDE TÜREN MIT FREILAUFÜRSCHLIEßER
- DS DICHTSCHLIEßENDE TÜREN
- RM BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ② OPTIONAL ZUZÄTZLICHE RW

HINWEIS: FLÄCHENANGABEN NACH DIN 277



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

AM HELZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHN-GEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHN-EINHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 KELLERGESCHOSS - GEFÖRDT. WOHN-EINHEITEN M. 1:100

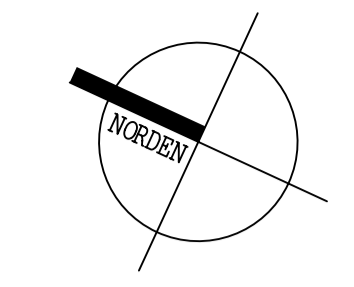
GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLAN NR.: 02 **INDEX:** A

BAUHERR:

ARCHITEKT:

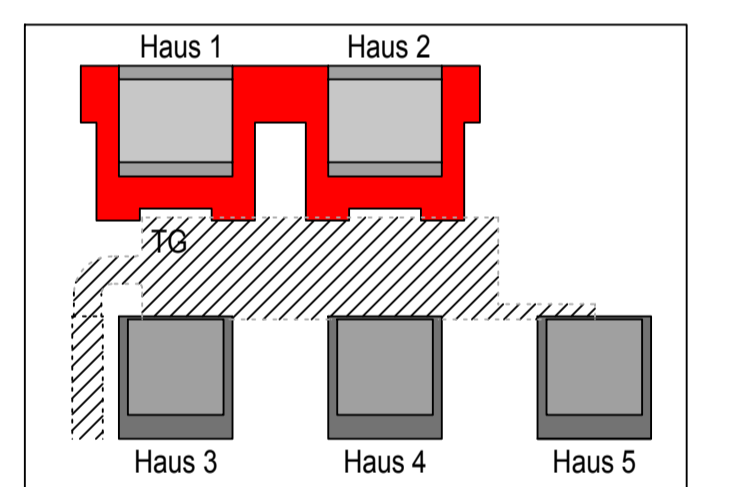
GRUNDRISS - BAUANTRAG



• ERDGESCHOSS

- PERSONENANZAHL DER EINZELNEN WOHNUNGEN
- WOHNGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / H.A.R
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN

- F 90 A WÄNDE F 90 A
- F 90 AB WÄNDE F 90 AB
- F 30 WÄNDE F 30
- T30 RS TÜREN T30 RS
- T 30 TÜREN T30
- ① DICHTSCHLIEßENDE TÜREN MIT FREILAUFÜRSCHLIEßER
- DS DICHTSCHLIEßENDE TÜREN
- BRM BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ② OPTIONAL ZUZÄTZLICHE RW



KLEIN,RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER

AM HILZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEINHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

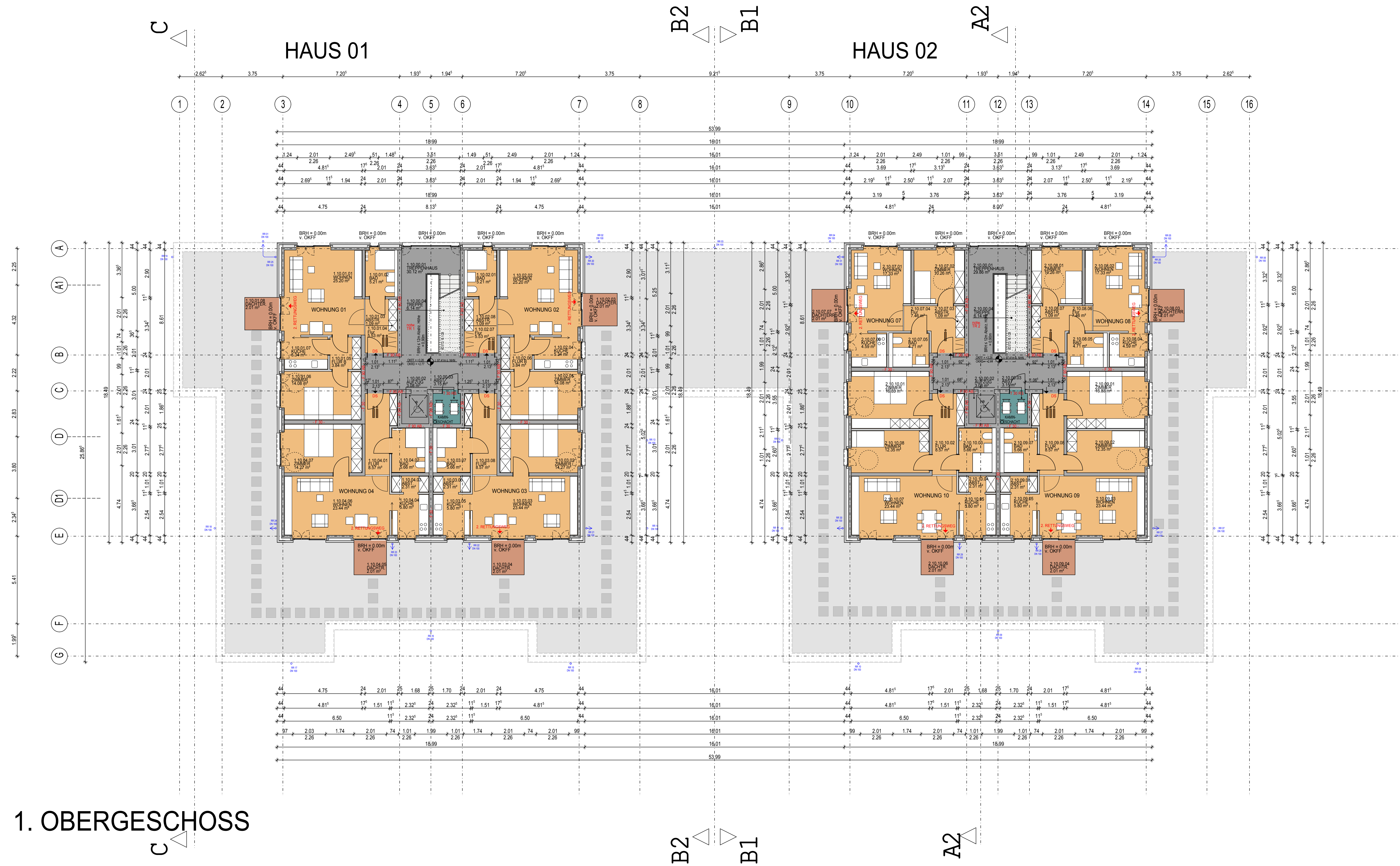
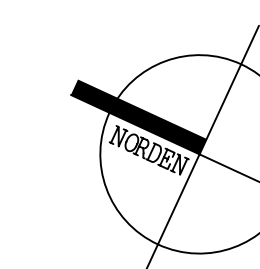
BEZEICHNUNG:
 ERDGESCHOSS - GEFÜRD. WOHNGRUPPEN M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLAN NR.: 03 **INDEX:** A

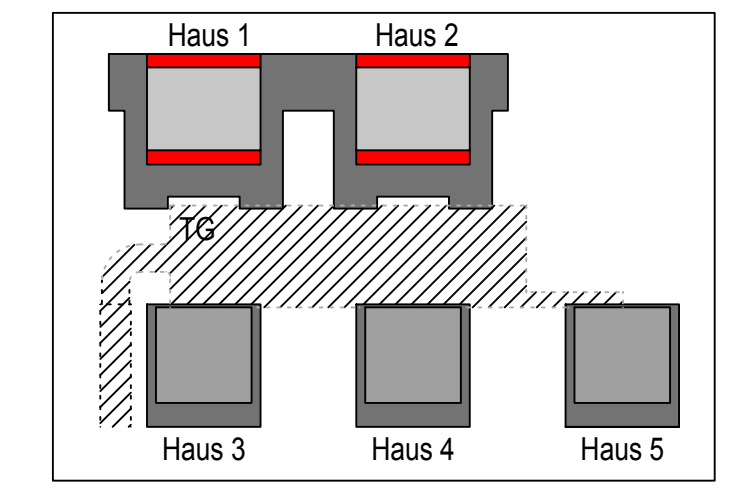
BAUHERR:

ARCHITEKT:



1. OBERGESCHOSS

- PERSONENANZAHL DER EINZELNEN WOHNUNGEN
- WOHNUNGSGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / H.A.R.
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN
- F 90 A WÄNDE F 90 A
- F 90 AB WÄNDE F 90 AB
- F 30 WÄNDE F 30
- T30 RS TÜREN T30 RS
- T 30 TÜREN T 30
- ① DICHTSCHLIEBENDE TÜREN MIT FREILAUFTÜRSCHLIEßER
- DS DICHTSCHLIEBENDE TÜREN
- RM BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ② OPTIONAL ZUZÄTZLICHE RW



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936
 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAU VOR H A B E N :
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAU H E R R :
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

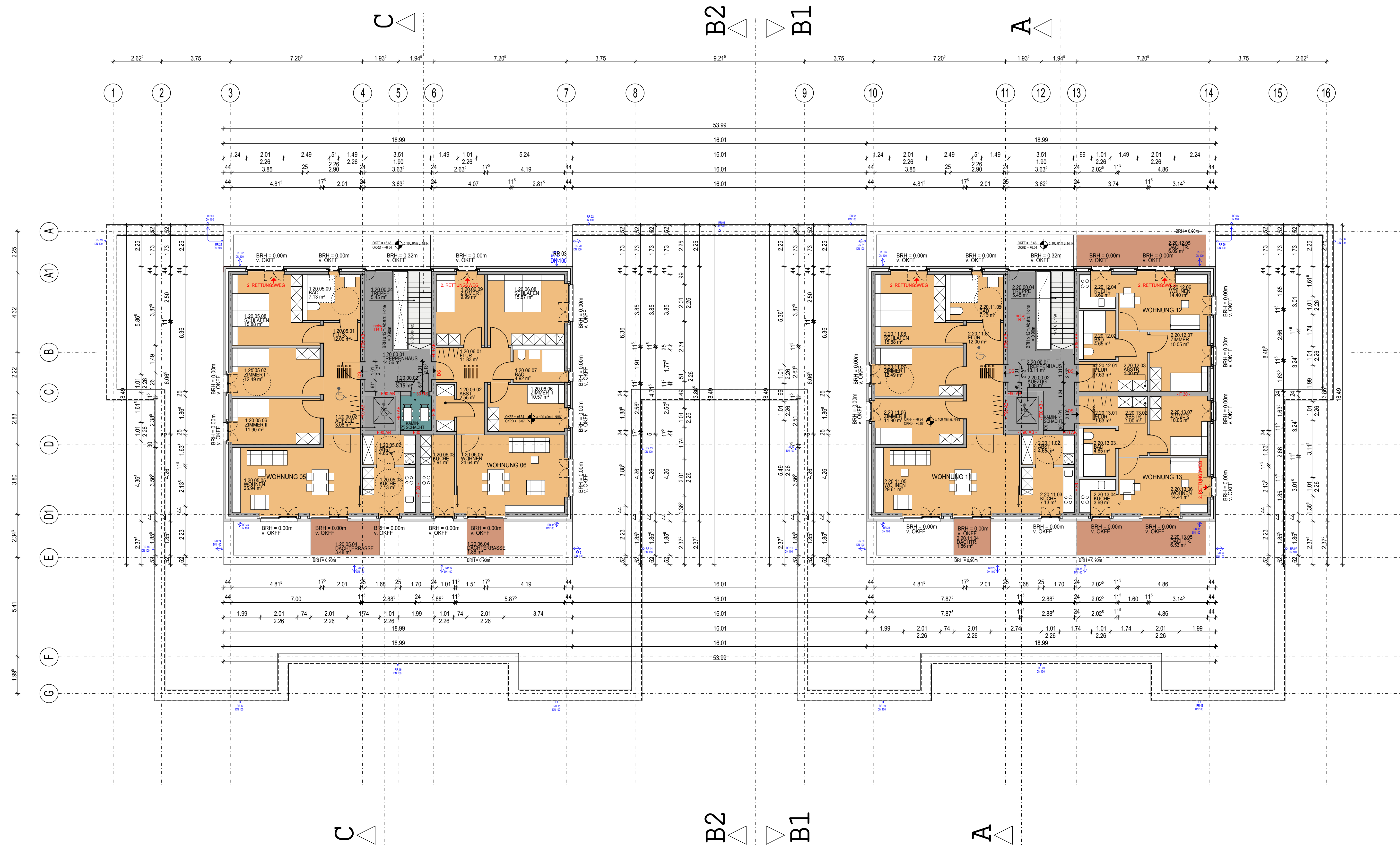
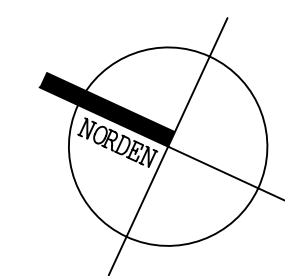
B E Z E I C H N U N G :
 1. OBERGESCHOSS - GEFÖRDT. WOHNHEITEN M. 1:100

GE Z : MI/AD **DATUM :** 27/11/2015

P L A N N R. : 04 **I N D E X :** A

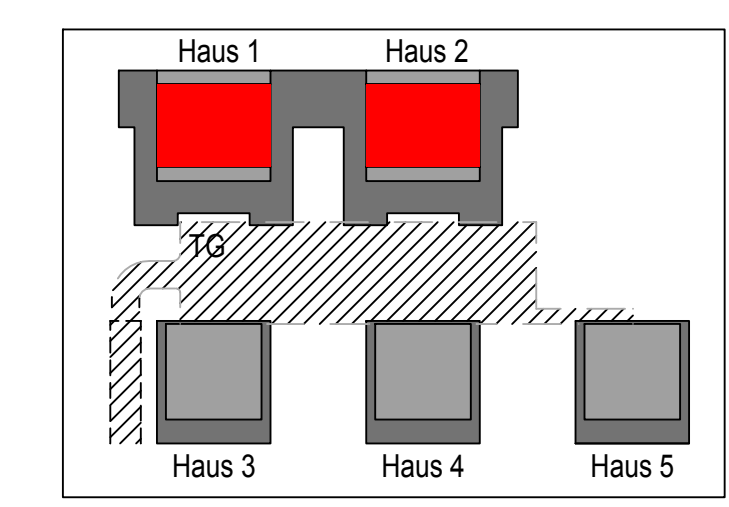
BAU H E R R :
ARCHIT E K T :

HAUS 01 & 02 GEFÖRDERTE WOHN EINHEITEN



- PERSONENANZAHL DER EINZELNEN WOHNUNGEN
- WOHNGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / H.A.R
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN

- F 90 A WÄNDE F 90 A
- F 90 AB WÄNDE F 90 AB
- F 30 WÄNDE F 30
- T30 RS TÜREN T30 RS
- T 30 TÜREN T30
- ① DICHTSCHLIEßENDE TÜREN MIT FREILAUFTÜRSCHLIEßER
- ② DICHTSCHLIEßENDE TÜREN
- RM BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ② OPTIONAL ZUZÄTZLICHE RW



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 48231 WARENDORF MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 TEL.: 02581/6383-0 ELMAR KLEIN
 FAX.: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHN EINHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 2. OBERGESCHOSS - GEFÖRDT. WOHN EINHEITEN M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

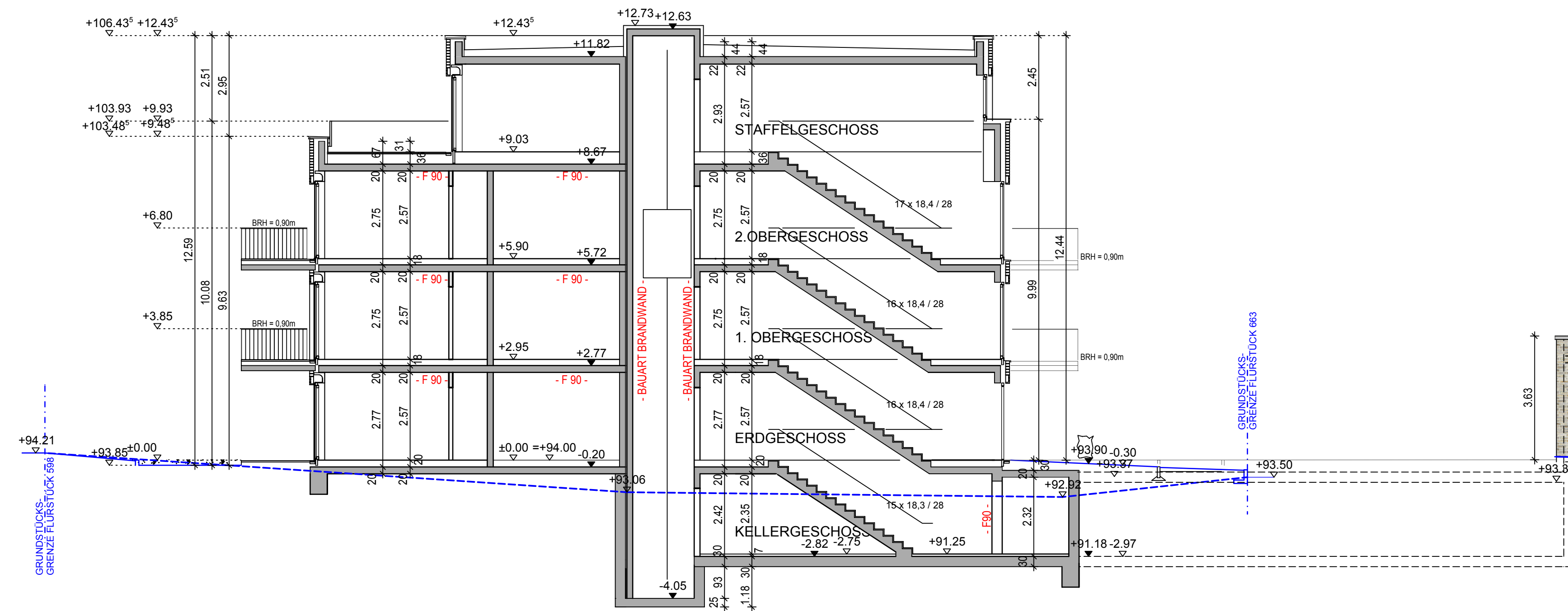
PLAN NR.: 05 **INDEX:** A

BAUHERR:

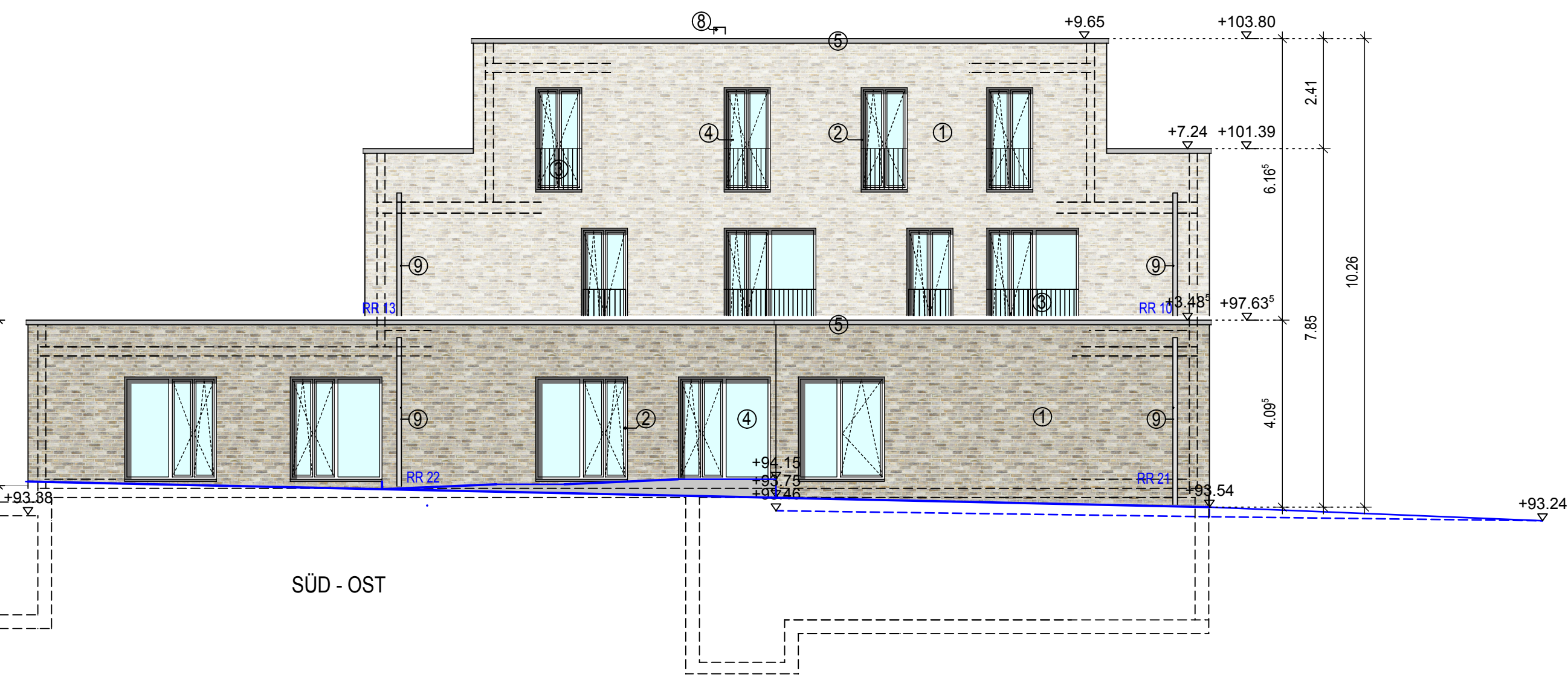
ARCHITEKT:

2. OBERGESCHOSS

GRUNDRISSSE - BAUANTRAG

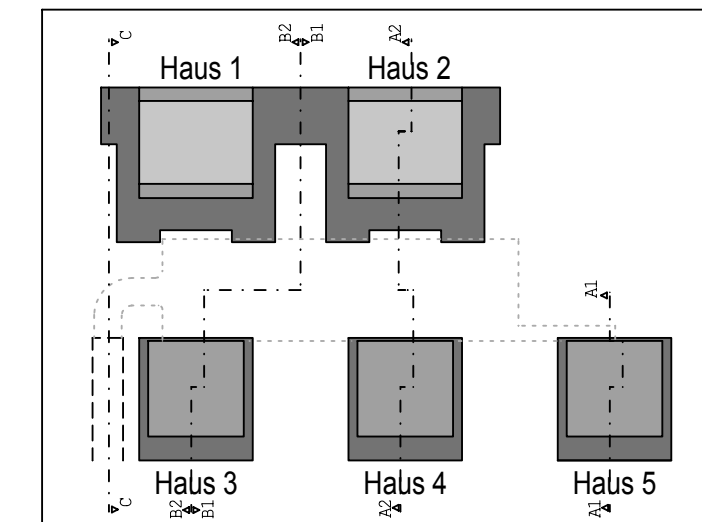


SCHNITT HAUS 05



SCHNITT A1 - A1

F 90 WÄNDE F 90
 F 30 WÄNDE F 30
 BAUART BRANDWAND



SCHNITT A1-A1 - BAUANTRAG

KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
 ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 48231 WARENDORF MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 TEL.: 02581/6383-0 ELMAR KLEIN
 FAX.: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

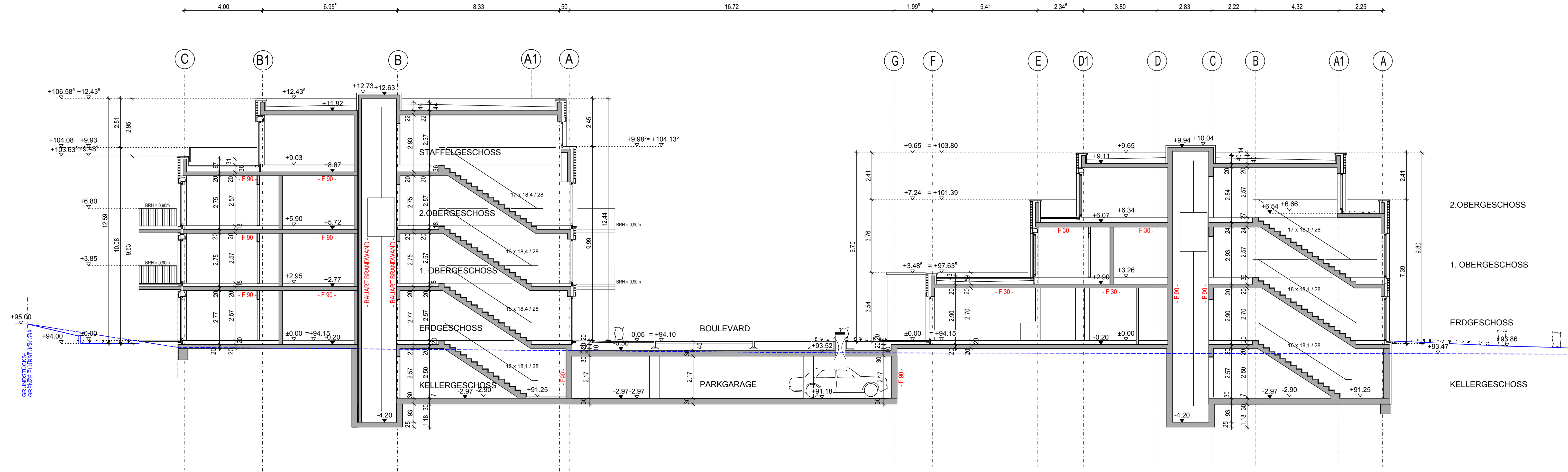
BEZEICHNUNG:
 SCHNITT A1 - A1 M. 1:100

GEZ: MI/AD DATUM: 27/11/2015

PLAN NR.: 06 A INDEX: A

BAUHERR:

ARCHITEKT:

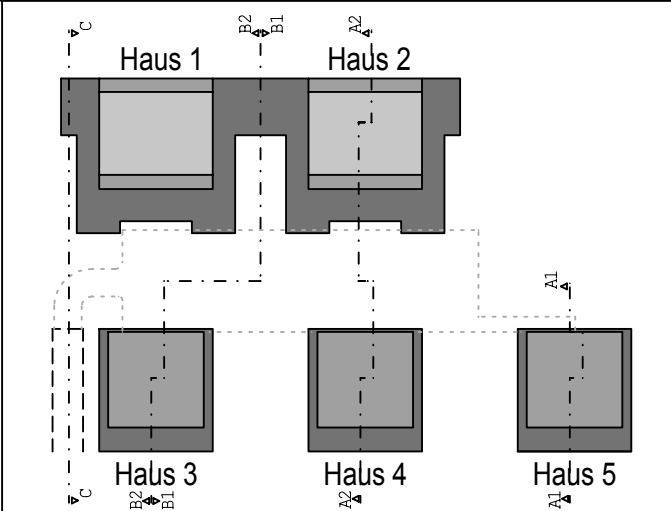


SCHNITT HAUS 04

SCHNITT A2 - A2

SCHNITT HAUS 02

F 90 WÄNDE F 90
 F 30 WÄNDE F 30
 BAUART BRANDWAND



SCHNITT A2-A2 - BAUANTRAG

KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
 ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 48231 WARENDORF MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 TEL.: 02581/6383-0 ELMAR KLEIN
 FAX.: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

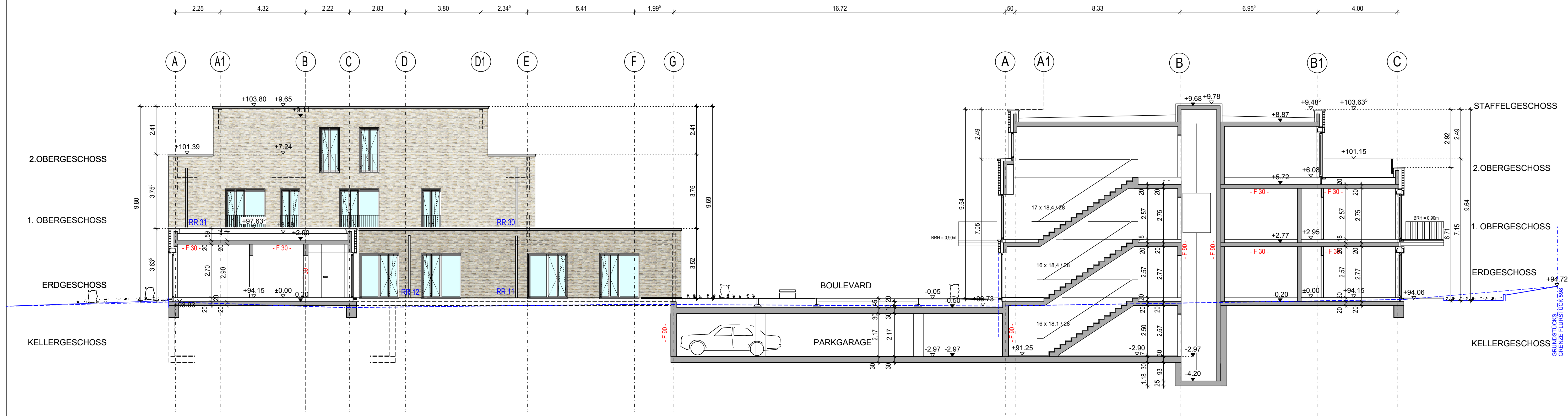
BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 SCHNITT A2 - A2 M. 1:100

GEZ: MI/AD DATUM: 27/11/2015

PLAN NR.: 06 B INDEX: A

BAUHERR:
 ARCHITEKT:

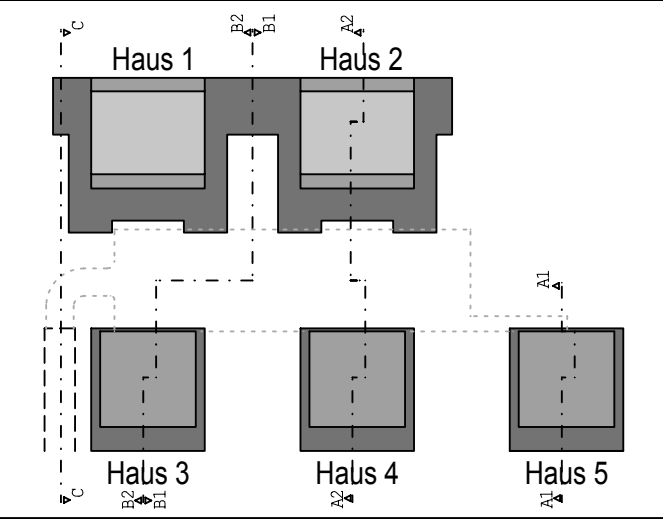


SCHNITT HAUS 02

SCHNITT B1 - B1

SCHNITT HAUS 03

F 90 WÄNDE F 90
 F 30 WÄNDE F 30
 BAUART BRANDWAND



SCHNITT B1-B1 - BAUANTRAG

KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 48231 WARENDORF MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 TEL.: 02581/6383-0 ELMAR KLEIN
 FAX: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

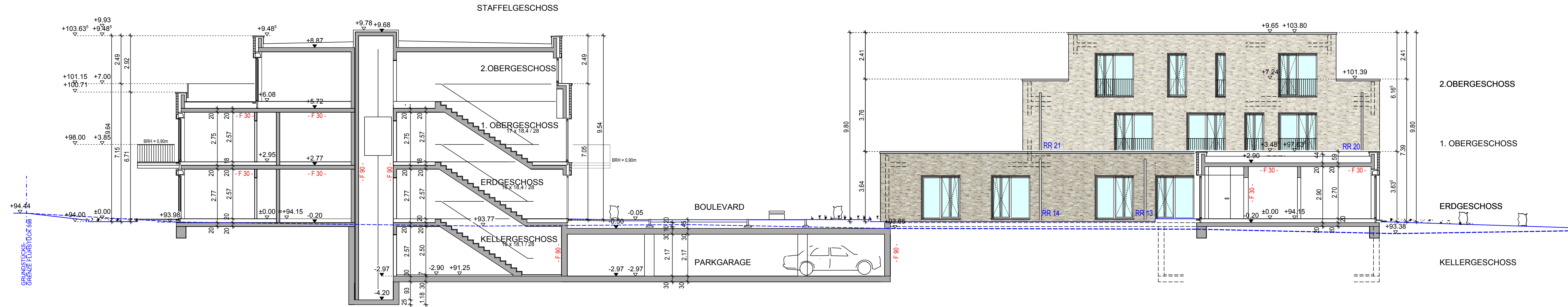
BEZEICHNUNG:
 SCHNITT B1 - B1 M. 1:100

GEZ: MI/AD DATUM: 27/11/2015

PLAN NR.: 07 A INDEX: A

BAUHERR:

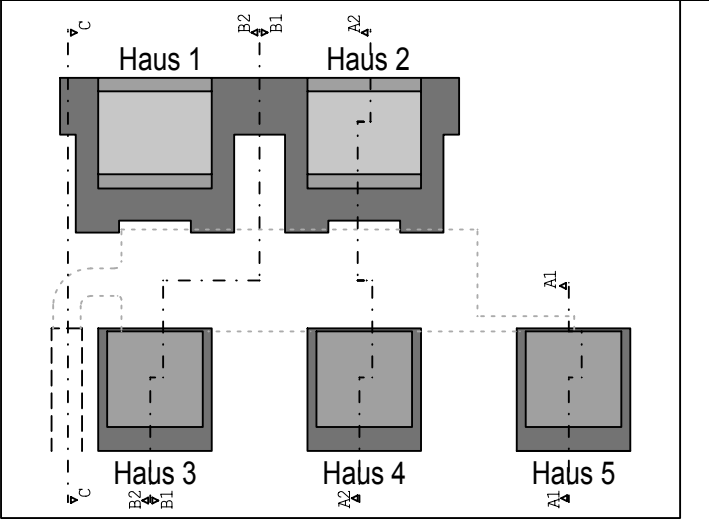
ARCHITEKT:



SCHNITT HAUS 03

SCHNITT B2 - B2

SCHNITT HAUS 01



F 90 WÄNDE F 90
 F 30 WÄNDE F 30
 BAUART BRANDWAND

SCHNITT B2-B2 - BAUANTRAG

KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936
 WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLGEWOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNEINHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

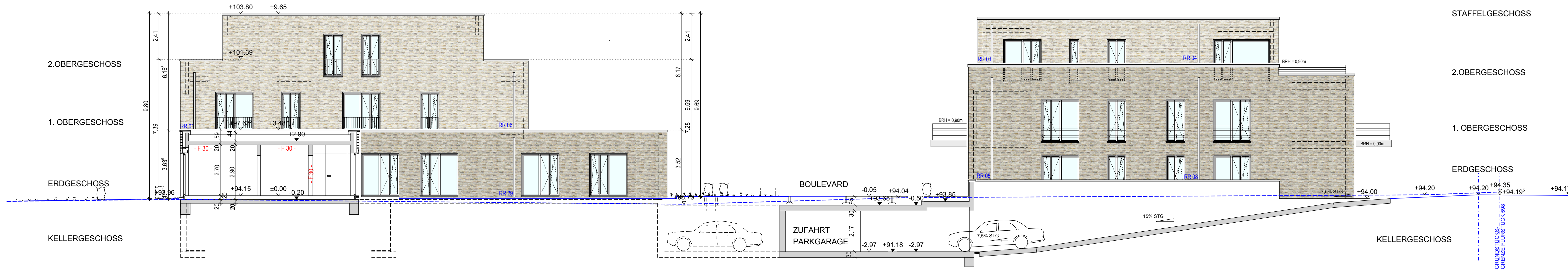
BEZEICHNUNG:
 SCHNITT B2 - B2 M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLAN NR.: 07 B **INDEX:** A

BAUHERR:

ARCHITEKT:

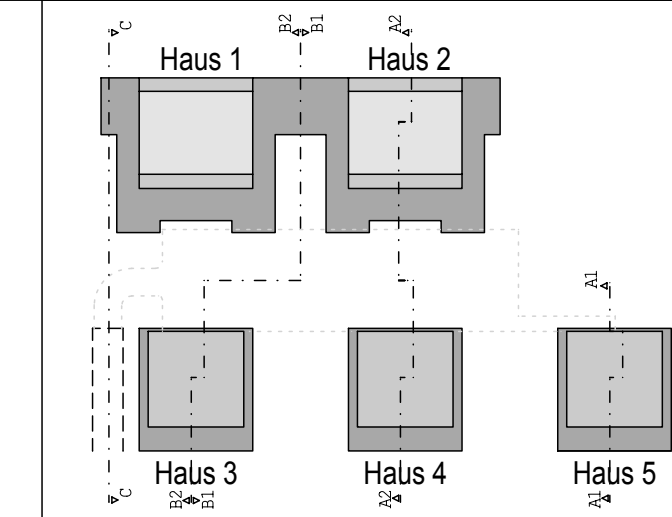


SCHNITT HAUS 01

SCHNITT C - C

SCHNITT HAUS 03

F 90 WÄNDE F 90
 F 30 WÄNDE F 30
 BAUART BRANDWAND



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNEINHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 SCHNITT C - C M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLAN NR.: 08 **INDEX:** A

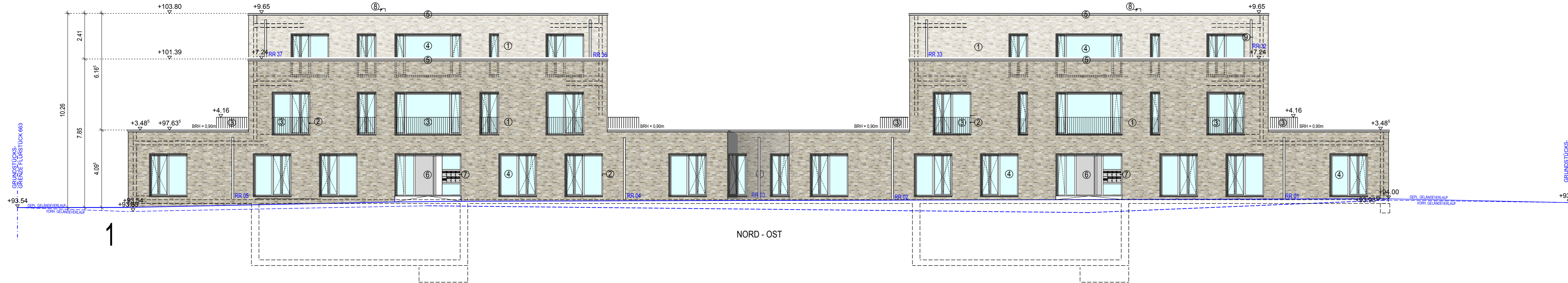
BAUHERR:

ARCHITEKT:

SCHNITT C-C - BAUANTRAG

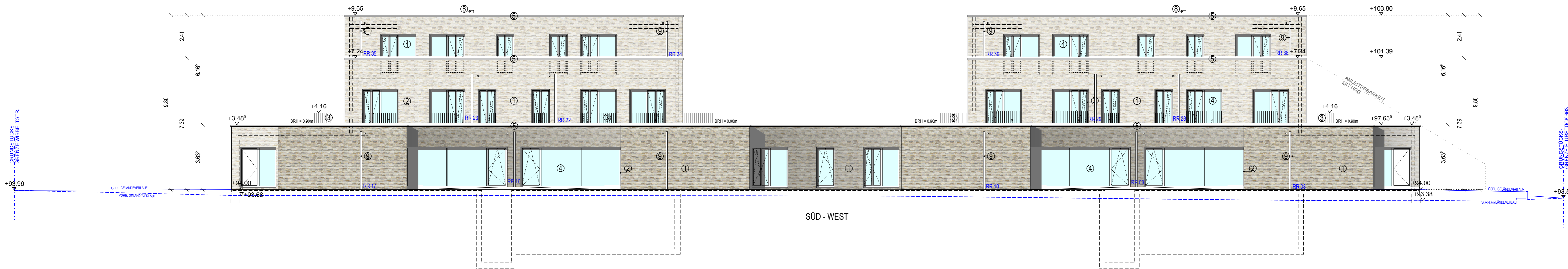
HAUS 02

HAUS 01



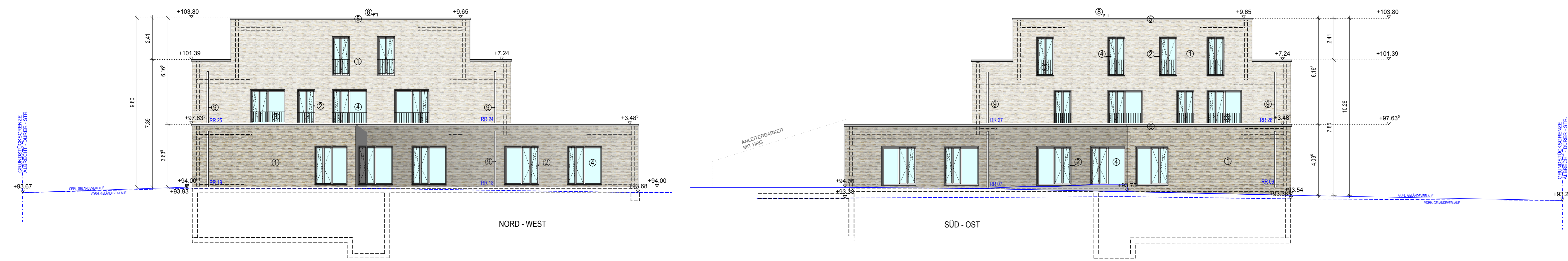
HAUS 01

HAUS 02



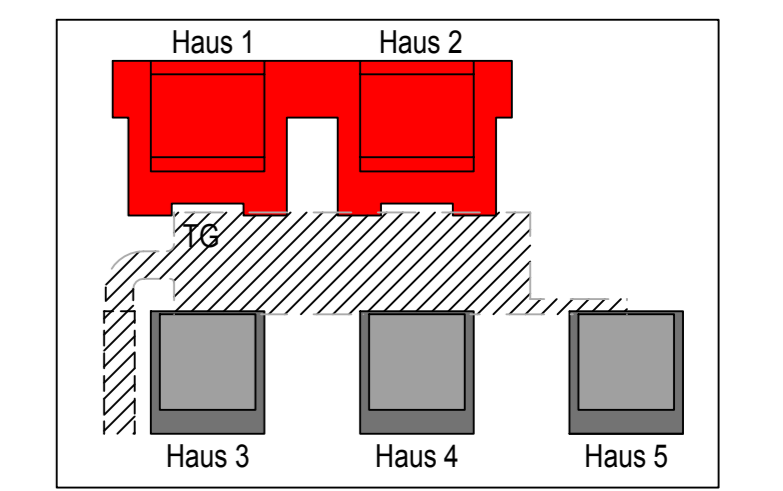
HAUS 01

HAUS 02



- ① FASSADE - KLINKER (GRAU-GELB) ALS VERBLENDER HINTERLÜFTET - WD
- ② BLENDE - FLÜGEL - RAHMEN KUNSTSTOFF - GRAU - WEISS
- ③ ABSTURZSICHERUNG (METALL - STABGELÄNDER, H = 0,90m)
- ④ 3 - FACH VERGLASUNG
- ⑤ ATTIKA - BLECH (ZINKBLECH)
- ⑥ HAUSTÜR - BLECHELEMENT (GRAU-WEISS)
- ⑦ BRIEFKASTEN - UND KLINGELANLAGE - BLECHELEMENT
- ⑧ ABGASROHR - EDELSTAHL
- ⑨ DACHENTWÄSSERUNG - ZINKROHR (DN 100)

PLANSATZ ZUM FÖRDERANTRAG



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 MAIL: KR-ARCHITECTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG GELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWONGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEI TEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 ANSICHTEN - GEFÖRDERTE WOHNHEI TEN M. 1:100

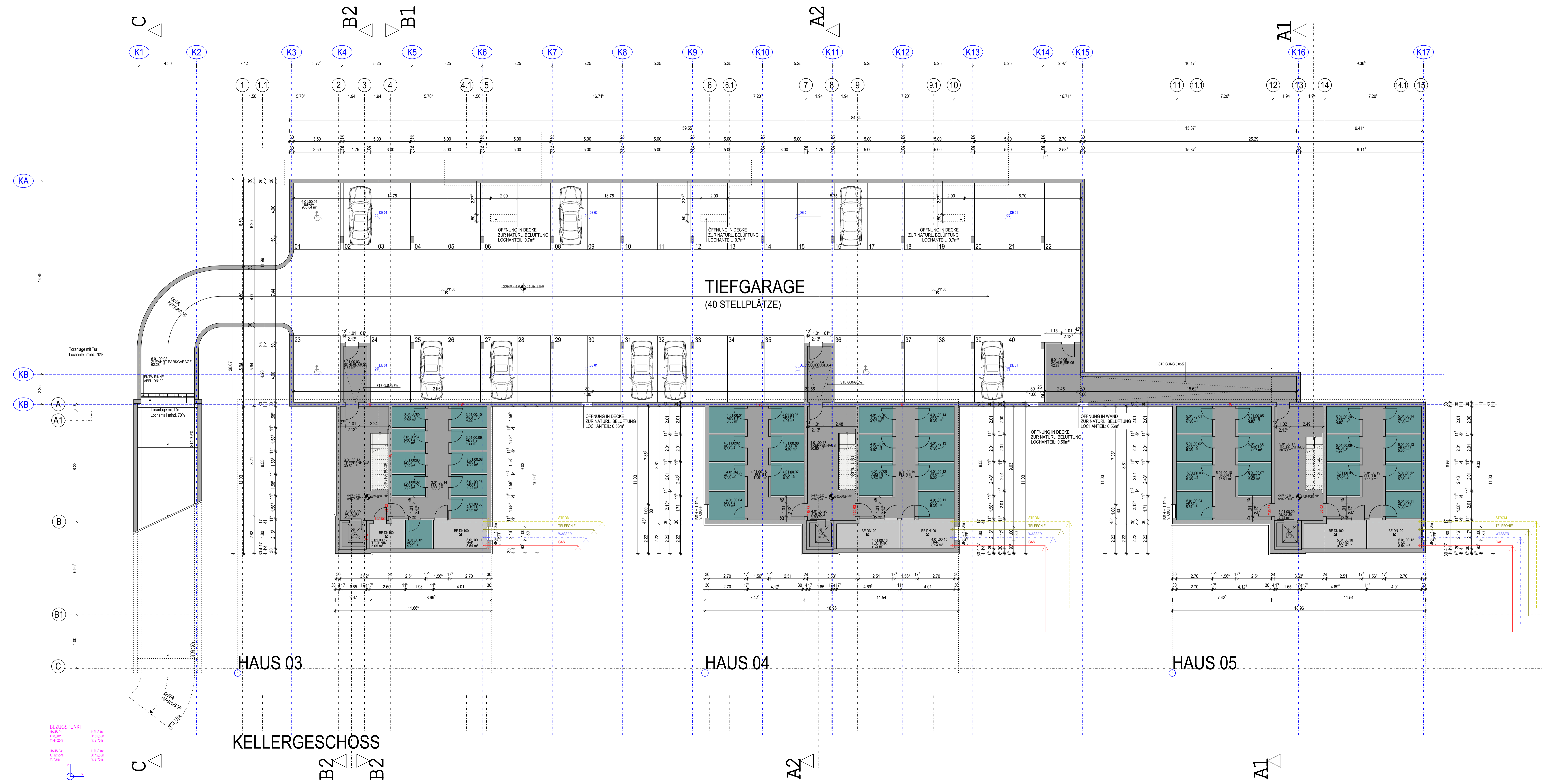
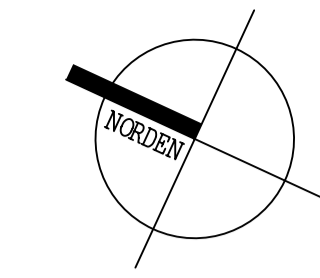
GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLAN NR.: 09 **INDEX:** A

BAUHERR:

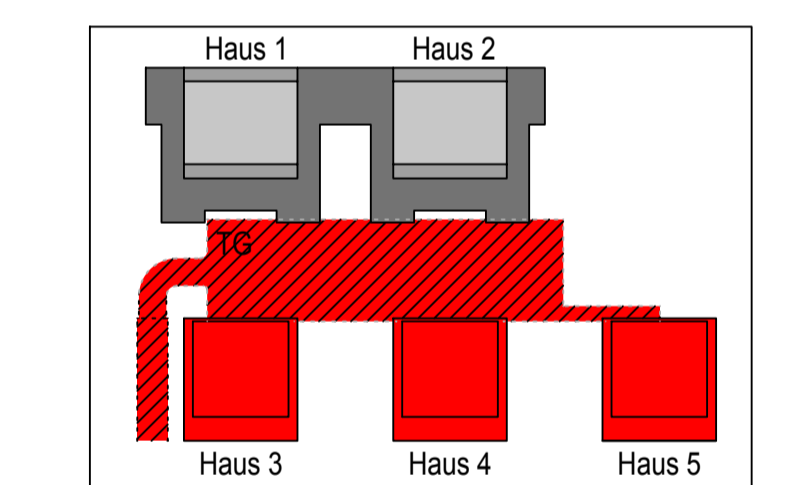
ARCHITECT:

ANSICHTEN - BAUANTRAG



- WOHNGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / H.A.R.
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN

- F 90 A WÄNDE F 90 A
- F 90 AB WÄNDE F 90 AB
- F 30 WÄNDE F 30
- T30 RS TÜREN T30 RS
- T 30 TÜREN T30
- ① DICHTSCHLIEBENDE TÜREN MIT FREILAUFÜRSCHLIEßER
- DS DICHTSCHLIEBENDE TÜREN
- DS BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ② OPTIONAL ZUSÄTZLICHE RW



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HILDBACH 46 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 48231 WARENDORF MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 TEL.: 02581/6363-0 ELMAR KLEIN
 FAX.: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

GRUNDRISS - BAUANTRAG

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG GELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLIEGWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEIMEN

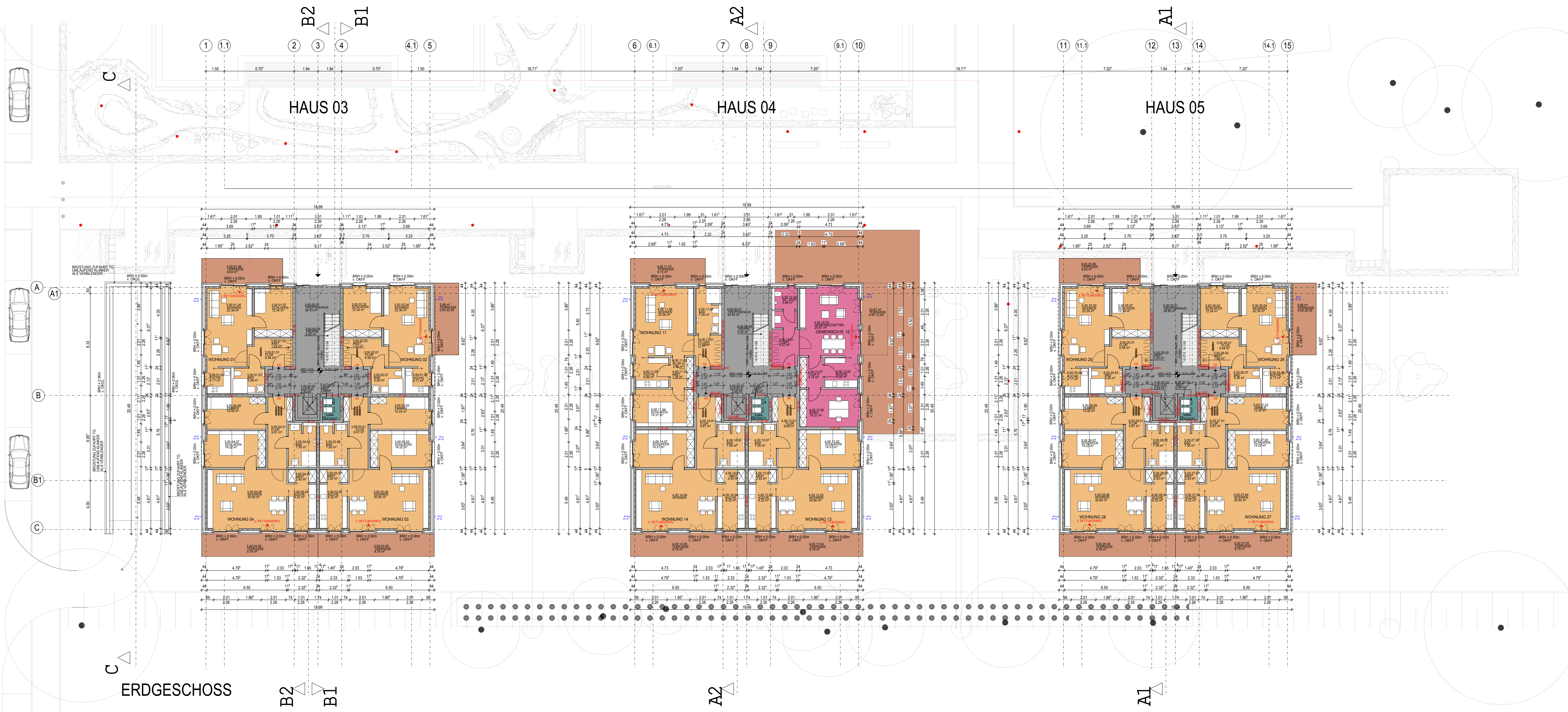
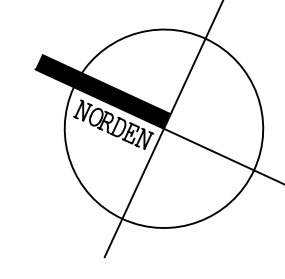
BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 KELLERGEßCHOSS - FREIF. WOHNHEIMEN M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015
PLAN NR.: 10 **INDEX:** A

BAUHERR:
ARCHITEKT:

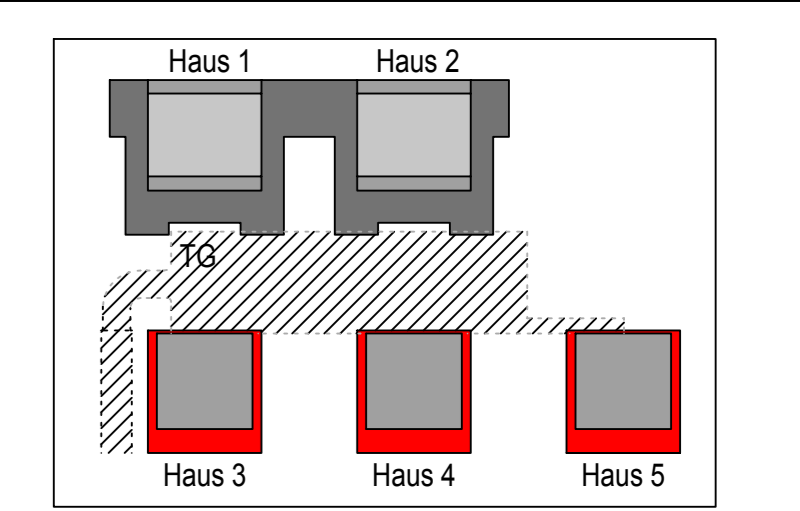
BEZUGSPUNKT
 HAUS 01
 X: 8,80m
 Y: 44,25m
 HAUS 04
 X: 32,95m
 Y: 3,75m
 HAUS 05
 X: 1,50m
 Y: 7,75m
 HAUS 04
 X: 21,00m
 Y: 7,75m



- PERSONENANZAHL DER EINZELNEN WOHNUNGEN
- WOHNGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / H.A.R.
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN

- F 90 A WÄNDE F 90 A
- F 90 AB WÄNDE F 90 AB
- F 30 WÄNDE F 30
- T30 RS TÜREN T30 RS
- T 30 TÜREN T30
- ① DICHTSCHLIEßENDE TÜREN MIT FREILAUFÜRSCHLIEßER
- DS DICHTSCHLIEßENDE TÜREN
- BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ② OPTIONAL ZUSÄTZLICHE RW

HINWEIS: FLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 48231 WARENORP MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 TEL.: 02581/6383-0 HELMAR KLEIN
 FAX.: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 489361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 ERDGESCHOSS - FREIF. WOHNHEITEN M. 1:100

GEZ: DATUM:
 ML/RD 27/11/2015

PLAN NR.: INDEX:
 11 A

BAUHERR:

ARCHITEKT:

GRUNDRISS - BAUANTRAG

ERDGESCHOSS

HAUS 03

HAUS 04

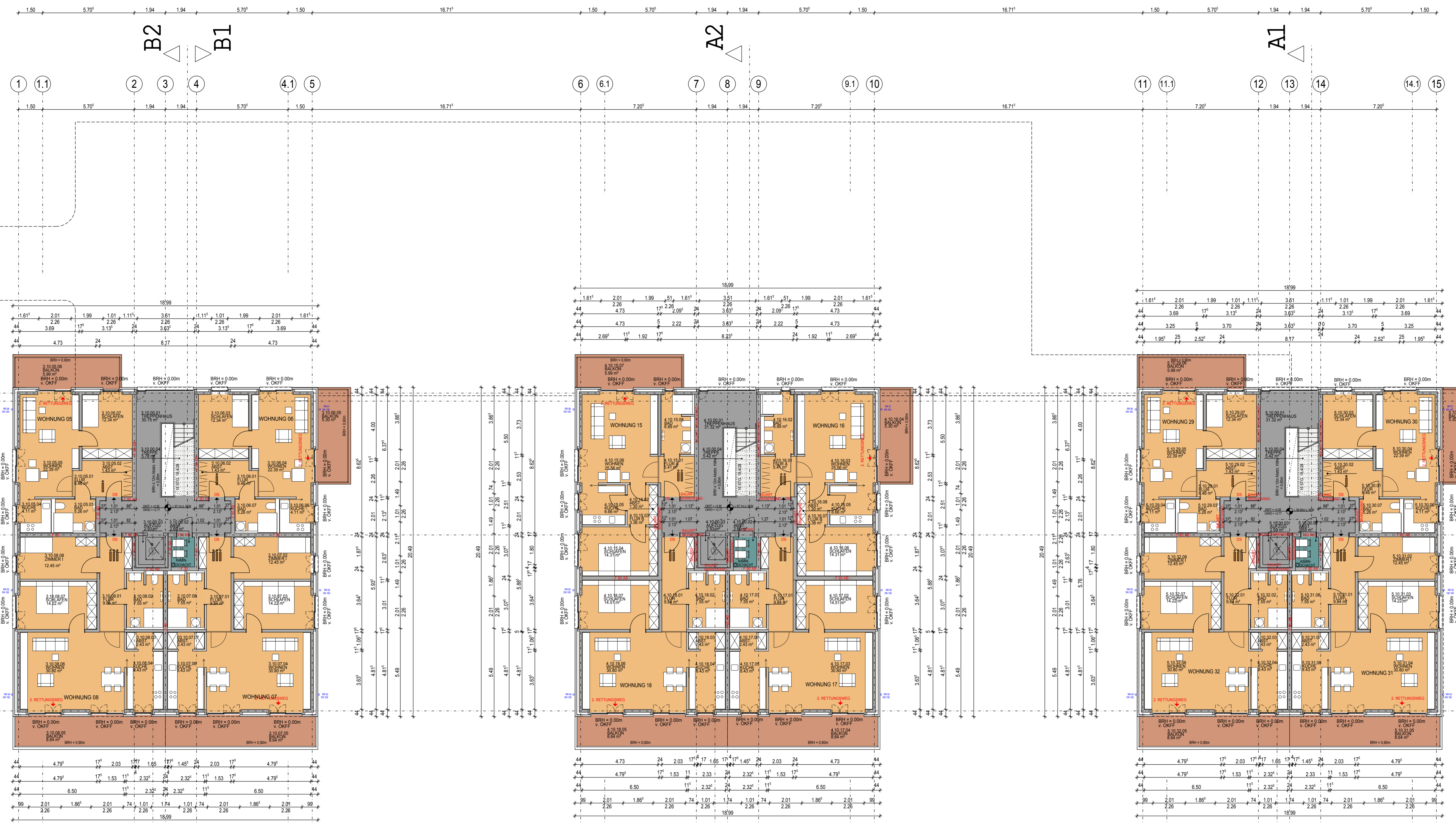
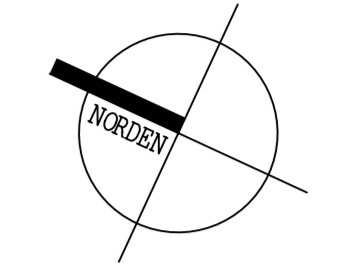
HAUS 05

C

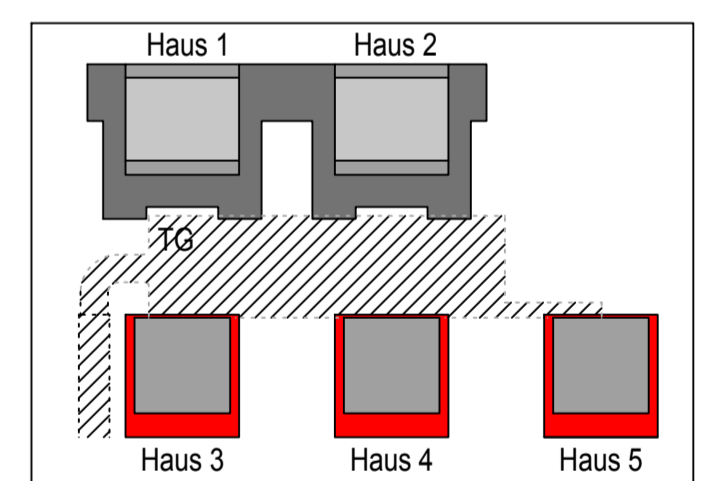
B2 B1

A2

A1



- PERSONENANZAHL DER EINZELNEN WOHNUNGEN
- WOHNGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / HAAR
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN
- F 90 A** WÄNDE F 90 A
- F 90 AB** WÄNDE F 90 AB
- F 30** WÄNDE F 30
- T30 RS** TÜREN T30 RS
- T 30** TÜREN T30
- ①** DICHTSCHLIEßENDE TÜREN MIT FREILAUFÜRSCHLEIBER
- DS** DICHTSCHLIEßENDE TÜREN
- BR** BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ②** OPTIONAL ZUZÄTZLICHE RW



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 48231 WANDENORF MAIL:KR-ARCHITECTEN.DE
 TEL.: 02581/6382-0 ELMAR KLEIN
 FAX.: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG GELDE NORD
 AMBULANT-BETREUETE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 1. OBERGESCHOSS - FREIF. WOHNHEITEN M 1:100

GEZ: ML/AD **DATUM:** 27/11/2015

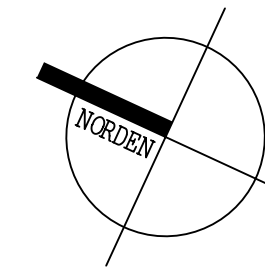
PLANNR.: 12 **INDEX:** A

BAUHERR:

ARCHITECT:

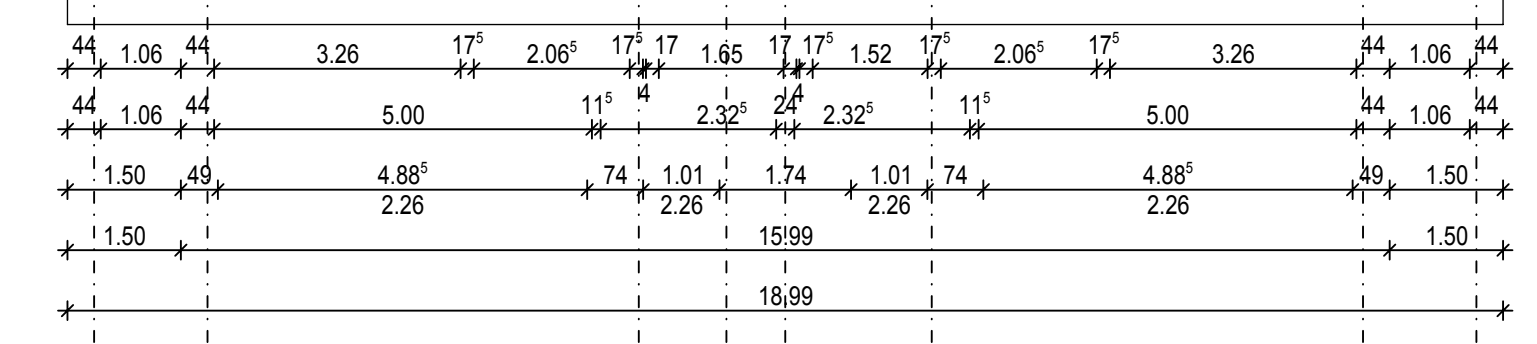
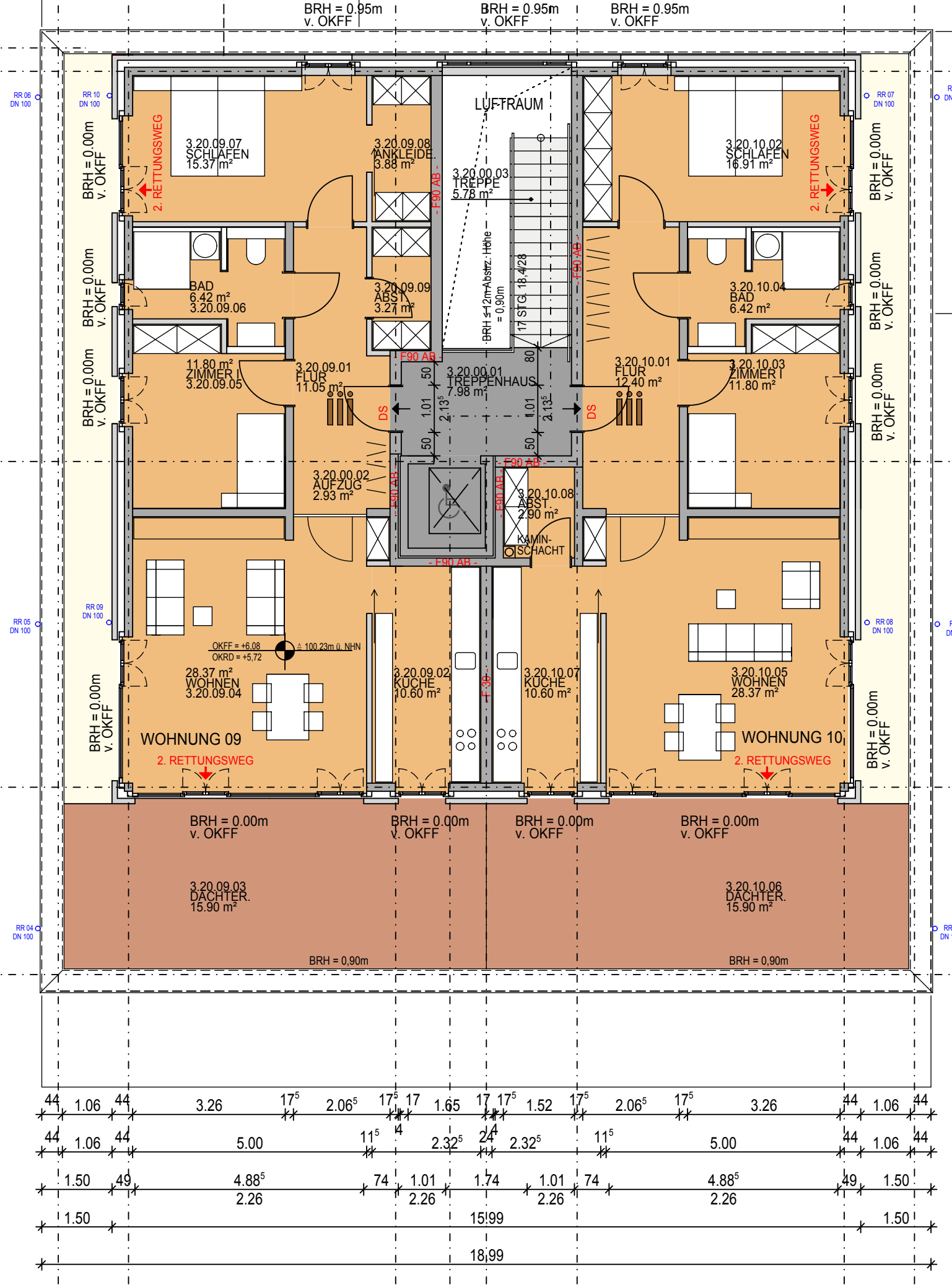
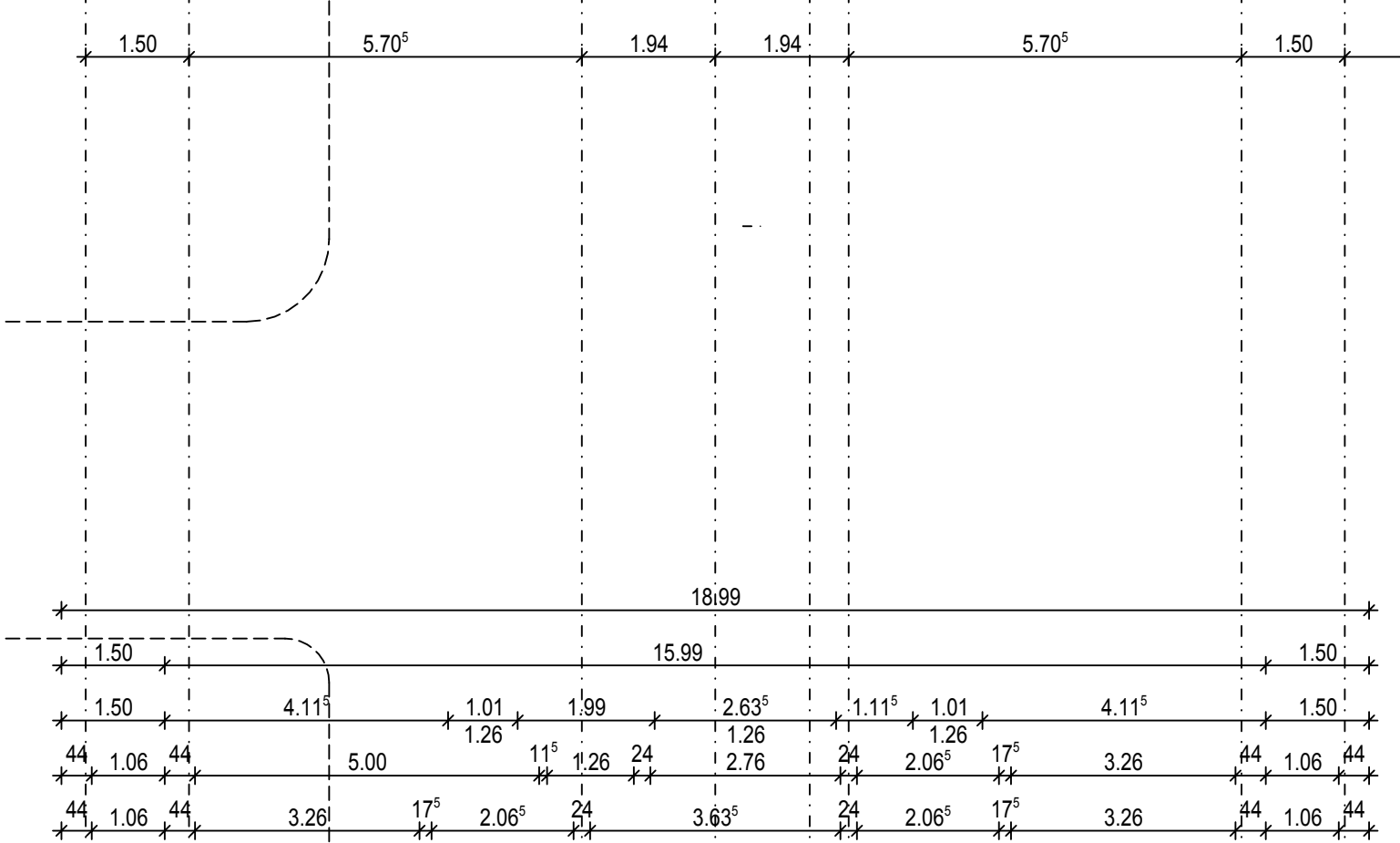
1. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS - BAUANTRAG



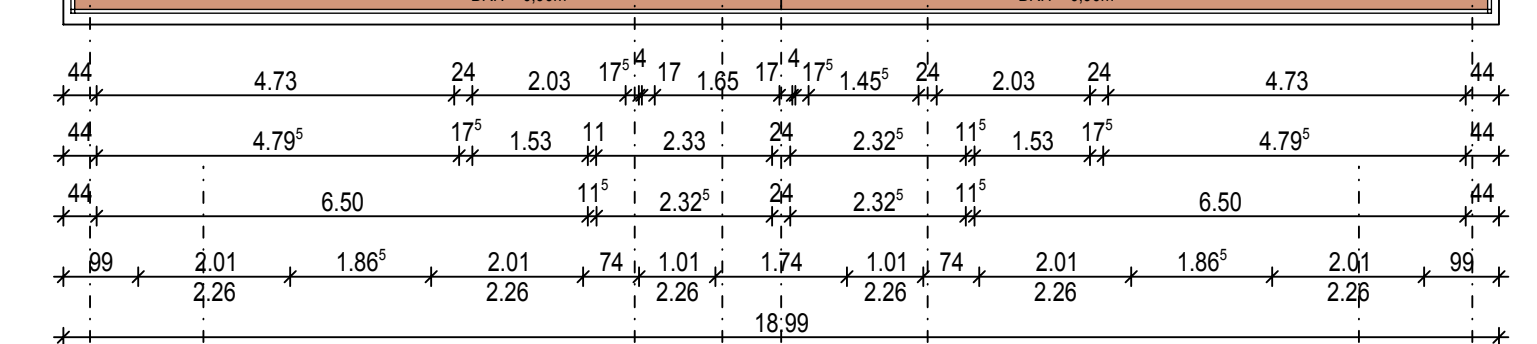
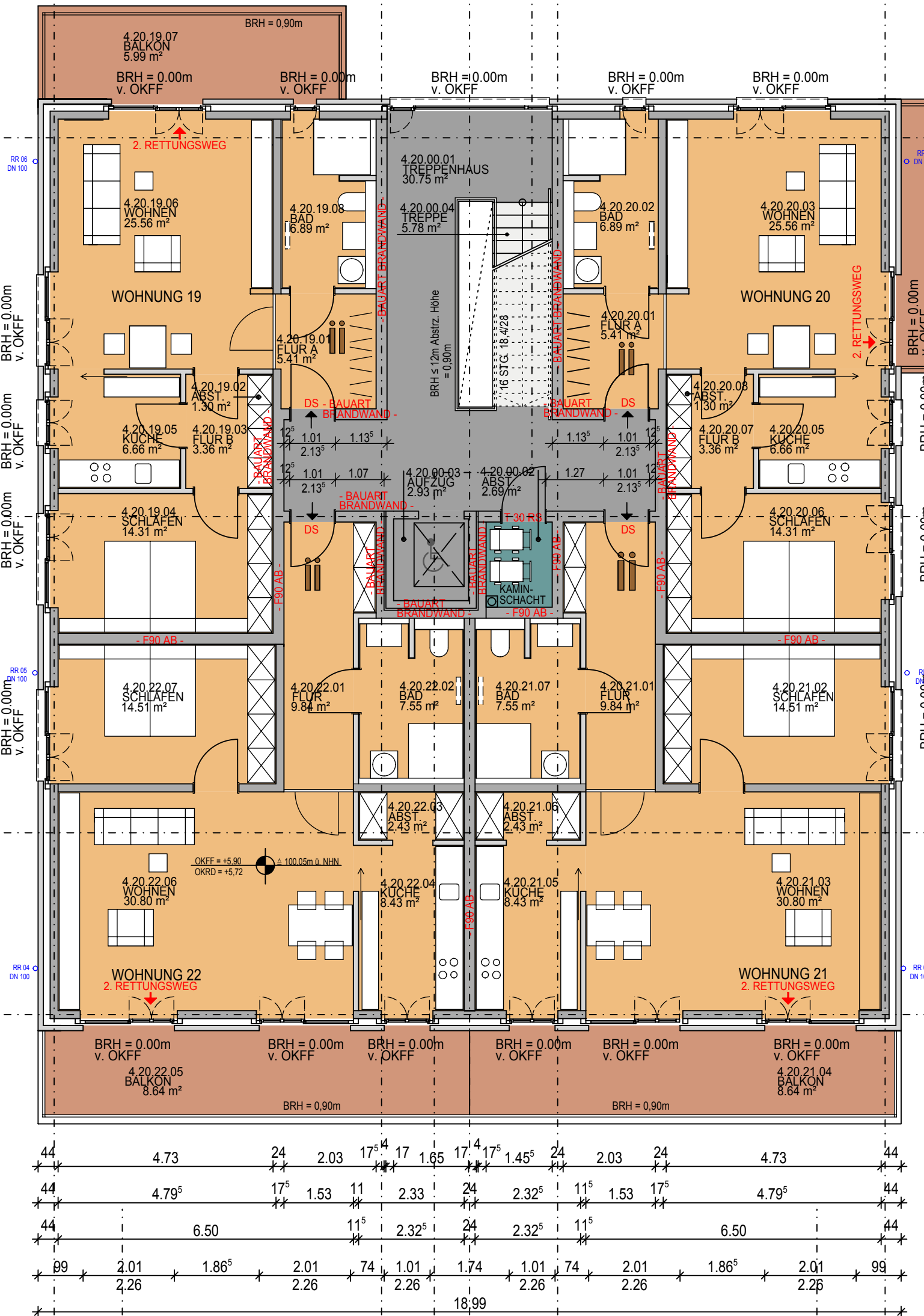
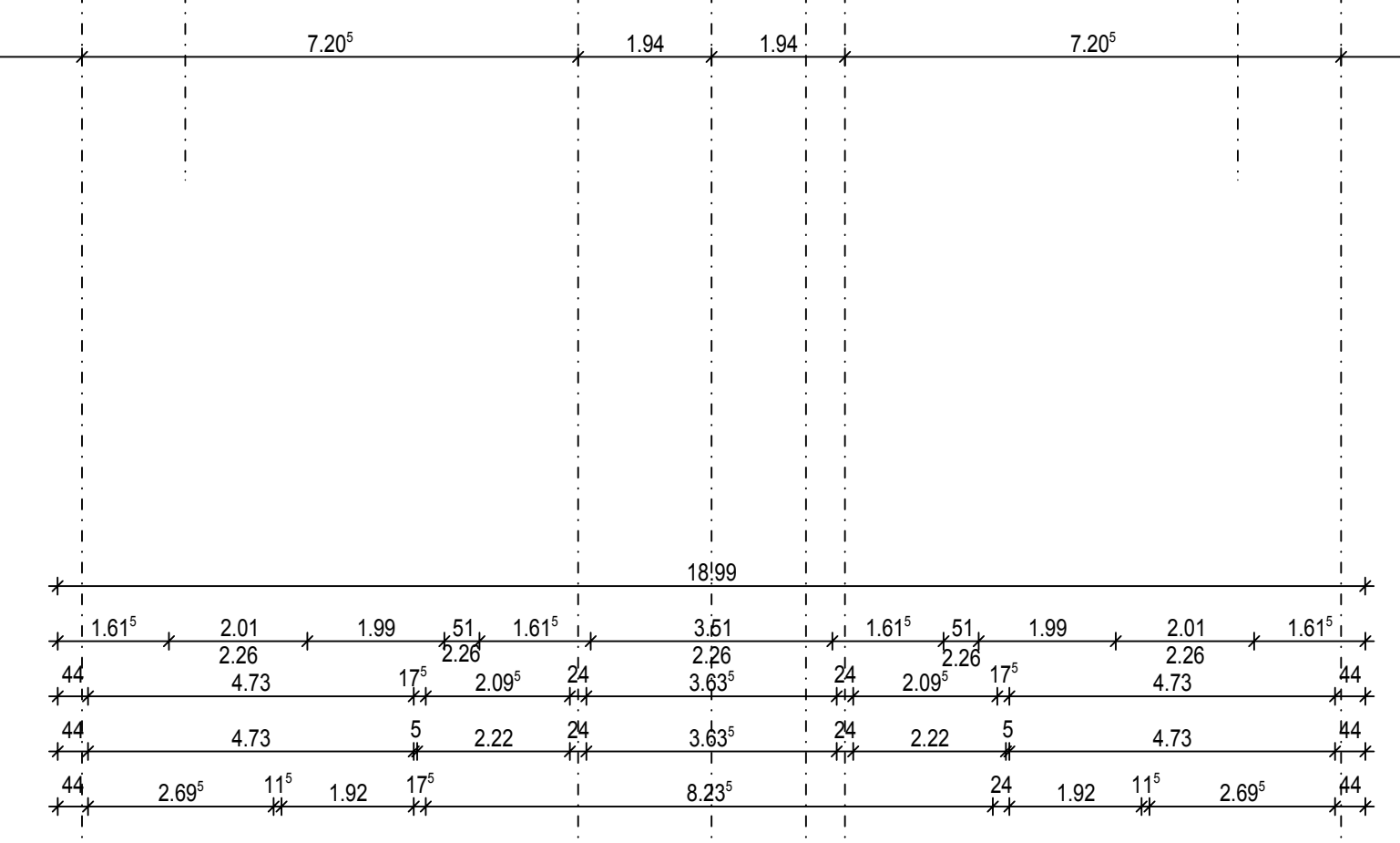
HAUS 03

1 1.1 2 3 4 4.1 5



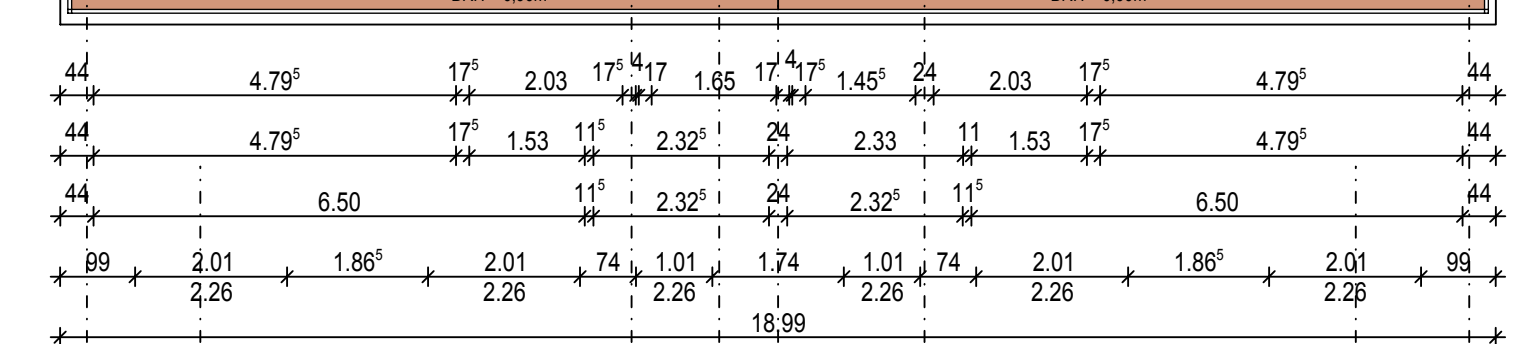
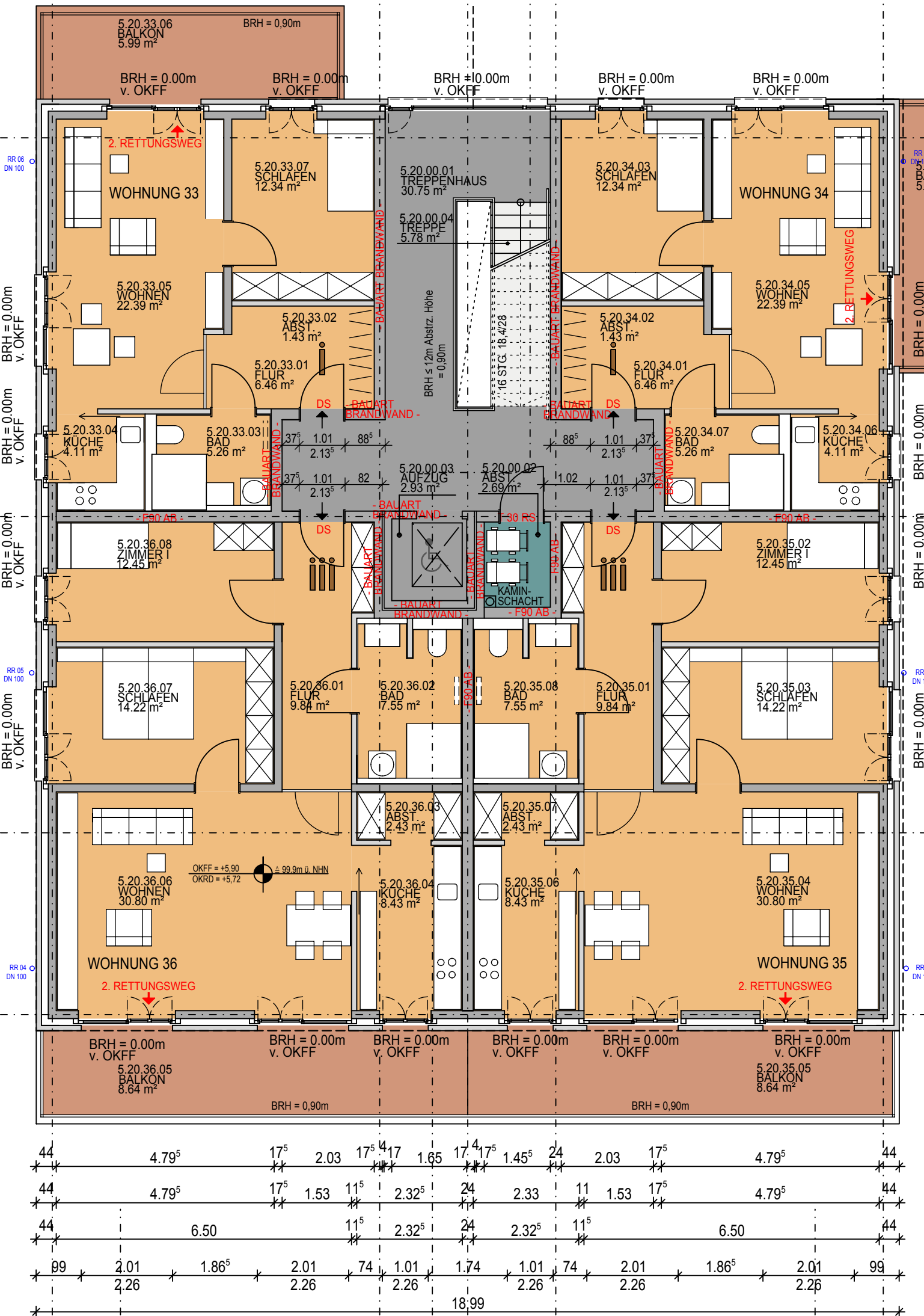
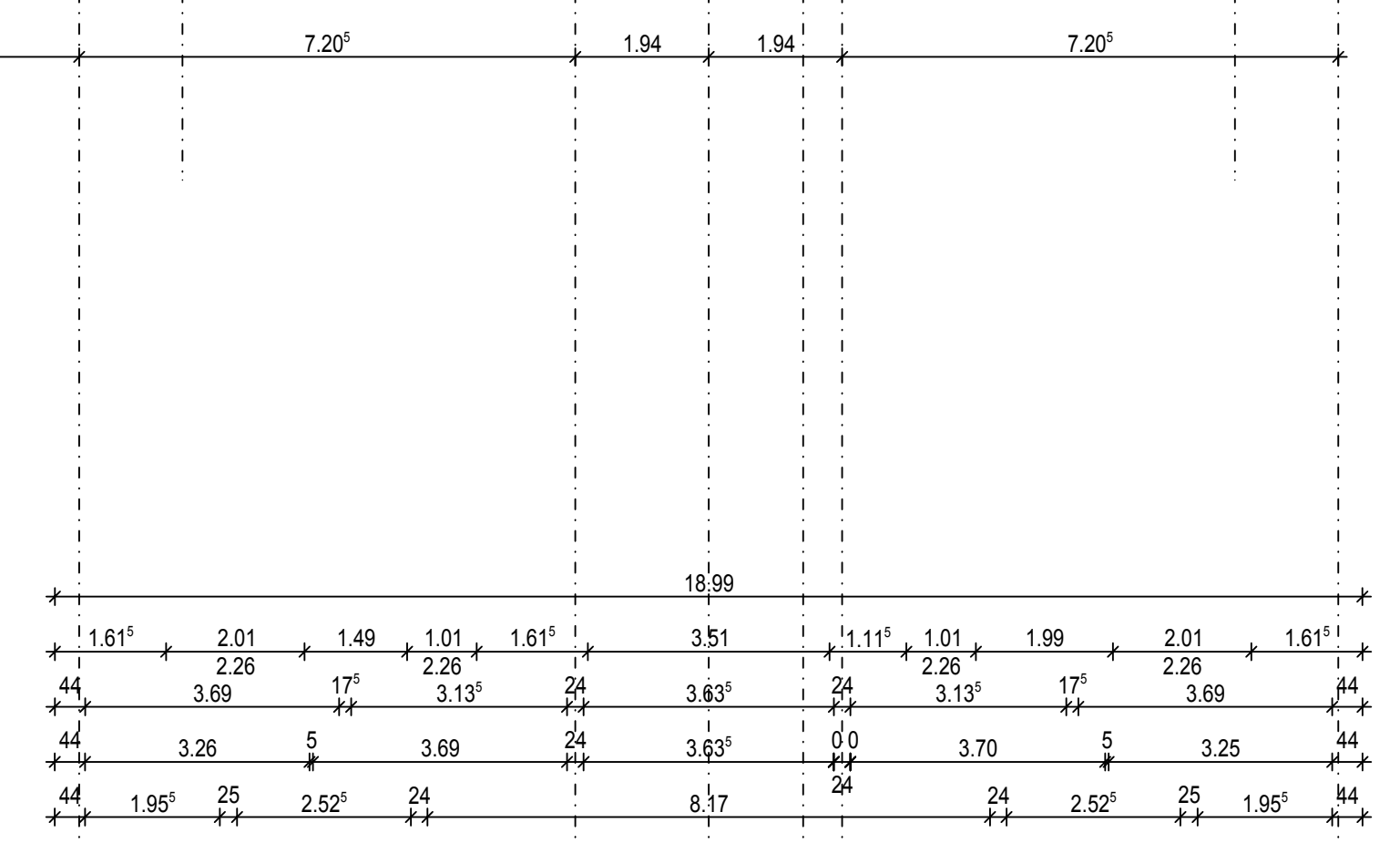
HAUS 04

6 6.1 7 8 9 9.1 10



HAUS 05

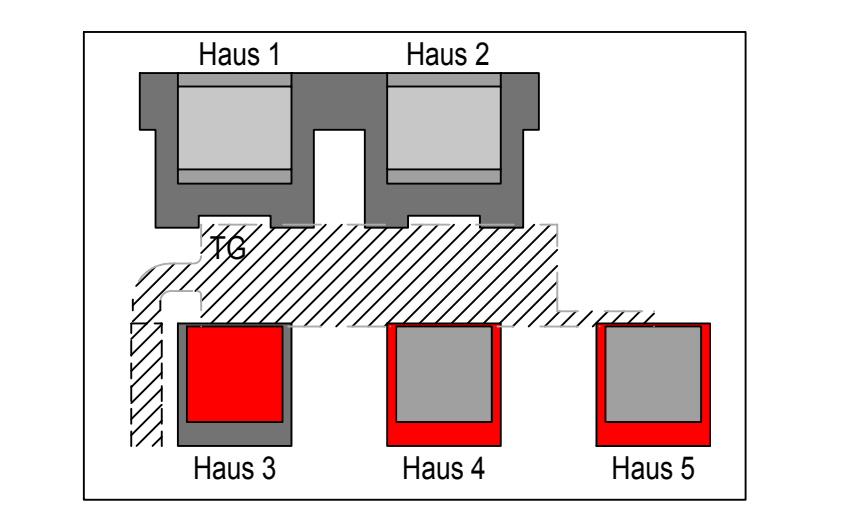
11 11.1 12 13 14 14.1 15



2. OBERGESCHOSS

- PERSONENANZAHL DER EINZELNEN WOHNUNGEN
- WOHNGRUPPEN
- WOHNUNGEN
- TECHNIK / H.A.R
- TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
- ABSTELLRÄUME
- TERRASSEN / DACHTERRASSEN

- F 90 A WÄNDE F 90 A
- F 90 AB WÄNDE F 90 AB
- F 30 WÄNDE F 30
- T30 RS TÜREN T30 RS
- T 30 TÜREN T30
- ① DICHTSCHLIEßENDE TÜREN MIT FREILAUFTÜRSCHLIEßER
- DS DICHTSCHLIEßENDE TÜREN
- BS BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
- ② OPTIONAL ZUZÄTZLICHE RW



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 48231 WARENDORF MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 TEL.: 02581/6383-0 ELMAR KLEIN
 FAX.: 02581/6936 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG GELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEIMEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 2. OBERGESCHOSS - FREIF. WOHNHEIMEN M. 1:100

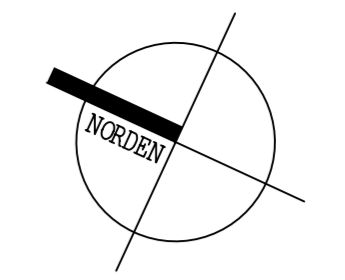
GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLANNR.: 13 **INDEX:** A

BAUHERR:

ARCHITEKT:

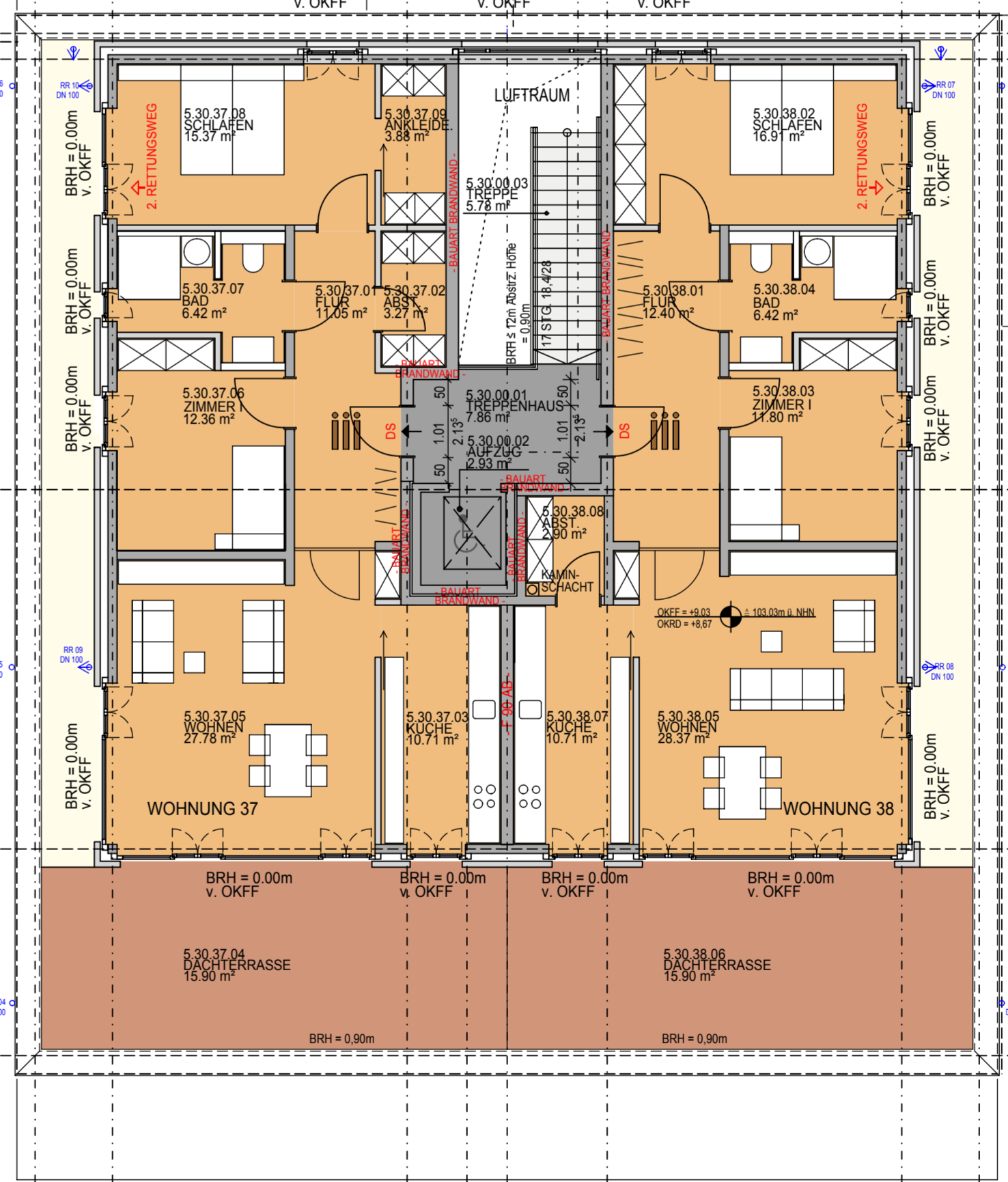
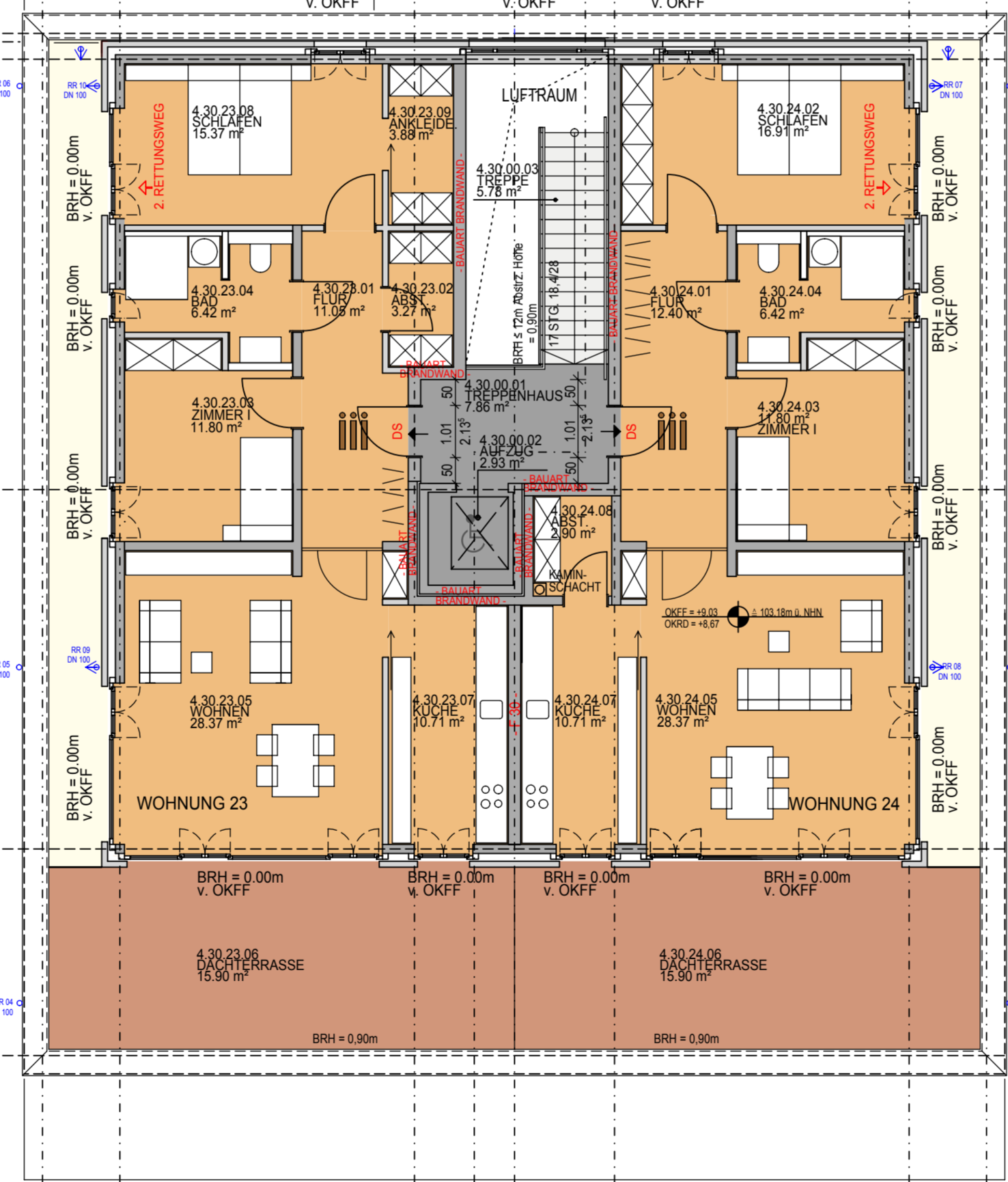
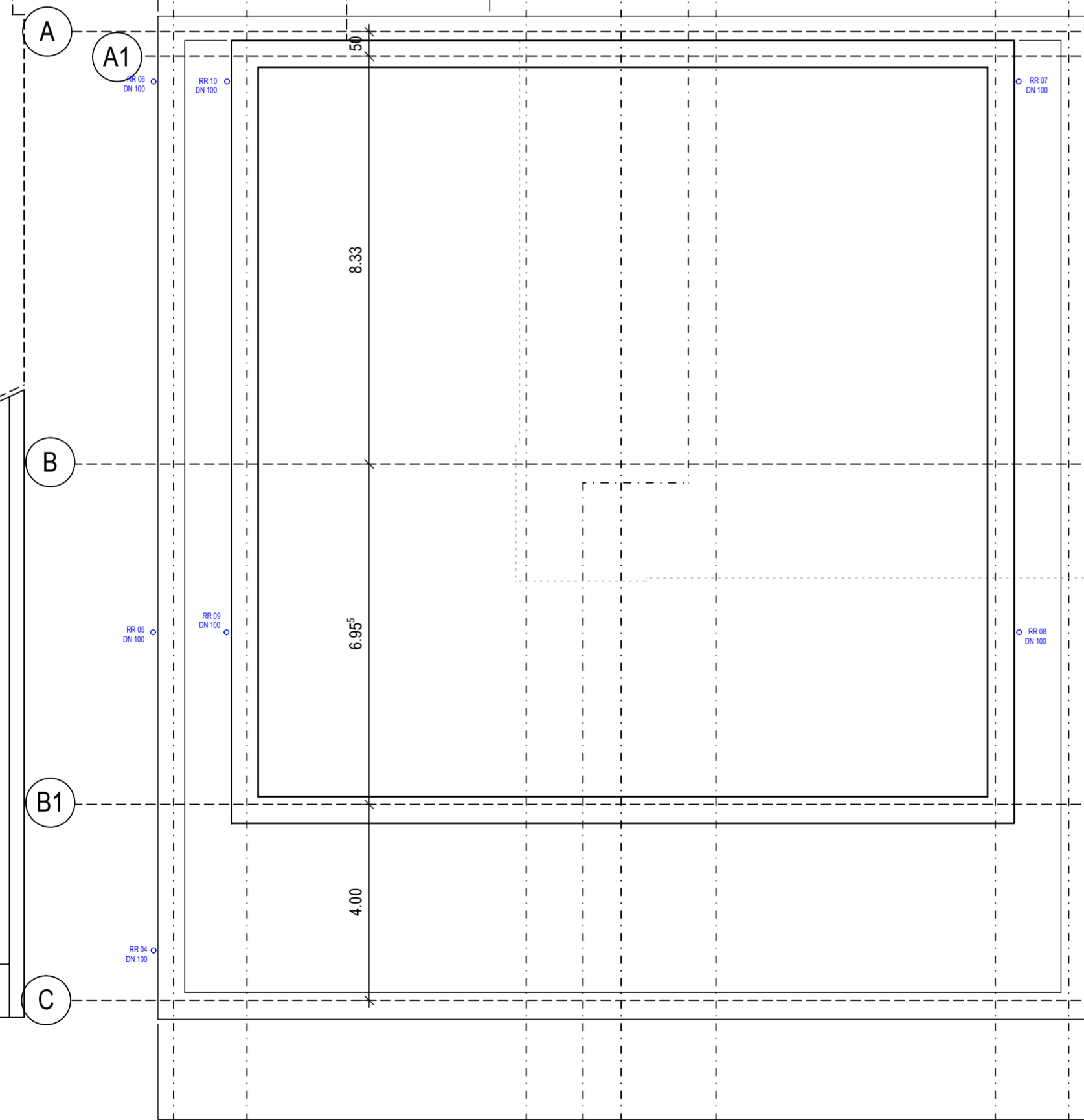
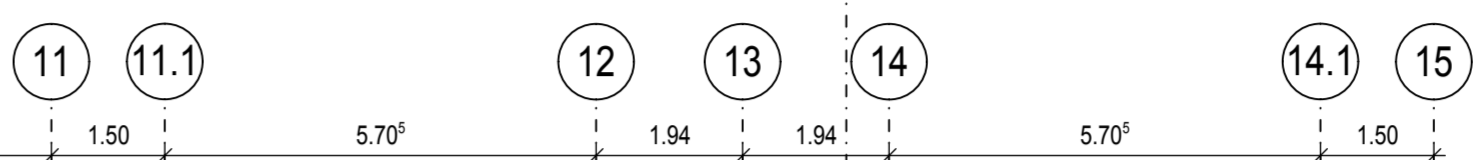
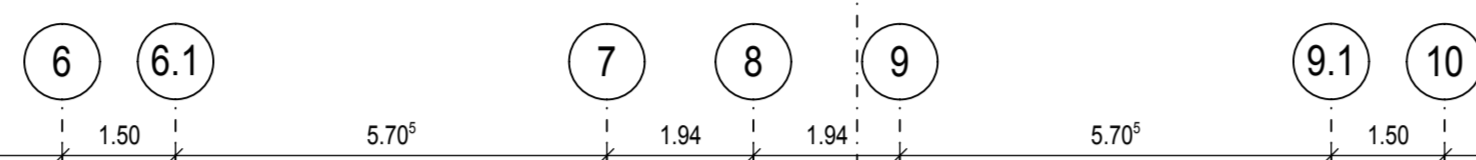
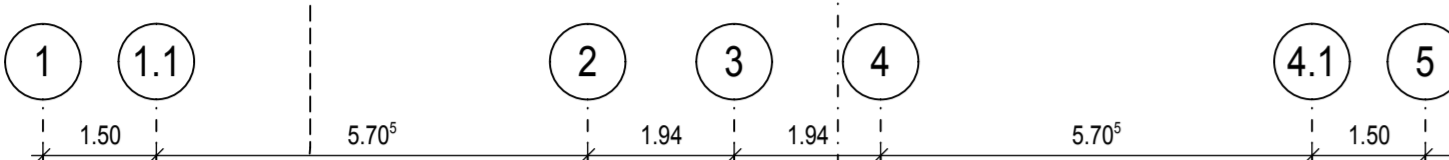
GRUNDRISSSE - BAUANTRAG



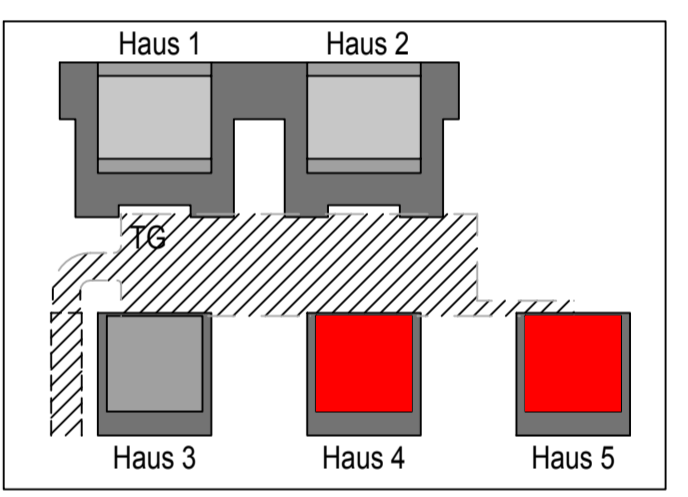
HAUS 03

HAUS 04

HAUS 05



- PERSONENANZAHL DER EINZELNEN WOHNUNGEN
 - WOHNGRUPPEN
 - WOHNUNGEN
 - TECHNIK / H.A.R.
 - TREPPENHAUS / FLUR / AUFZUG
 - ABSTELLRÄUME
 - TERRASSEN / DACHTERRASSEN
- F 90 A WÄNDE F 90 A
 - F 90 AB WÄNDE F 90 AB
 - F 30 WÄNDE F 30
 - T30 RS TÜREN T30 RS
 - T 30 TÜREN T30
 - ① DICHTSCHLIEBENDE TÜREN MIT FREILAUFÜRSCHLIEßER
 - DS DICHTSCHLIEBENDE TÜREN
 - BRANDMELDEÜBERWACHUNG DIN 14675
 - ② OPTIONAL ZUZÄTZLICHE RW



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46 48231 WARENDORF
 TEL.: +02581/6383-0 FAX.: +02581/6936
 WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG GELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 3. OBERGESCHOSS - FREIF. WOHNHEITEN M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLAN NR.: 14 **INDEX:** A

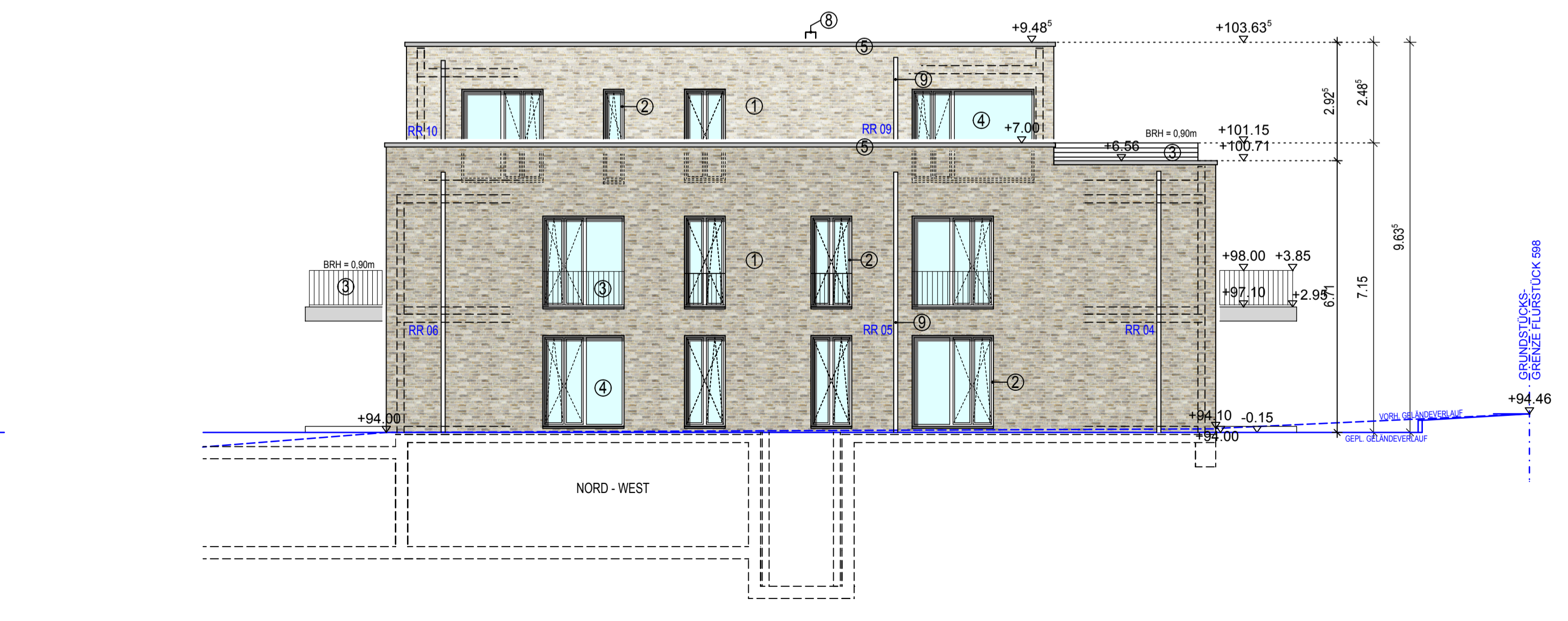
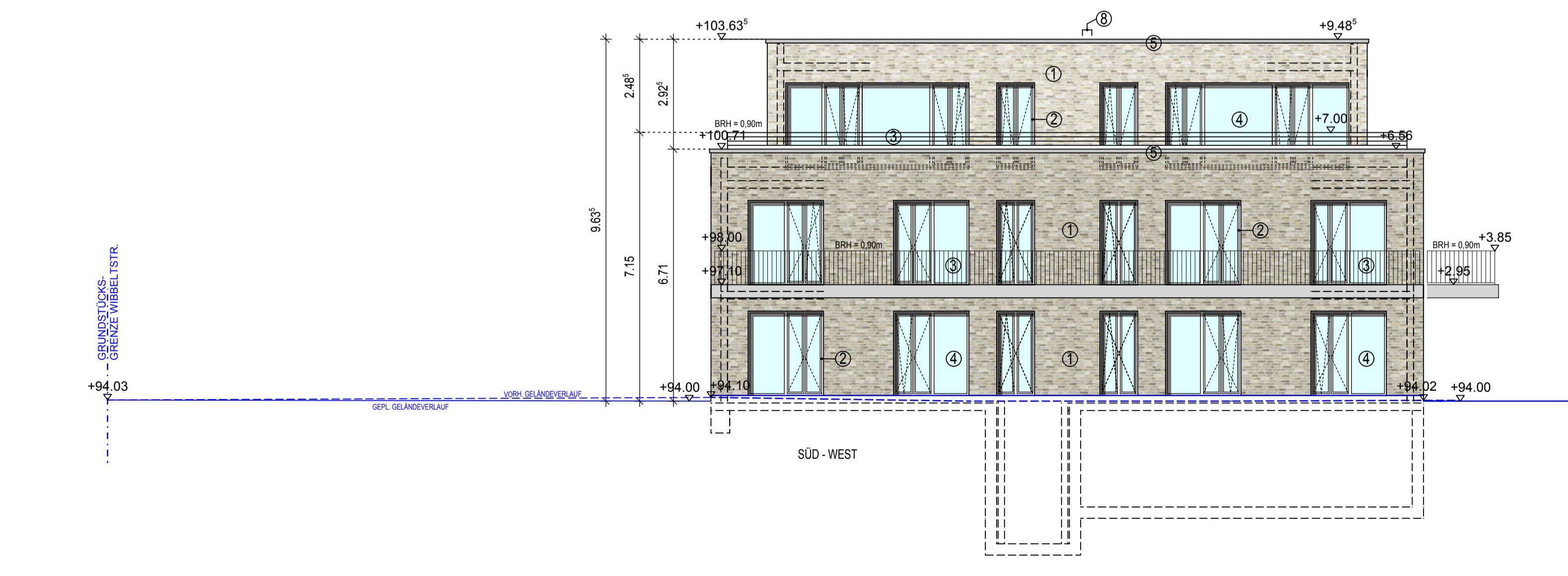
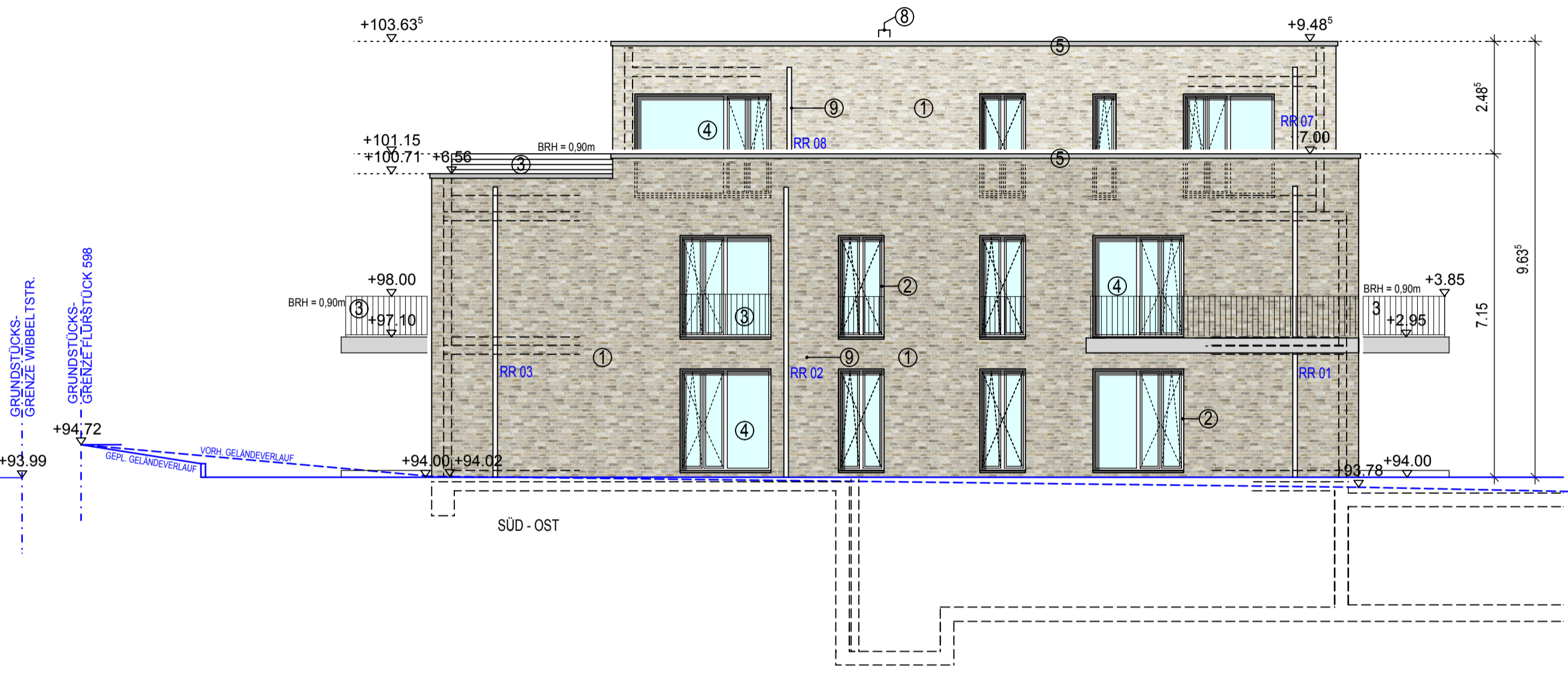
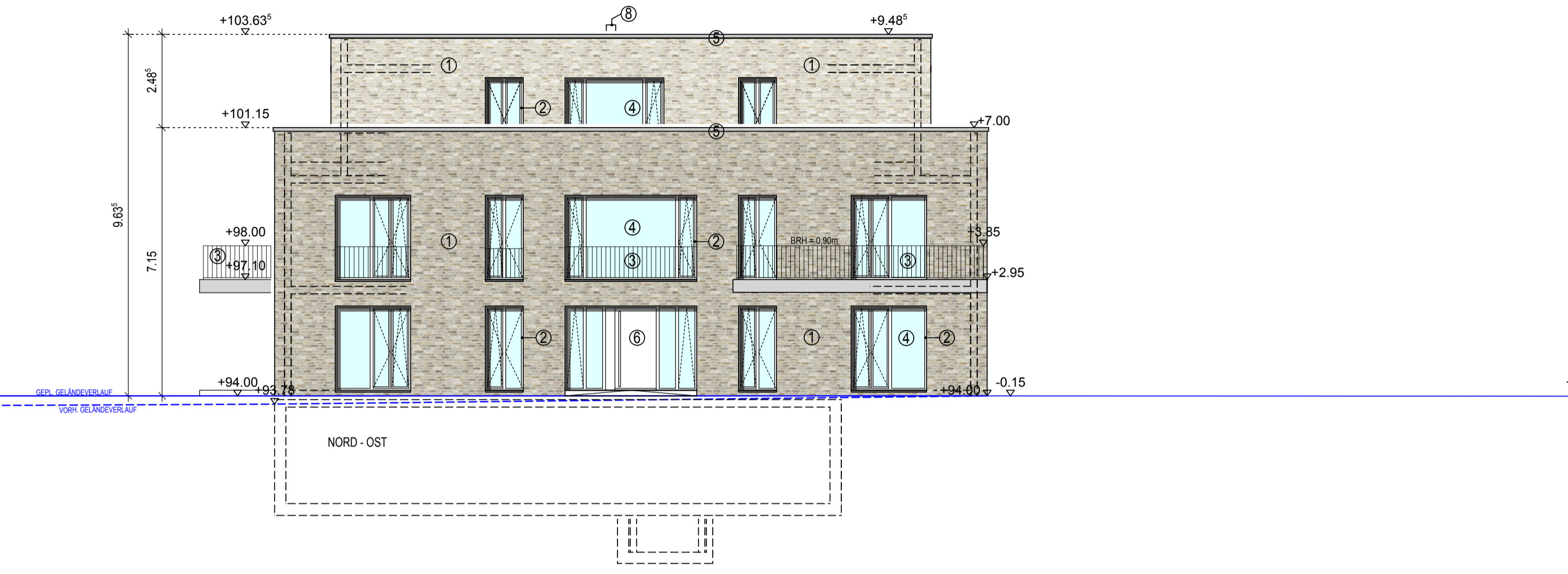
BAUHERR:

ARCHITEKT:

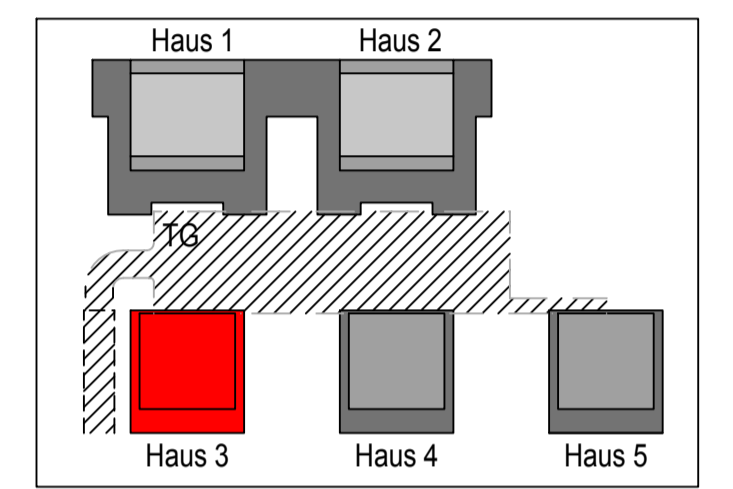
3. OBERGESCHOSS

GRUNDRISS - BAUANTRAG

HAUS 03



- ① FASSADE - KLINKER (GRAU-GELB) ALS VERBLENDER HINTERLÖFTET, WD
- ② BLEND - FLÜGEL - RAHMEN KUNSTSTOFF - GRAU - WEISS
- ③ ABSTURZSICHERUNG (METALL - STABGELÄNDER, H = 0,90m)
- ④ 3 - FACH VERGLASUNG
- ⑤ ATTIKA - BLECH (ZINKBLECH)
- ⑥ HAUSTÜR - BLECHELEMENT (GRAU-WEISS)
- ⑦ BRIEFKASTEN - UND KLINGELANLAGE - BLECHELEMENT
- ⑧ ABGASROHR - EDELSTAHL
- ⑨ DACHENTWÄSSERUNG - ZINKROHR (DN 100)



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 ANSICHTEN - FREIFINANZ. WOHNHEITEN M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

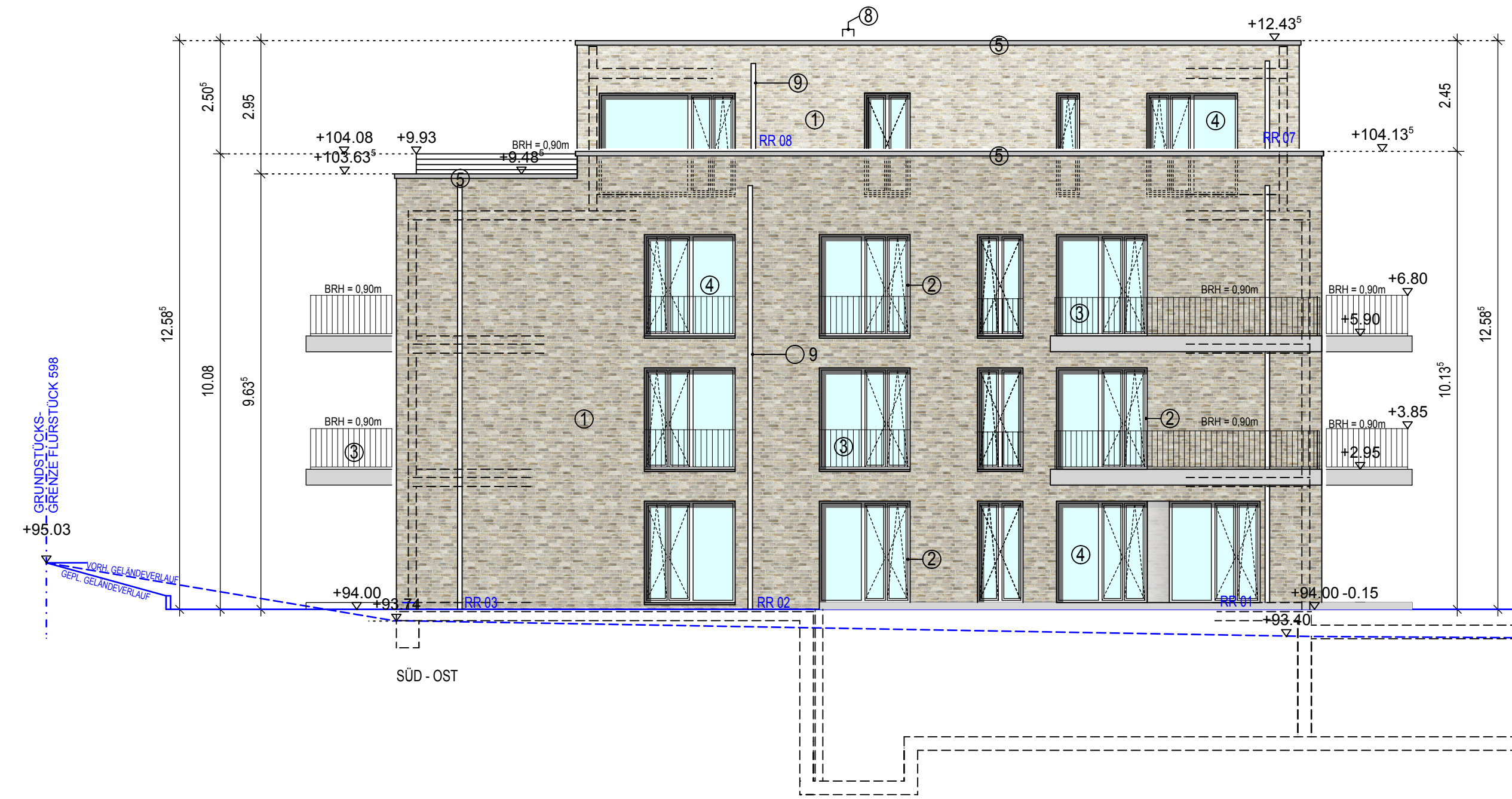
PLAN NR.: 15 **INDEX:** A

BAUHERR:

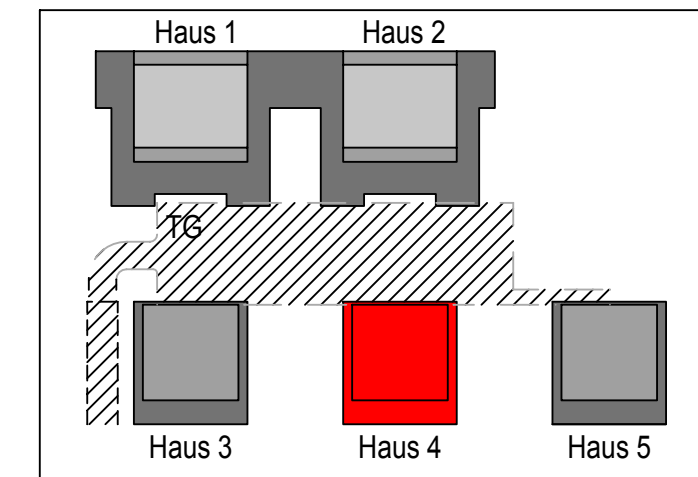
ARCHITEKT:

ANSICHTEN - BAUANTRAG

HAUS 04



- ① FASSADE - KLINKER (GRAU-GELB) ALS VERBLENDER
HINTERLÜFTET ; WD
- ② BLEND - FLÜGEL - RAHMEN
KUNSTSTOFF - GRAU - WEISS
- ③ ABSTURZSICHERUNG (METALL - STABGELÄNDER, H = 0,90m)
- ④ 3 - FACH VERGLASUNG
- ⑤ ATTIKA - BLECH (ZINKBLECH)
- ⑥ HAUSTÜR - BLECHELEMENT (GRAU-WEISS)
- ⑦ BRIEFKASTEN - UND KLINGELANLAGE - BLECHELEMENT
- ⑧ ABGASROHR - EDELSTAHL
- ⑨ DACHENTWÄSSERUNG - ZINKROHR (DN 100)



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITECTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITECTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITECTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 ANSICHTEN - FREIFINANZ. WOHNHEITEN M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

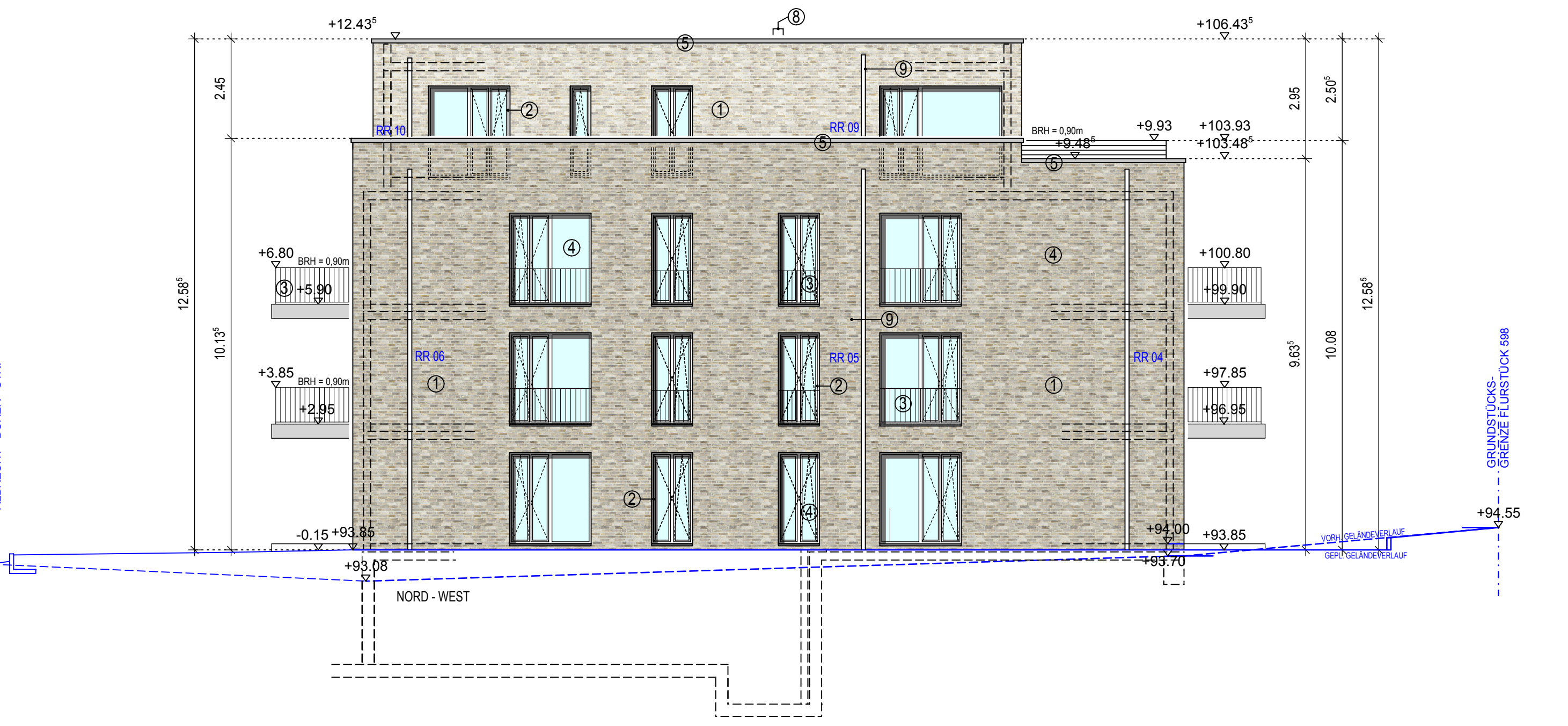
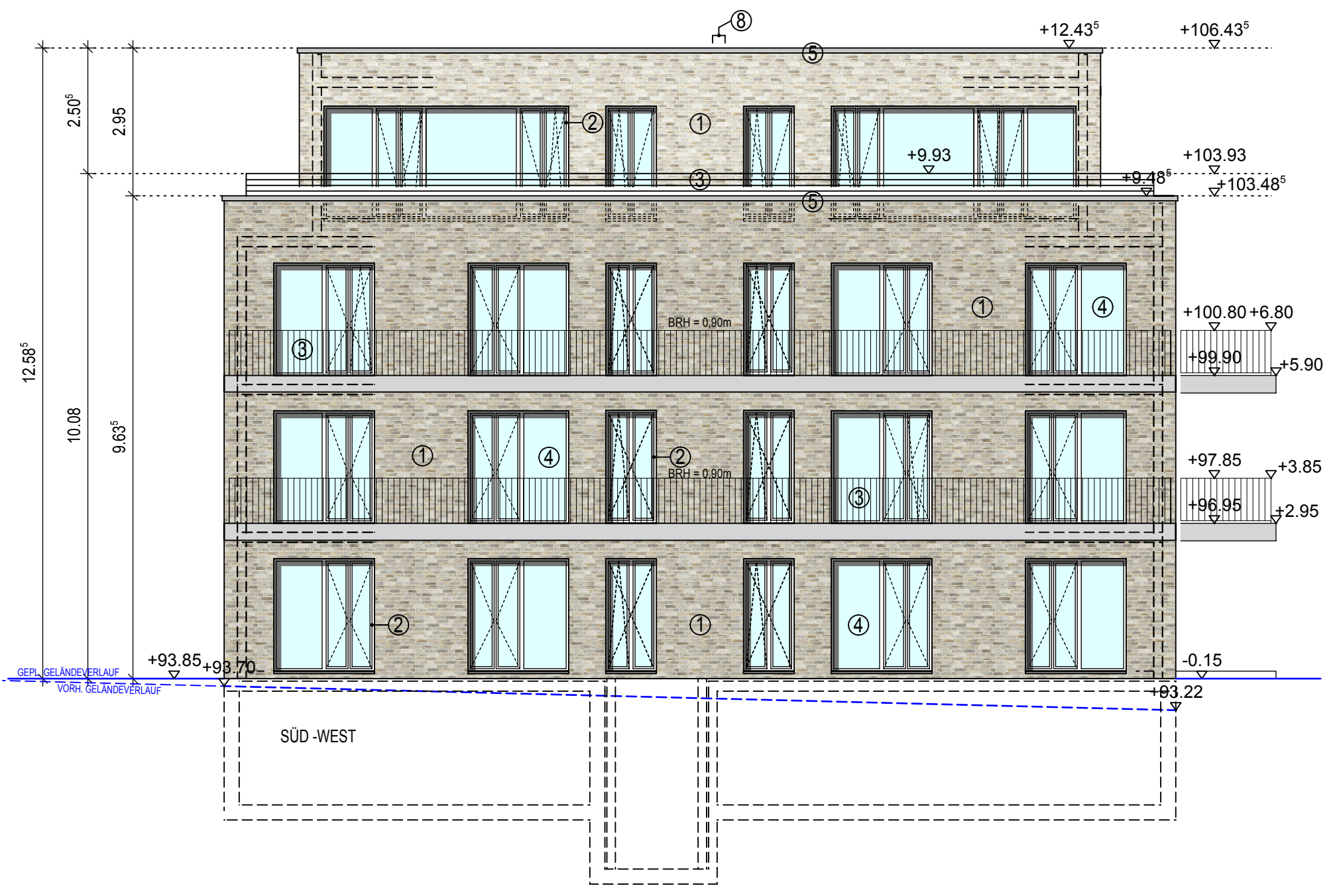
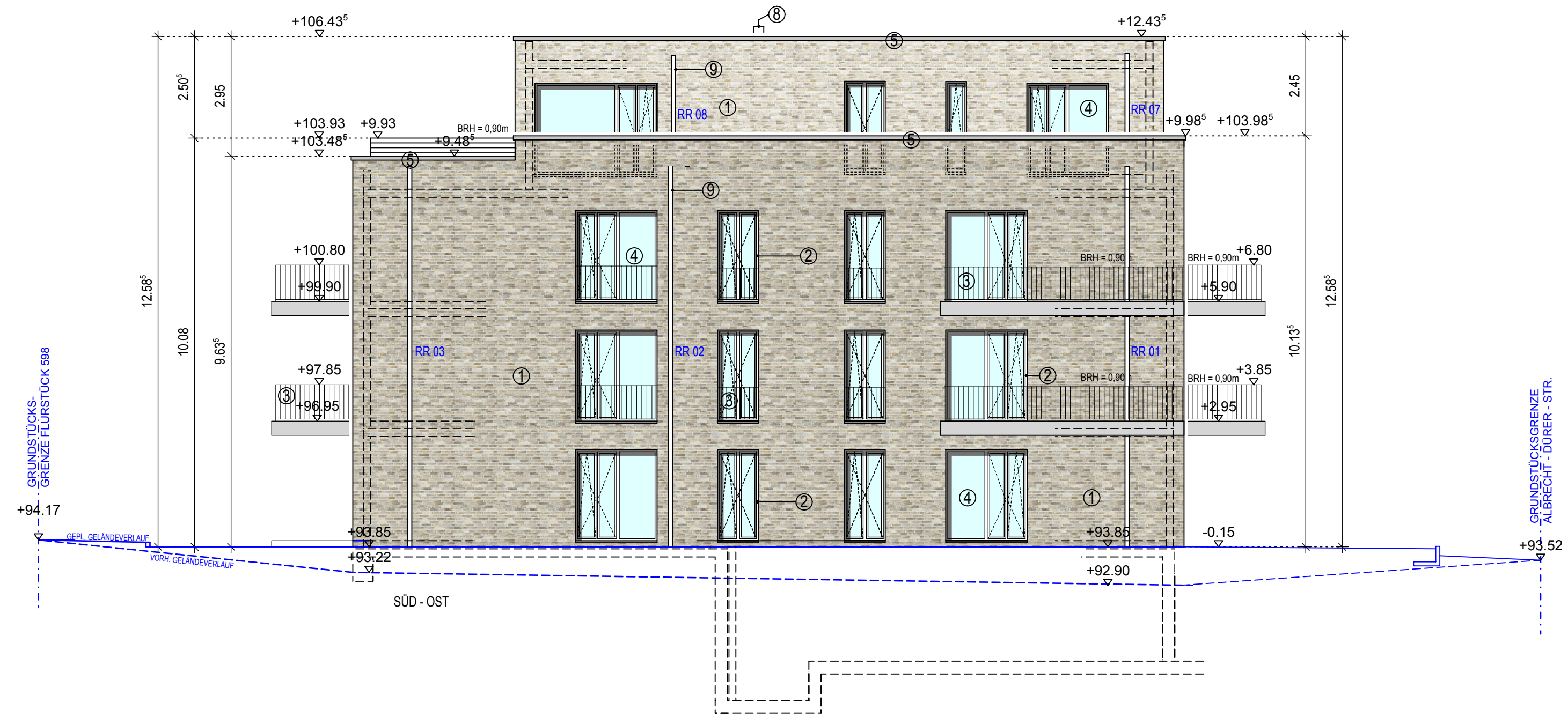
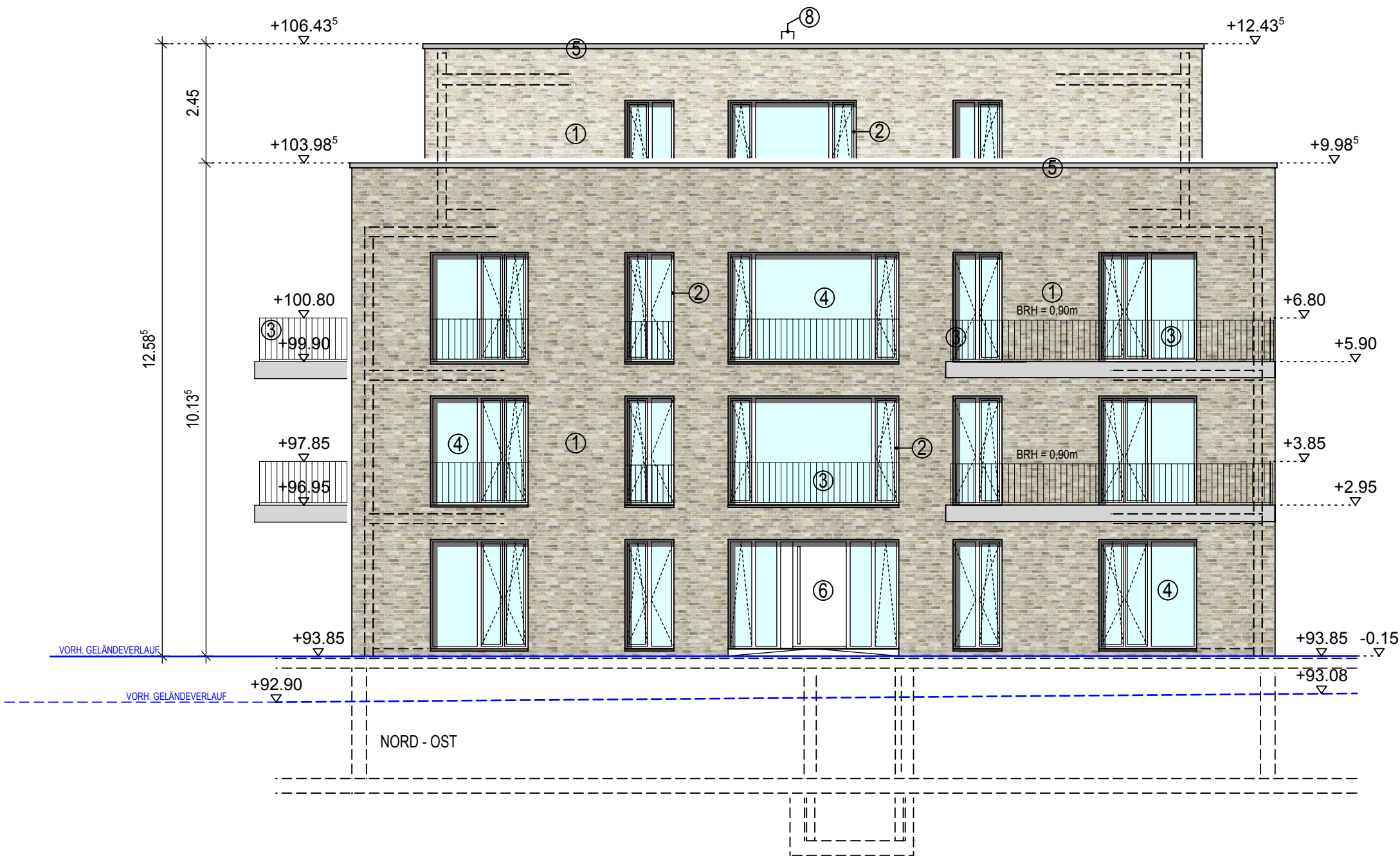
PLAN NR.: 16 **INDEX:** A

BAUHERR:

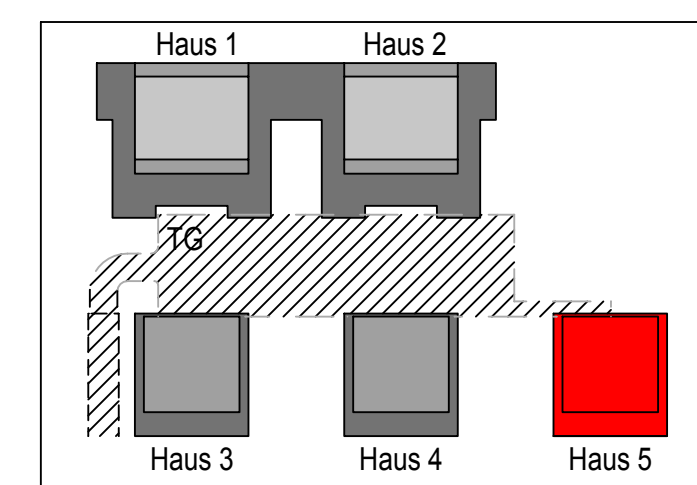
ARCHITEKT:

ANSICHTEN - BAUANTRAG

HAUS 05



- ① FASSADE - KLINKER (GRAU-GELB) ALS VERBLENDER
HINTERLÜFTET ; WD
- ② BLEND - FLÜGEL - RAHMEN
KUNSTSTOFF - GRAU - WEIß
- ③ ABSTURZSICHERUNG (METALL - STABGELÄNDER, H = 0.90m)
- ④ 3 - FACH VERGLASUNG
- ⑤ ATTIKA - BLECH (ZINKBLECH)
- ⑥ HAUSTÜR - BLECHELEMENT (GRAU-WEIß)
- ⑦ BRIEFKASTEN - UND KLINGELANLAGE - BLECHELEMENT
- ⑧ ABGASROHR - EDELSTAHL
- ⑨ DACHENTWÄSSERUNG - ZINKROHR (DN 100)



KLEIN, RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHN EINHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 ANSICHTEN - FREIFINANZ. WOHN EINHEITEN M. 1:100

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLAN NR.: 17 **INDEX:** A

BAUHERR:

ARCHITEKT:

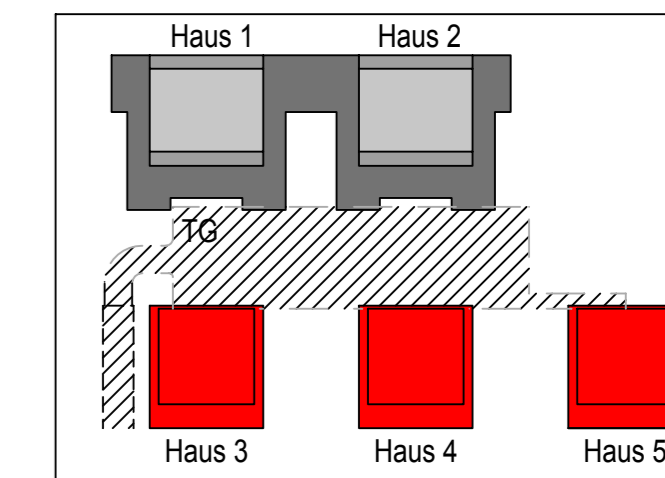
ANSICHTEN - BAUANTRAG



HAUS 3



HAUS 4&5



KLEIN. RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
48231 WARENDORF
TEL.: 02581/6383-0
FAX.: 02581/6936

WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
ELMAR KLEIN
HELMUT RIESENBECK

Visualisierung Haus 3-5

BAUVORHABEN:
GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
UND BARRIEREFREIE WOHNHEITEN

BAUHERR:
AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
BROCK 1A
48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
Visualisierung Haus 3-5

M. 1:100

GEZ:
MI/AD

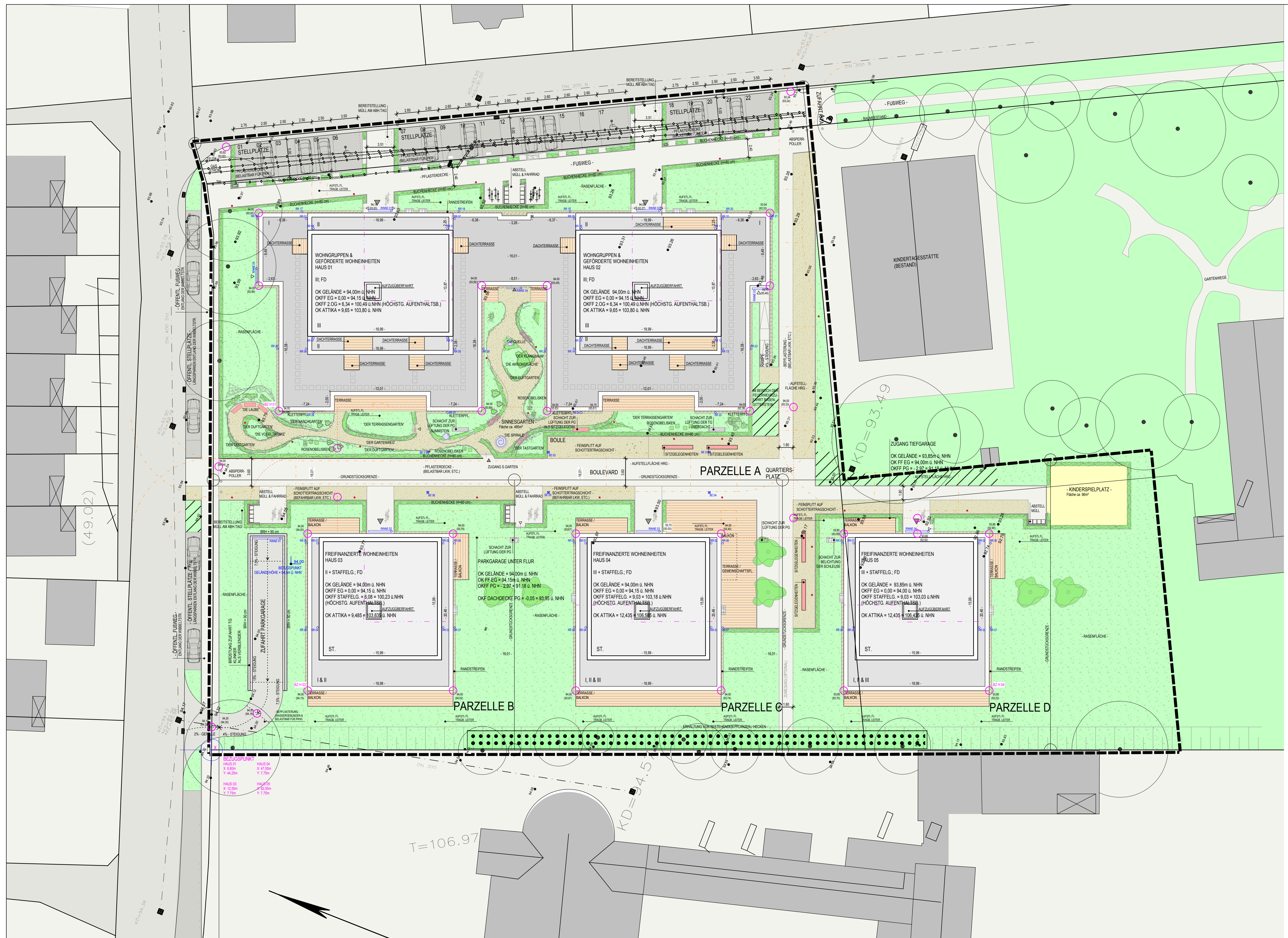
DATUM:
27/11/2015

PLAN NR.:

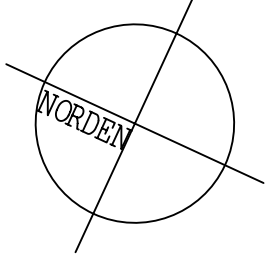
INDEX:
A

BAUHERR:

ARCHITEKT:



- BOULEVARD & GEHWEGE (GEBUNDENE PFLASTERDECKE TEILWEISE FÜR LKW BEFAHRBAR)
- GEBUNDENE WEGEDECKE (MINERALISCHES MATERIAL; TEILWEISE FÜR LKW BEFAHRBAR)
- STELLPLÄTZE (GEBUNDENE PFLASTERDECKE)
- RASENFLÄCHE
- RASENGITTERSTEIN (BEFAHRBAR FÜR LKW)
- KINDERSPIELPLATZ
- BEREICH ERHALTUNG VON BESTEHENDEN PFLANZEN / HECKEN
- TERRASSENBEREICHE
- RANDSTREIFEN (KIESSCHICHT)
- BÄUME ANPFLANZUNG (ANZAHL 6)
- BAUMBESTAND (ERHALTENSWERT)
- LEUCHTPOLLER
- ABSPERRPOLLER
- VORHANDENE LEITUNG UNTERIRDISCH: GASFERNLEITUNG (GAS), TRINKWASSERLEITUNG (TW), STROM (STROM), TELEKOMMUNIKATION (TELEKOMMUNIKATION)
- FEUERWEHRZUFAHRT-/STELLPLATZ
- TIEFGARAGE
- KELLER
- 94.15 (93.67) GEPLANTE GELÄNDEHÖHE (URSPRUNGS GELÄNDEHÖHE)
- BODENEINLÄUFE
- GEHWEGPLATTEN ZUR FLUCHTWEGSICHERUNG
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN



KLEIN.RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER
 AM HOLZBACH 46
 48231 WARENDORF
 TEL.: 02581/6383-0
 FAX.: 02581/6936
 WWW.KR-ARCHITEKTEN.DE
 MAIL@KR-ARCHITEKTEN.DE
 ELMAR KLEIN
 HELMUT RIESENBECK

BAUVORHABEN:
 GEBIETSENTWICKLUNG OELDE NORD
 AMBULANT-BETREUTE PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN
 UND BARRIEREFREIE WOHN-EINHEITEN

BAUHERR:
 AVERBECK BAU GMBH & CO. KG
 BROCK 1A
 48361 OSTBEVERN

BEZEICHNUNG:
 GESTALTERISCHER LAGEPLAN M. 1:250

GEZ: MI/AD **DATUM:** 27/11/2015

PLANNR.: 01 **INDEX:** A

BAUHERR:

ARCHITEKT:

(49.02)

T=106.97

KD=94.5

KD=93.49

PARZELLE A QUARTIERPLATZ

PARZELLE B

PARZELLE C

PARZELLE D

WOHNGRUPPEN & GEFÖRDERTE WOHN-EINHEITEN HAUS 01
 III, FD
 OK GELÄNDE = 94,00m ü. NNH
 OK FF EG = 0,00 = 94,15 ü. NNH
 OK FF 2.OG = 6,34 = 100,49 ü. NNH (HÖCHSTG. AUFGENTHALTSB.)
 OK ATTIKA = 9,65 = 103,80 ü. NNH

WOHNGRUPPEN & GEFÖRDERTE WOHN-EINHEITEN HAUS 02
 III, FD
 OK GELÄNDE = 94,00m ü. NNH
 OK FF EG = 0,00 = 94,15 ü. NNH
 OK FF 2.OG = 6,34 = 100,49 ü. NNH (HÖCHSTG. AUFGENTHALTSB.)
 OK ATTIKA = 9,65 = 103,80 ü. NNH

FREIFINANZIERTE WOHN-EINHEITEN HAUS 03
 II + STAFFELG.; FD
 OK GELÄNDE = 94,00m ü. NNH
 OK FF EG = 0,00 = 94,15 ü. NNH
 OK FF STAFFELG. = 0,09 = 100,23 ü. NNH (HÖCHSTG. AUFGENTHALTSB.)
 OK ATTIKA = 9,485 = 103,635 ü. NNH

FREIFINANZIERTE WOHN-EINHEITEN HAUS 04
 III + STAFFELG.; FD
 OK GELÄNDE = 94,00m ü. NNH
 OK FF EG = 0,00 = 94,15 ü. NNH
 OK FF STAFFELG. = 0,03 = 103,18 ü. NNH (HÖCHSTG. AUFGENTHALTSB.)
 OK ATTIKA = 12,435 = 106,585 ü. NNH

FREIFINANZIERTE WOHN-EINHEITEN HAUS 05
 III + STAFFELG.; FD
 OK GELÄNDE = 93,85m ü. NNH
 OK FF EG = 0,00 = 94,00 ü. NNH
 OK FF STAFFELG. = 6,03 = 100,03 ü. NNH (HÖCHSTG. AUFGENTHALTSB.)
 OK ATTIKA = 12,435 = 106,435 ü. NNH

Projekt: Wohnquartier Wibbeltstraße Oelde, Stand: 27.11.2015

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 wird die GRZ von 0,4 für alle Parzellen festgesetzt.

In den Parzellen A, B, C und D wird die GRZ 1 bezogen auf Gebäude und Terrassen eingehalten.

Ebenso wird die GRZ 2 bezogen auf Gebäude unter Flur (Tiefgarage), Zufahrt von Tiefgarage und Feuerwehzufahrten in den Parzellen B, C und D eingehalten.

Die GRZ 2 von Parzelle A wird um 0,15 überschritten. Hierbei machen die anteiligen Flächen wie Tiefgarage, Stellplätze, öffentliche Wegeverbindungen und Feuerwehzufahrt einen wesentlichen Bestandteil zweckentsprechender Grundstücksnutzung aus.

Anmerkungen zu den Bodenbeschaffenheiten des Plangebietes:

Unabhängig von versiegelten und unversiegelten Bodenflächen weist das Bodengutachten nach, dass bei ergiebigen Regenfällen mit einem Stauwasserniveau bis ca. Geländeoberkante zu rechnen ist. Des Weiteren gibt das Bodengutachten an, dass eine Regenwasserversickerung gemäß DWA-Regelwerk A 138 aufgrund der angetroffenen Schicht- und Stauwassersituation der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Geschiebelehm – Mergel – Abfolge sowie des unterlagernden verwitterten Felsen nicht zulässig und technisch nicht durchführbar ist (Bodengutachten: Dr. Muntzos und Partner, erstellt vom 16.09.2015).

Anmerkungen zu den Höhenangaben im gestalterischen Lageplan:

Bei den im Lageplan aufgeführten Höhenangaben des Geländes und der gesetzten Höhenangaben an den Ecken der Gebäude handelt es sich um teilweise abgetragenes Gelände.

Das abgetragene Gelände ist durch den Abriss der Bestandsgebäude zurückzuführen.

Somit gelten die Höhenangaben nicht als Ursprungsgelände.

Der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan angegebene Bezugspunkt von 94,00 m ü. NHN ist im Bereich von vorhandenen gewachsenem Gelände vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur aufgenommen worden und ist somit als Bezugspunkt vorzusehen.

Anmerkungen zur Ausgestaltung der Tiefgaragenzufahrt:

Nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens ist vor Erstellung des Quartiers ein Bemusterungstermin mit der Stadt Oelde zu vereinbaren.

Hierbei wird die Materialität abgestimmt.

Zur optischen Aufwertung wird die Brüstungsmauer der Tiefgarageneinfahrt umlaufend mit einem Verblender (Klinker) versehen.

Das Material des Verblenders der Tiefgarageneinfahrt entspricht dem Material des Verblenders der Fassaden der Gebäude im Planungsgebiet.

Dabei wird die Einheitlichkeit der Gesamtanlage über die Materialität erzielt.

Anlage 6

Vorgaben zur Kanaldatenerfassung im Rahmen von Privaterschließungen

01. Aufmaß

Die Lage der neu erstellten Kanäle ist im UTM ETRS Koordinatensystem zu erfassen.

Zu erfassen ist:

Der Mittelpunkt des Schachtdeckels

Die Deckelhöhe nach engültiger Fertigstellung der Oberflächen

Die Sohlhöhe

Sollten Entwässerungsbauwerke vorhanden sein, welche die Größe eines Standard-schachtes überschreiten, so sind diese in ihrer Form und ihrem Ausmaß vollständig aufzumessen.

Die ermittelten Aufmaße sind als Zeichnungsdatei im DXF-Format und zusätzlich als Koordinatenliste zu übergeben.

02. VERKEHRSSICHERUNG

Die Arbeiten werden zum überwiegenden Teil auf öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt. Der Arbeitsbereich ist so abzusichern, dass für den öffentlichen und den privaten Verkehr keine Gefährdungen entstehen. Die Vorschriften der StVO sind einzuhalten.

Notdienstfahrzeuge müssen zu jeder Zeit die Arbeitsstelle passieren können.

03. ARBEITSSICHERHEIT

Der Auftragnehmer hat alle einschlägigen Vorschriften der Unfallverhütung und der zuständigen GUV bzw. Berufsgenossenschaften zu beachten.

Alle erforderlichen Rettungsgeräte (jährl. überprüft), Gaswarngeräte (arbeitstäglich überprüft), Geräte für den Atemschutz und Anseilvorrichtungen (jährl. überprüft) sind ständig funktionsfähig und einsatzbereit auf den Fahrzeugen vorzuhalten und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen einzusetzen.

Die persönliche Schutzausrüstung für Mitarbeiter, jährl. überprüft, (BG 126 und 117) ist nachzuweisen.

04. ANFORDERUNG AN DIE KANAL / SCHACHTREINIGUNG

Ziel der Kanalreinigung ist es, einen freien Rohrquerschnitt zu erhalten und Geruchs- und Gasbildung zu vermindern.

Die Reinigung ist so gründlich durchzuführen, dass sich keine Ablagerungen und haftenden Verunreinigungen mehr im Kanal und im Schacht befinden.

Die Schachtreinigung erfolgt durch Ausspritzen der Schächte mit Wasser.

Die Schmutzfänge sind zu entleeren. Das Räumgut ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Die Reinigung darf der optischen Inspektion nicht mehr als einen Tag vorausgehen.

05. ANFORDERUNGEN AN DIE OPTISCHE KANAL- / SCHACHTINSPEKTION

Grundlage für die Inspektion bildet die DIN 13508 in Verbindung mit DWA-M149-2 in der Fassung von 2006.

Für die Kanal- / Schachtinspektion gelten alle sicherheits- und gewährleistungsrelevanten Angaben der vorangegangenen Vorbemerkungen.

Kamerafahrzeuge sind mit qualifiziertem Personal zu besetzen. Der schriftliche Nachweis über die Qualifikation des Personals ist mit den Übergabedaten einzureichen.

Die optische Inspektion ist mit einer fahrbaren Kanalfernsehanlage durchzuführen. Die gesamte Anlage muss den Vorschriften gemäß VDE und DIN sowie den Unfallverhütungsvorschriften genügen.

Die Auflösung muss bei Farbkameras mindestens 300 Zeilen betragen.
(Prüfung durch TO 5 – Universaltestbild, Anwendung nach DIN 25435 Teil 4).

Das Kamerasystem hat korrosionsbeständig, stoß- und vibrationsfest sowie wasserdicht (DIN 57165/VDE 0165) zu sein.

Während der gesamten Inspektionsdauer ist eine ausreichende Belüftung der Kanäle zur Gewährleistung einer uneingeschränkten Sicht durchzuführen.

Zusätzlich zur axialen Freisicht muss die Möglichkeit zur radialen Betrachtung gegeben sein. Es soll eine Kamera mit stufenloser Blickrichtung Verwendung finden (Blickwinkel min. 90 °). Während der gesamten Untersuchung hat der Geräteführer für eine ausreichende, reflexionsfreie Ausleuchtung der Kanäle und die seitenrichtige und aufrechte Lage des Fernsehbildes Sorge zu tragen.

Die Inspektion der Haltungen hat so zu erfolgen, dass Sohlschäden erfasst werden können.

In den Schächten sind Seitenzuflüsse und Schäden (auch oberhalb der Fließsohle) zu erfassen.

Elektronische Dateneinblendgeräte müssen Untersuchungsdatum, Inspektionsrichtung von Schachtnummer nach Schachtnummer, Profil, Nennweite, Rohrmaterial, Straßennamen, Zählerstand der Aufnahme und Distanz zum Haltungsbeginn ständig auf dem Monitorbild anzeigen.

Schadenstexte gem. DIN EN 13508-2 / DWA-M 149-2 sind in das Monitorbild solange einblenden, dass der volle Text bei laufender Wiedergabe gelesen werden kann.

Die Texteinblendungen sind farblich so einzustellen, dass sie auf dem farbigen Bildhintergrund gut lesbar sind.

Als Ausrüstung werden erwartet:

Kameras und Beleuchtungseinrichtungen in Anpassung an die zu untersuchenden Nennweiten der Kanäle, Transport- und Führungseinrichtungen sowie 200 m Kabel mit Umlenkrollen, Längenmesseinrichtungen und elektronische Kabelaufspulwinden.

Belastbarkeit des Kabels einschl. der Verbindungsstücke 2000 N.

Genauigkeit der Längenmesseinrichtung +/- 10 cm.

06. ANFORDERUNGEN AN DIE DATENERFASSUNG UND DATENÜBERGABE

Die Ergebnisse der Kanal- und Schachtuntersuchung sind neben der Kameraaufzeichnung in Form von digitalen Daten auf dem Untersuchungsfahrzeug zu erfassen.

Bei der Inspektion sind alle Schäden gem. des Kodierungssystems der DIN EN 13508-2 in Verbindung mit DWA-M 149-2 aufzunehmen.

Zudem sind alle Abzweige, Stutzen, Werkstoffe und Querschnitte mit Profilhöhe und -breite sowie sonstige Stammdaten zu erfassen.

Als Bezugspunkt für den Untersuchungsbeginn ist der Schachtmittelpunkt anzunehmen.

Es muss die Möglichkeit zur Abspeicherung freier Texte (z.B. Kommentarzeilen) in beliebiger Länge bestehen.

Für die Schadensbeschreibung sind die in der DIN EN 13508-2 / DWA-M 149-2 aufgeführten Begriffe und Schadenstexte zu verwenden.

In schriftlichen Berichten und den Kameraaufzeichnungen sind ausschließlich voll ausgeschriebene Schadenstexte und Begriffe zu verwenden.

Die erfassten Daten sind im nachfolgend aufgeführten Datenaustauschformat zu liefern:
DIN EN 13508-2 / DWA-M 149-2 Anhang B im IsybaufORMAT XML – 2006

Die Kameraaufzeichnungen sind auf DVD im Format MPEG 2 – 4.0 Mbits/s inkl. Anwendungsdateien (Viewer) zu übergeben.

Jeder DVD ist eine Nummer zuzuweisen, die durch die Stadt Oelde vorgegeben wird. Die DVD sind in einer festen Hülle zu übergeben. Die Hülle ist mit der DVD – Nummer und dem Titel der Maßnahme zu beschriften.

Die einzelnen MPEG – Dateien sind wie im nachfolgenden Beispiel zu benennen:

10022744 von 301220 nach 301222 – Carl-Zeiss-Strasse.mpg

100 = DVD Nr. , 22744 = Laufzeit, von 301220 nach 301222 = Haltung,

Carl-Zeiss-Strasse = Straßenname. Laufzeitangaben dürfen auf einer DVD nicht doppelt vergeben werden.

Die Daten sind so zu erstellen, dass eine problemlose Übernahme in das technische Informationssystem des Auftraggebers gewährleistet ist. Es ist zu beachten, dass sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit digitaler Datenerfassung, Datenverarbeitung, Datenspeicherung und Datenausgabe stehen, kompatibel zum technischen Informationssystem der Stadt Oelde sein müssen. Es handelt sich hierbei um das System „Strakat“ der Strakat GmbH (Rheda-Wiedenbrück, Tel. 05242 / 981030)

Sollte es im Rahmen der Kamerauntersuchung erforderlich sein neue Schachtnummern zu vergeben, ist das Nummerierungssystem der Stadt Oelde zwingend zu beachten. Eine Schachtnummer setzt sich aus einer einstelligen Ortskennzahl und einer fünfstelligen Schachtnummer zusammen. Sowohl die Ortskennzahl als auch die Schachtnummer sind bei der Stadt Oelde (Fachdienst Tiefbau und Umwelt) zu erfragen.

07. Abrechnung

Zur Ermittlung der Vermögenswerte für die Stadt Oelde sind die Herstellungskosten, getrennt nach RW-Kanal, SW-Kanal, MW-Kanal, Druckleitungen der entsprechenden Kanalarten, Rückhaltebecken, Sonderbauwerken, sowie Baustraßen und Endausbau mit Datum der Fertigstellung anzugeben.

08. SONSTIGE VERTRAGSBEDINGUNGEN

Für alle Normen „oder gleichwertig“ gilt:

DWA – M 149-2 bis 5

Anforderung an die Fahrzeuge und Geräte gemäß ATV-DVWK-M 197

Fachschulung der Fahrzeugbesatzung, z.B. durch ATV-DVWK, TÜV

Anlage 7

Verkehrssicherungs- und
Reinigungspflicht des
Vorhabenträgers
Stand 19.11.2015

