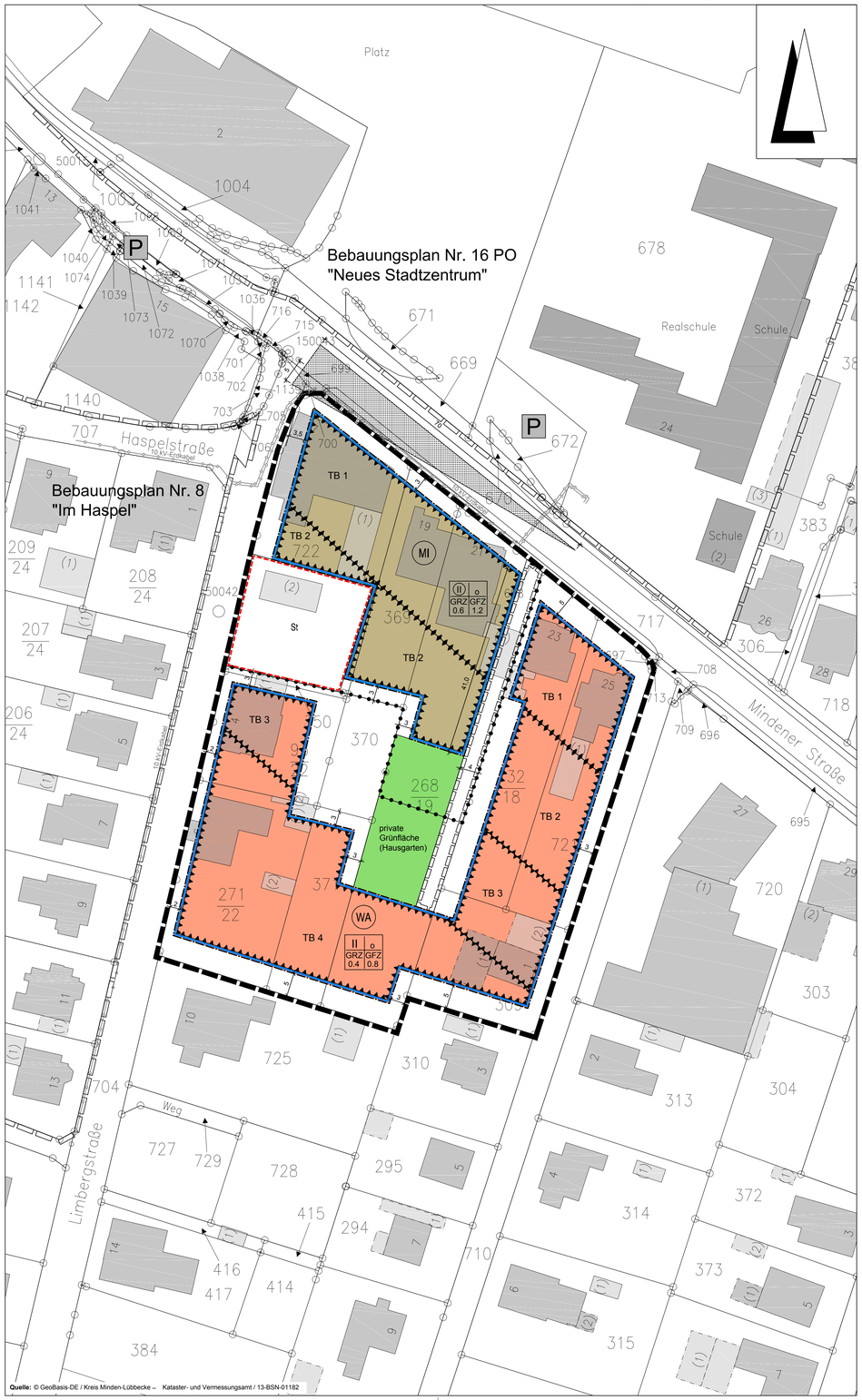
STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 PO
"MINDENER STRASSE"

1. ÄNDERUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB



Quelle: © GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke – Kataster- und Vermessungsamt / 13-BSN-01182

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 55 — Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- 12/3 — Flurstücksnummer
- 20 — Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — überbaubarer Bereich, Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich
- MI — überbaubarer Bereich, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse
- (II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ — Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche (Hausgarten)

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  Zweckbestimmung:
  St — Stellplätze und deren Zufahrten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i.V.m. § 3 der Textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RASt 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

a) Nutzungsregelung Mischgebiet (MI-Gebiet) (gem. § 6 BauNVO)
Ausschluss zulässiger Nutzungen
(gem. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 u. § 6 (3) BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. Vergnügungsstätten nicht zulässig.

b) Nutzungsregelung Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) (gem. § 4 BauNVO)
Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Arten von Nutzungen
(gem. § 1 (6) i.V.m. § 4 (3) Nr. 4 u.5 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist der Kreuzungspunkt von Gebäudeachse und Straßenachse in der Mitte des Gebäudes, über die das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

a) Mischgebiet (MI-Gebiet)

1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o.a. Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,50 m nicht überschreiten.

2. Maximal zulässige Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 12,25 m nicht überschreiten.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)

1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o.a. Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens 1,00 m nicht überschreiten.

2. Maximal zulässige Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (gem. § 19 (3) u. (4) BauGB)
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die privaten Grünflächen in die Berechnung der GRZ einzustellen.

§ 4 Immissionsschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Die Orientierungswerte der DIN 18005 im MI- und WA-Gebiet werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 61 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche			
			TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Südseiten der Gebäude	EG und OG	--	--	--	--
	Nordseiten der Gebäude	EG und OG	**IV**	**III**	**II**	**II**
	Ostseiten der Gebäude	EG und OG	**IV**	**III**	**II**	**II**
	Westseiten der Gebäude	EG und OG	**IV**	**III**	**II**	**II**

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind die Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude oder Nebengebäude anzuordnen (hier Südseite).

Hinweis: Die o.g. DIN-Normen 4109 "Schallschutz im Hochbau" und 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden bei der Stadt Preußisch Oldendorf im Planungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

B. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

1. Bedachung

1.1 Dachneigung (gilt nur für das WA-Gebiet)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Flachdächer und / oder geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung bei geneigten Dächern muss mind. 20° betragen. Ausgenomen von der Regelung sind:
- Garagen gem. § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO,
- Dachaufbauten, Balkone, Erker und Vordächer

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (gilt nur für das WA-Gebiet)
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten (Loggien) darf insgesamt nicht mehr als 50 % der jeweiligen Traufenlänge (Dachbreite) überschreiten.

1.3 Staffelgeschosse
Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses dann zulässig wenn diese als Nicht-Vollgeschosse errichtet werden. Die Staffelgeschosse müssen gegenüber den darunterliegenden Geschossebenen von allen Gebäudeseiten um mind. 2,00 m, gemessen von der Außenkante der Fassade der darunterliegenden Vollgeschosse, zurückspringen.

C. Hinweise

1. Bodenfunde
Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde / Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Stadtverwaltung Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961) unmittelbar anzuzeigen. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften sind zu erfragen und zu beachten.

2. Verkehrsimmissionen
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 65 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Die gem.§ 3 der Textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. dort nachzuweisen.

3. Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz
Die Fläche des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes "Preußisch Oldendorf-Hedem-Harlinghausen". Das erforderliche Wasserschutzgutachten wird zurzeit aktualisiert. Nach derzeitigem Planungsstand wird das Wasserschutzgebiet 2015 festgesetzt.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).

§ 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt-
im Auftrage:

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Preußisch Oldendorf, den — Der Bürgermeister

(Marko Steiner)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss am 18.03.2014 beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den — Der Bürgermeister

(Marko Steiner)

Schriftführer/in

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Bau-, Planungs-, und Umweltausschuss am 18.03.2014 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Preußisch Oldendorf, den — Der Bürgermeister

(Marko Steiner)

Schriftführer/in

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 05.05.2014 bis 04.06.2014 öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den — Der Bürgermeister

(Marko Steiner)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch vom 22.01.2015 bis 05.02.2015 erneut öffentlich ausgelegen.

Preußisch Oldendorf, den — Der Bürgermeister

(Marko Steiner)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.

Preußisch Oldendorf, den — Der Bürgermeister

(Marko Steiner)

Schriftführer/in

BEKANNTMACHUNG

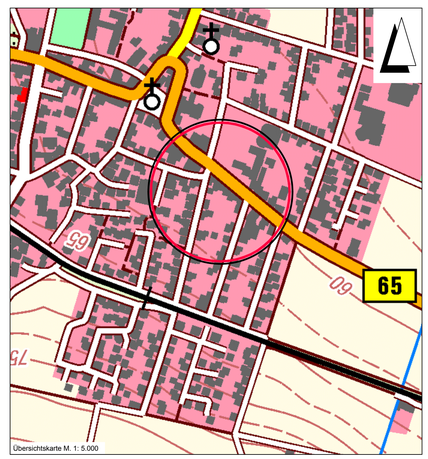
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 PO "Mindener Straße", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtlichen Kreisblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Preußisch Oldendorf, den — Der Bürgermeister

(Marko Steiner)



Übersichtskarte M. 1: 5.000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax 05407/880-88

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2014-12	Ev, Rg
gezeichnet	2014-12	Hd, Rg
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2015-03-06

Plan-Nummer: H:\GROSCHEK\214506\PLAENE\BP\B-Plan-21.1_05.dwg (Entwurf) - (V1-1-0)

STADT PREUSSISCH OLDENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 21 PO
"Mindener Straße" 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften — Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorlage zum Satzungsbeschluss | Maßstab 1 : 500 | Unterlage : 1 | Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Plotdatum: 2015-03-06 — Letztes Speicherdatum: 2015-03-05

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

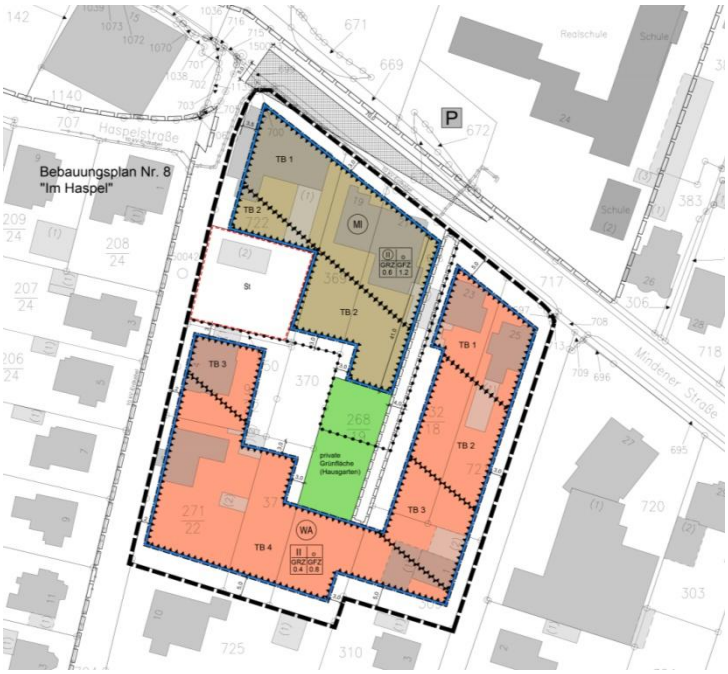
KREIS MINDEN LUEBBECKE

Bebauungsplan Nr. 21 PO

„Mindener Straße“, 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

(Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Begründung

Vorlage zum Satzungsbeschluss

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Projektnummer: 214506
Datum: 2015-03-05

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Johannes Eversmann
Dipl.-Ing. Niels-Aike Rechenberg
Dipl.-Ing. Moritz Richling

Wallenhorst, 2015-03-05
Proj.-Nr.: 214506

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung 1

1.1 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1
1.2 Ziele der Planung – Planungserfordernis 1
1.3 Erneute öffentliche Auslegung 2

2 Verfahren 3

3 Geltungsbereich 4

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung 6

4.1 Raumordnung und der Landesplanung 6
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne 9

5 Planungskonzept – Entwurf 11

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes 12

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / sonstige Nutzung 12
6.2 Verkehrliche Erschließung 14
6.3 Ruhender Verkehr 15
6.4 Textliche Festsetzungen 16

7 Technische Ver- und Entsorgung 20

7.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation 20
7.2 Schmutzwasserentsorgung 21
7.3 Oberflächenwasser – wasserwirtschaftliche Belange 21
7.4 Abfallbeseitigung 22
7.5 Belange des Brandschutzes 22

8 Umweltbelange 22

8.1 Umweltplanerischer Fachbeitrag 22
8.2 Klimaschutz / Klimawandel 23

9 Belange des Immissionsschutzes 24

10 Bodenkontaminationen / Altablagerungen 25

11 Denkmalschutz / Archäologie 25

12 Abschließende Erläuterungen 26

12.1 Städtebauliche Werte 26
12.2 Kosten der Erschließung und Maßnahmen der Realisierung 26

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 01: Lage vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung innerhalb des Stadtgebietes..... 5

Abb. 03: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung Regionalplan NRW 2004 mit Verortung des Plangebietes. 6

Abb. 04: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des wirksamen FNP der Stadt Preußisch Oldendorf mit Abgrenzung des Plangebietes. 7

Abb. 05: Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes. 8

Abb. 06: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 8 „Im Haspel“ (Offenlegungsfassung, 3. Nachtrag)..... 9

Abb. 07: Auszug aus der Planzeichnung des B-Planes Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ 9

Abb. 08: Lageplan Bestand / Abbruch (Links) u. Lageplan gepl. Neubauvorhaben (Rechts); Stand: 04.09.2014 11

Abb. 09: Blick aus der Mindener Straße (B 65) auf das abzubrechende Gebäude Haus-Nr. 19 u. 21.....12

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 01: Städtebauliche Werte des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung 26

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag – B-Plan Nr. 21 PO „Mindener Straße“, 1. Änderung (Verfasser: IPW, 2014-12-12)
- Schalltechnische Beurteilung – B-Plan Nr. 21 PO „Mindener Straße“, 1. Änderung (Verfasser: IPW, 2014-09-10)
- Verkehrstechnische Beurteilung – B-Plan Nr. 21 PO „Mindener Straße“ (Verfasser: IPW, 2013-09-24)

Hinweis:

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Preußisch Oldendorf, Fachbereich Bauen, Rathausstraße 3, 32361 Preußisch Oldendorf (Telefon: 0 57 42 / 93 11-0) eingesehen bzw. angefordert werden.

Geobasisdaten mit Erlaubnis von:

© GeoBasis-DE / Kreis Minden-Lübbecke – Kataster- und Vermessungsamt /13-BSN-01182. Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, © Geobasis NRW 2014.

1 Planungsanlass und -erfordernis und Zielsetzung der Planung

1.1 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 21 PO „Mindener Straße“ ist im Jahre 2013 durch die Stadt Pr. Oldendorf aufgestellt und mit Beschluss des Rates vom 20. November 2013 als Satzung beschlossen worden.

Planungsanlass war u.a. die geplante Errichtung eines Ärztehauses auf dem Eckgrundstück Limbergstraße/B 65 (Mindener Straße). Der Baukörper wurde so konzipiert, dass im Erdgeschoss u.a. auch Läden realisiert werden können. Im Obergeschoss sind je nach Mieterwunsch verschieden große Mieteinheiten als Arztpraxen möglich. Zur Realisierung des Ärztehauses am neuen Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf müssen zwei vorhandene Gebäude (als Doppelhaus ausgebildet) der o.g. Neubebauung weichen.

Dieses Vorhaben kann derzeit nicht realisiert werden, wobei die grundsätzliche Zielsetzung einer Neubebauung in diesem Bereich grundsätzlich besteht, die 2013 beschlossenen Festsetzungen für diesen Bereich also unverändert bleiben sollen.

Anlass der nunmehr vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ ist, dass sich die ursprüngliche Lage und Form des geplanten Ärztehauses geändert hat. Hierzu ist es erforderlich den bisher zeichnerisch dargestellten „*überbaubaren Bereich*“ der gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ dargestellten Fläche in östliche und geringfügig in nördliche Richtung zu vergrößern.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 268 / 19 soll ein Wohnhaus errichtet werden. Dessen verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt über die Bundesstraße 65 (Mindener Straße).

Die dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Planungen dienen nur als Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes. Die Stadt stellt hier ausdrücklich keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, da mit diesem Bebauungsplan zunächst einmal grundsätzlich der städtebauliche Rahmen für die neu zu bebauenden Grundstücke gesetzt werden soll, zudem aber auch die Integration in das bestehende städtebauliche Umfeld zu prüfen und planungsrechtlich zu sichern ist.

Insoweit bilden die hier in diese Begründung integrierten Aussagen zum Vorhaben nur eine Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes, da diese den eigentlichen Planungsanlass geben.

1.2 Ziele der Planung – Planungserfordernis

Ziel der vorliegenden Planung ist die Einleitung einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Innenbereiches zwischen Limbergstraße, Mindener Straße (Bundesstraße 65) und Hermannstraße.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung soll das Plangebiet in seinem städtebaulichen Gesamtgefüge gestärkt werden.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Preußisch Oldendorf das Ziel einer Aufwertung dieses Bereichs der Innenstadt, weil hier aufgrund der gegebenen Nutzungsverhältnisse städtebaulicher Erneuerungsbedarf im Sinne einer Attraktivierung des Bereichs besteht.

Ein wesentlicher Ansatz hierfür soll die Errichtung eines Ärztehauses mit Läden, Arztpraxen an der Mindener Straße (Bundesstraße 65) sowie die dafür auszuweisenden und vorzuhaltenden Pkw-Stellplätzen sein.

Zudem sollen im rückwärtigen Bereich Möglichkeiten der städtebaulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) aktiviert werden.

Damit sollen mit der Planung nachfolgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung der Innenbereichsentwicklung durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Grundstücksflächen auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung);
- Sicherung und Entwicklung des städtebaulichen Siedlungsgefüges (Schließung von Baulücken);
- Sicherung und Verbesserung des Angebotes medizinischer Versorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen der Nahversorgung

1.3 Erneute öffentliche Auslegung

Gegenüber der ursprünglich ausgelegten Planfassung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Mindener Straße“ (vom 2013-11-19) ergeben sich durch die 1. Änderung nachstehende Änderungen:

- Die im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzte Fläche vergrößert sich von 2.944 m² auf 3.328 m².
- Die östliche Baugrenze des Mischgebietes wurde parallel zum Flurstück 132 / 18 ausgerichtet und beträgt nun einheitlich 4,00 m.
- Der überbaubare Bereich auf der als Mischgebiet festgesetzten Fläche entspricht der geänderten Gebäudeform der Neubebauung des Ärztehauses. Der überbaubare Bereich hat sich gegenüber der ursprünglich ausgelegten Planfassung vergrößert, die festgesetzte „*Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*“ wurde entsprechend verkleinert.
- Mit der Planung des Ärztehauses (Planung Architekt Schwerdt vom 2014-10-27) besteht keine Erforderlichkeit mehr, eine Umfahrung des Gebäudes berücksichtigen zu müssen. Südlich des Ärztehauses ist eine Terrassenanlage vorgesehen.
- Die Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) zur Stellplatzanlage erfolgt ausschließlich über die Gemeindestraße (Limbergstraße).
- Der Bereich zwischen Ärztehaus und südlichem Baufenster wird als private mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Allerdings ohne Pflanzbindung, da hier Bohrungen für Geothermie vorgesehen sind.
- Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 268 / 19 soll ein Bungalow errichtet werden (vorgelegte Planung Architekt Schwerdt vom 2014-10-16). Bezüglich der Planung wurde die Baugrenze zur östlichen Grundstücksgrenze auf 3,00 m angepasst.

- Für das rückwärtige Wohnhaus wurde die bestehende Zufahrt (Privatzufahrt) über die Bundesstraße 65 (Mindener Straße) beibehalten und als „*mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen*“ festgesetzt.
- Dem Flurstück 371 wird eine größere bauliche Ausnutzbarkeit, zusammen mit dem Flurstück 271 / 22, zugesprochen (da ein Eigentümer). Der Versprung der Baugrenze bezüglich des bestehenden Vorbaus entfällt.

2 Verfahren

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat am 18.03.2014 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 PO „Mindener Straße“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 PO „Mindener Straße“, 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Es handelt sich hierbei um einen Rechtsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar.

Die Zulassungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist die Zulassungsvoraussetzung dann erfüllt, wenn im Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die 20.000 m^2 deutlich unterschreitet. Die diesem Bebauungsplan zugrundeliegende zulässige Grundfläche umfasst rd. 9.140 m^2.

Durch diesen Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Da außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu ersehen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt wird.

Auch wenn nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren die Beteiligungsfristen verkürzt werden können, hat die Stadt Preußisch Oldendorf hier aufgrund der zentralen Lage im Stadtzentrum keinen Gebrauch davon, sondern führte eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung durch. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Preußisch Oldendorf hat deshalb am 18.03.2014 beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.05.2014 bis einschließlich 04.06.2014.

Parallel dazu hatten die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung geändert wurde, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 16.12.2014 eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.01.2015 bis einschließlich 05.02.2015.

Weder aus der Öffentlichkeit noch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken gegen die Planung oder Anregungen vorgetragen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Preußisch Oldendorf den Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“, 1. Änderung am ..... als Satzung beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Preußisch Oldendorf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Mindener Straße“ (Bundesstraße 65),
- im Osten durch die Straße „Zum Sonnenbrink“,
- im Süden durch die Flurstücke 310 u. 725 der Flur 1,
- im Westen durch die „Limbergstraße“.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem des Ursprungsplanes; er ist auf der digitalen Liegenschafts- / Flurkarte im Maßstab 1 zu 500 wiedergegeben.

Die Liegenschafts- / Flurkarte ist Teil des Geobasisinformationssystems der nordrhein-westfälischen Vermessungsverwaltung. Sie ist eine Standardausgabe des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und liefert neben dem Raumbezug auch den Grundstücksbezug im Sinne der Grundbuchordnung.

Es handelt sich um eine landesweit flächendeckende und blattschnittfreie Darstellung der Geometrie, Lage und Form der Flurstücke/Grundstücke und Gebäude mit weiteren Elementen aus den Bereichen Topographie, Nutzungsarten, politische Grenzen, Geländeformen und Vermessungspunkten; auf diese Festsetzungen wird hiermit verwiesen.

Des Weiteren ist eine Übersichtskarte (Maßstab 1 zu 10.000) über die Lage des Geltungsbereiches auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes dieser Begründung dargestellt (s. Abb. 01).

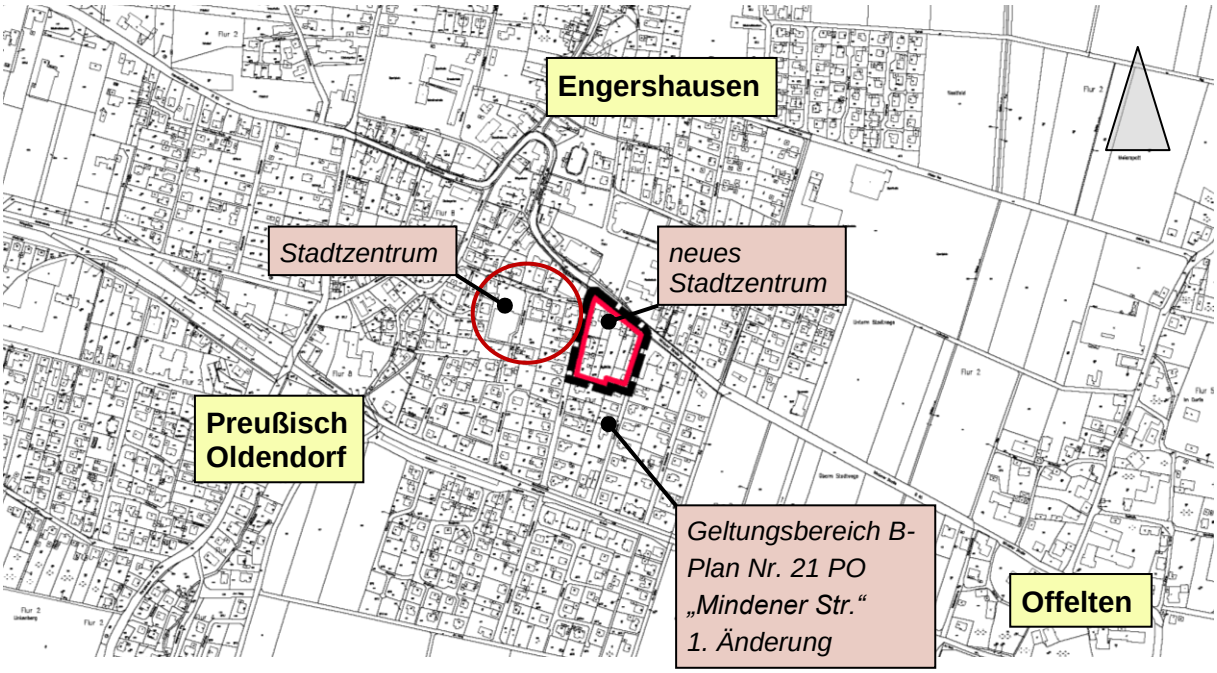


Abb. 01: Lage vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung innerhalb des Stadtgebietes



Abb. 02: Luftbild mit Geltungsbereich des B-Planes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung

4 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

4.1 Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP) legt auf der Grundlage des Gesetzes zur Landesentwicklung Nordrhein-Westfalen (NRW) dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und des Landesentwicklungsplanes (LEP) die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes Detmold und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Er wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung Ziel der Raumordnung. Die Ziele der Raumordnung sind von den Behörden des Bundes und des Landes, den Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie von öffentlichen Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Darüber hinaus bildet der Regionalplan die Grundlage für die erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Städte und Gemeinden an die Ziele der Raumordnung. In seiner Eigenschaft als Landschaftsrahmenplan und forstlicher Rahmenplan beziehen sich die Ziele des Regionalplanes auf die Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

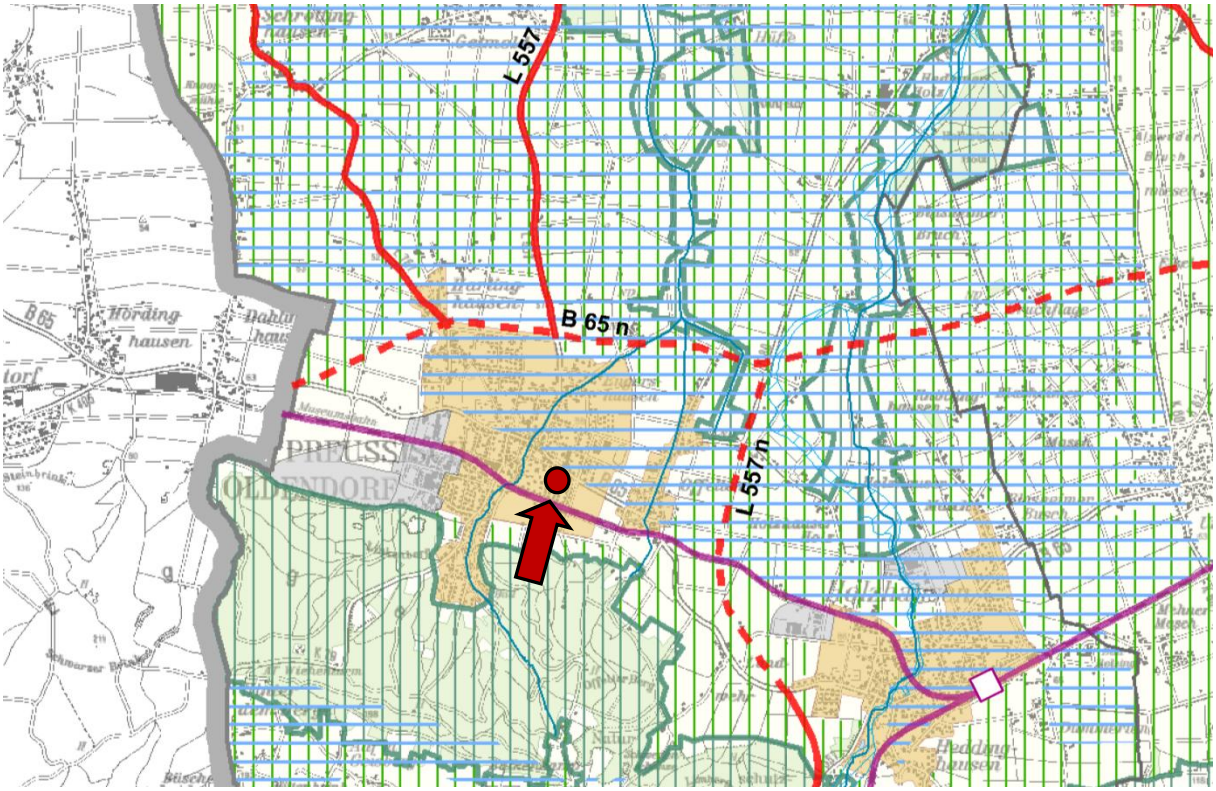


Abb. 03: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung Regionalplan NRW 2004 mit Verortung des Plangebietes.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold (Teilabschnitt: Oberbereich Bielefeld) werden im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes folgende Aussagen getätigt:

- Das Plangebiet liegt innerhalb von „Allgemeine Siedungsbereiche“ (ASB);

- Nördlich des Plangebietes wird ein Freiraum mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz zeichnerisch dargestellt;
- Im Süden des Plangebietes verläuft ein Schienenweg;
- Im Westen wird ein Fließgewässer linienhaft dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB folgende Arten der baulichen Nutzungen festgesetzt:

- Im Süden und Osten werden große Teile des Geltungsbereiches als „Wohnbauflächen“ festgesetzt;
- Im Nordwesten wird ein kleiner Teil der zu überplanenden Flächen als „Kerngebiete“ zeichnerisch dargestellt.



Abb. 04: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des wirksamen FNP der Stadt Preußisch Oldendorf mit Abgrenzung des Plangebietes.

Des Weiteren werden im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes nachstehende Aussagen getätigt:

- Eine „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ grenzt mittelbar im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- Im Nordosten liegen zusammenhängende „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit Planzeichen für „Schule“ und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Der § 13a BauGB ermöglicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne eigenes Änderungsverfahren wird der o.g.

Rechtsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Eine Anpassung im Wege der Berichtigung – Art der Baulichen Nutzung – ist bereits mit der Beschlussfassung des Ursprungsplanes erfolgt (siehe nachfolgende Abbildung).

Auf Grundlage des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde im Zuge der Berichtigung ein Teil der zu ändernden Flächen, die bisher als „Wohnbauflächen“ (GRZ 0,3) und „Kerngebiete“ (GRZ 0,8) dargestellt wurden, als „Mischgebiete“ (GRZ 0,6) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO dargestellt.

Die übrigen, ebenfalls im Plangebiet befindlichen Flächen, die zuvor als „Wohnbauflächen“ (GRZ 0,3) dargestellt wurden, werden in Flächen für „allgemeine Wohngebiete“ (GRZ 0,4) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO geändert.

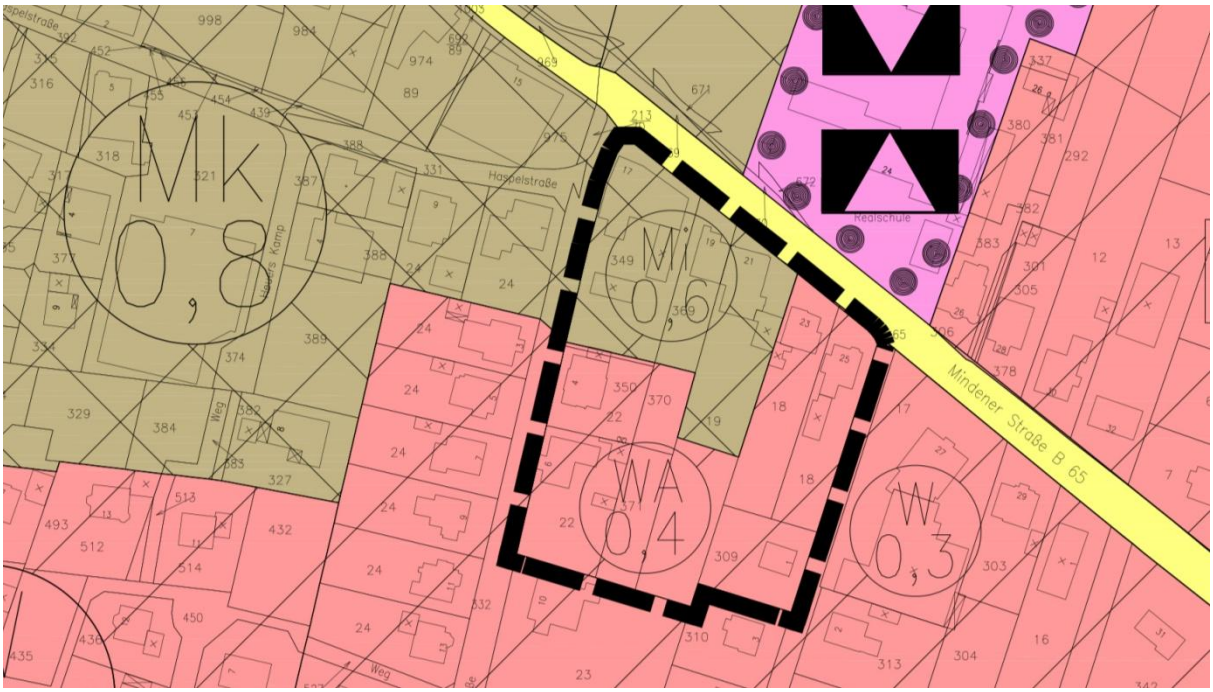


Abb. 05: Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

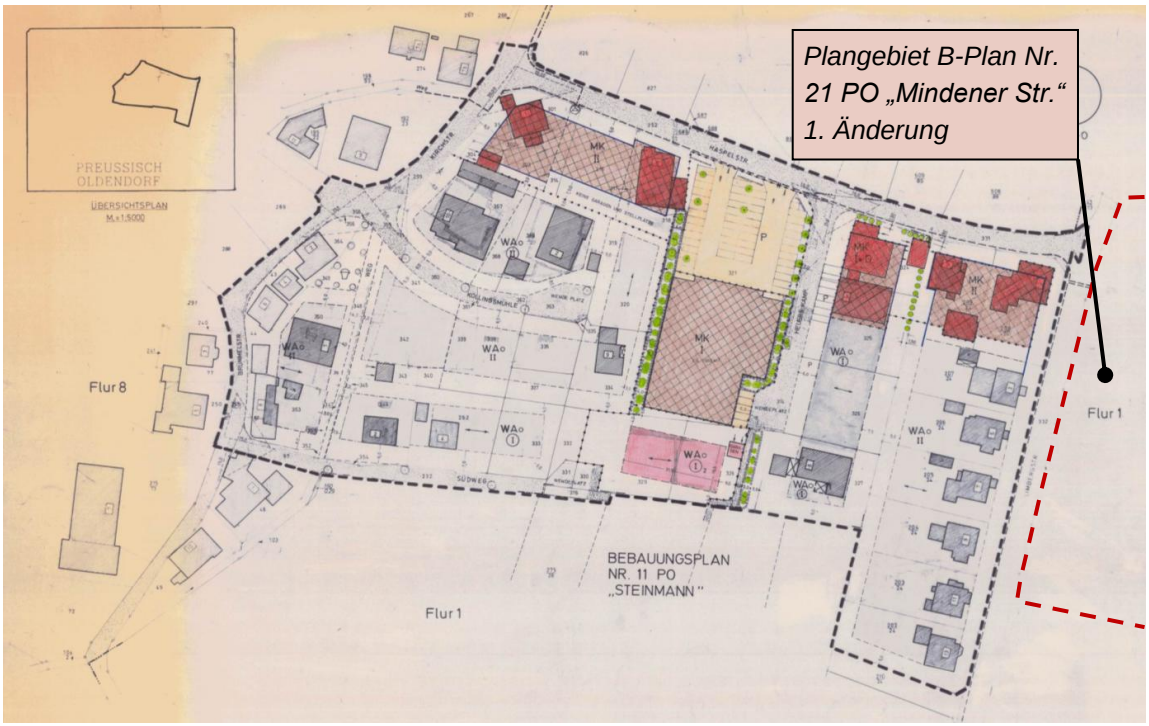


Abb. 06: Auszug aus der Planzeichnung des B-Plans Nr. 8 „Im Haspel“ (Offenlegungsfassung, 3. Nachtrag)

Im Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 mit dem Titel: „Im Haspel“ mittelbar an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung.

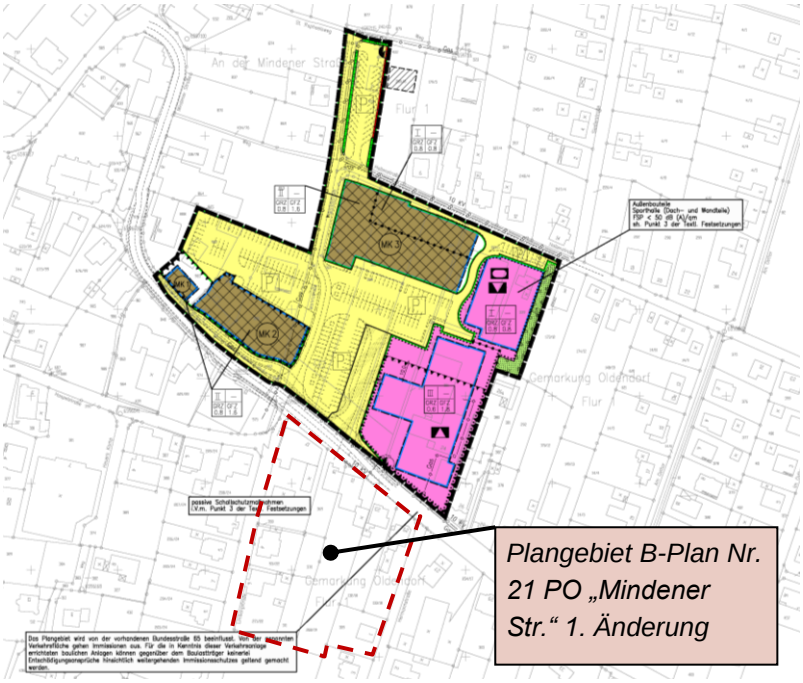


Abb. 07: Auszug aus der Planzeichnung des B-Planes Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“

Im Norden grenzt der Bebauungsplan Nr. 16 PO mit dem Titel: „Neues Stadtzentrum“ mittelbar an das Plangebiet (s. Abb. 07). Der o.g. Rechtsplan wurde durch den Stadtrat am 08. Oktober 2003 als Satzung beschlossen und ist somit durch Bekanntmachung am 15. Januar 2004 rechtskräftig geworden.

Der Geltungsbereich des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Stadtkernbereich von Preußisch Oldendorf, nördlich der Mindener Straße (Bundesstraße 65). Neben den bebauten Grundstücken der örtlichen Realschule sowie einzelnen Grundstücken im angrenzenden Wohnsiedlungsbereich wurde vor allem eine innerstädtische, weitgehende brachliegende Freifläche von der Planung erfasst. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ wurden eine Neubebauung mit Versorgungseinrichtungen und zugeordneten Stellplatzanlagen sowie die Anlage eines Busbahnhofs für den Schülerverkehr vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 PO „Neues Stadtzentrum“ wurden folgende nachhaltigen Ziele verfolgt:

Durch eine konzentrierte Etablierung zentraler Einrichtungen an dem o.g. Standort sollten die diesbezüglichen Funktionen der Stadtmitte gestärkt werden. Die Notwendigkeit einer Stärkung ergab sich vor allem auch aus den Erkenntnissen einer gutachterlichen Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Preußisch Oldendorf (Prof. Fackler, 2000). Durch die o.g. Untersuchung wurde ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich einer Umkehr negativer Tendenzen in der Entwicklung des städtischen Einzelhandels festgestellt. Als wesentliche Forderung des Gutachtens ist die Schaffung eines attraktiven Stadt- und Einkaufszentrum im Stadtkern zu betrachten, durch die eine stärkere Bindung der in zunehmendem Maße abfließenden Kaufkraft zu erreichen ist. Der Einzelhandelsanalyse ist zu entnehmen, dass rd. ⅔ der örtlichen Kaufkraft in andere Gemeinden abfließen.

Die Entscheidung zugunsten eines Standortes in der Stadtmitte gegenüber der Ansiedlung von neuen Einzelhandelseinrichtungen an der Peripherie wurde von der Bezirksregierung, der Industrie- und Handelskammer und vom Einzelhandelsverband ausdrücklich begrüßt; den rauordnerischen Vorgaben der Landesplanung sowie den Zielsetzungen des damals erarbeiteten regionalen Entwicklungskonzeptes wurde durch die o.g. Planung entsprochen.

5 Planungskonzept – Entwurf

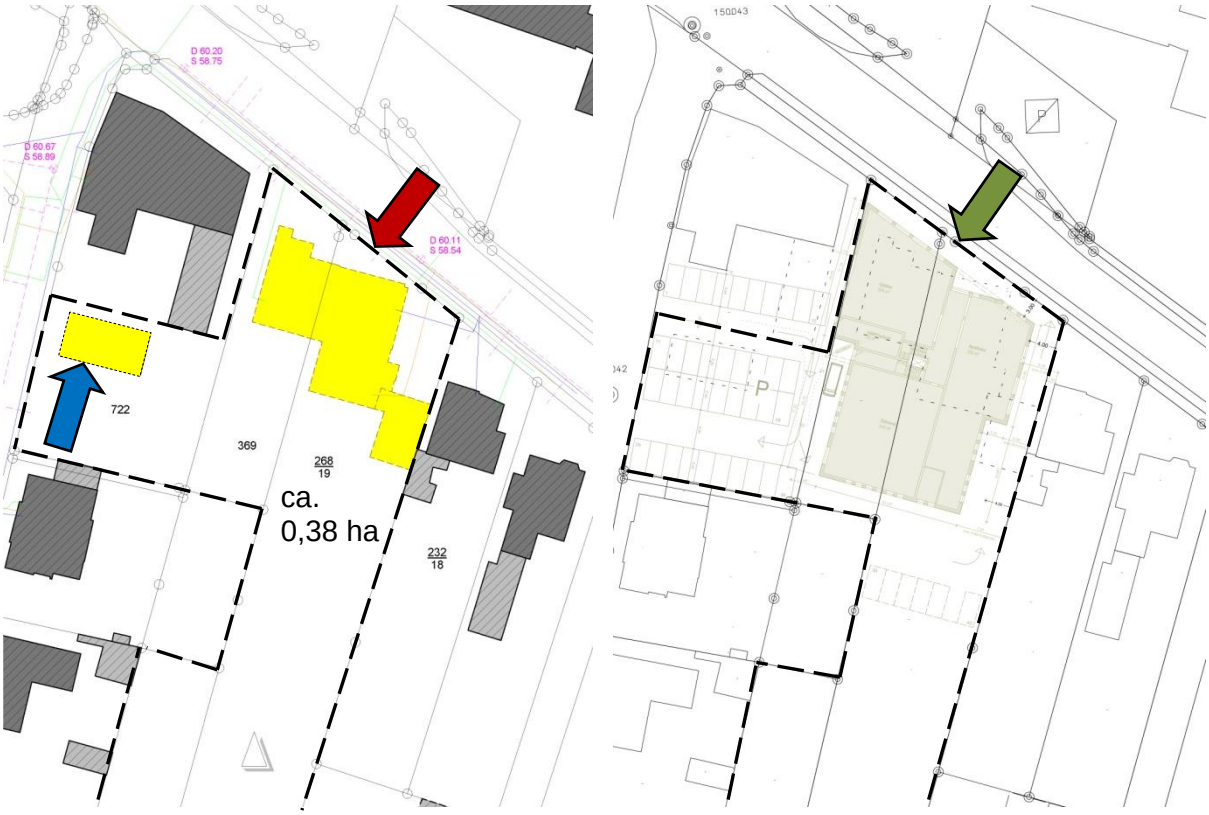


Abb. 08: Lageplan Bestand / Abbruch (Links) u. Lageplan gepl. Neubauvorhaben (Rechts); Stand: 04.09.2014

Im Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf sollen die im betreffenden Lageplan gelb hervorgehobenen Haupt- und Nebengebäude (s. Abb. 08, roter Pfeil) durch eine attraktive Neubebauung in Form eines Ärztehauses mit Läden, Arztpraxen (s. Abb. 08, grüner Pfeil) ersetzt werden. Das gelb hervorgehobene Nebengebäude (s. Abb. 08, blauer Pfeil) wird im Kontext der Planung zurückgebaut. Im Lageplan des geplanten Ärztehauses wird der südliche Teil des Flurstücks 722 als „*Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen*“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ausgewiesen. Die Lage und Anzahl der für dieses Bauvorhaben vorzuhaltenden Pkw-Stellplätze werden im weiteren Bauleitplanverfahren ermittelt. Das neue Grundstück weist nach Abschluss der Neuordnung der hiervon betroffenen Eigentumsverhältnisse eine Größe von ca. 3.763 m^2 bzw. ca. 0,38 ha auf.

Die o.g. abzubrechenden Hauptgebäude an der Mindener Straße (Bundesstraße 65) führen die Hausnummern 19 und 21 (s. Abb. 09). Im Erdgeschoss der zweigeschossigen Hauptgebäude befinden sich Einzelhandelsgeschäfte. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Das von der Baumaßnahme ebenfalls mittelbar betroffene Nebengebäude weicht der o.g. Neubebauung.

Anlag zum bisherigen Konzept auf dem westlich benachbarten Grundstück sind im Erdgeschoss des geplanten Ärztehauses vielseitige Nutzungen vorgesehen. Dazu zählen Augenoptik, Apotheke, Cafe / Bistro, Krankengymnastik und Schulungsräume. Das Obergeschoss soll Praxen für die Allgemein-, Augen- und Zahnmedizin für die Gynäkologie, sowie Laborräume bereitstellen. Eine endgültige Festlegung trifft der Bebauungsplan allerdings nicht, dieses bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Mit dieser 1. Änderung werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung dieser Baulücke geschaffen.

Der unbebaute Innenbereich des neuen Grundstückes, innerhalb des gewachsenen Häuserblocks, wurde bisher als Gartenfläche genutzt. Dieser Teil des neuen Grundstückes setzt sich aus dem Flurstück 371 und dem rückwertigen Teil des Flurstücks 268/19 zusammen.



Abb. 09: Blick aus der Mindener Straße (B 65) auf das abzubrechende Gebäude Haus-Nr. 19 u. 21

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / sonstige Nutzung

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter entspricht dem geplanten Vorhaben (Ärztehaus). Das Vorhaben fügt sich im Zusammenhang mit der geplanten Mischgebietsausweisung in das gemischte und zentrale Nahversorgungsgefüge der Stadt Preußisch Oldendorf funktional und auch siedlungsstrukturell gut ein.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu der bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt (Städtische Realschule Preußisch Oldendorf) und die Nachbarschaft zum Wohngebiet im Süden und Osten des geplanten Ärztehauses lassen untereinander keine Nutzungskonflikte erwarten. Die nur unwesentlich voneinander abweichenden Gebietscharaktere ergänzen sich im „neuen Stadtzentrum“ als zentralen Nahversorgungsbereich der Stadt Preußisch Oldendorf.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter entspricht dem geplanten Vorhaben (Mehrfamilienhaus). Das Vorhaben fügt sich im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung als ein allgemeines Wohngebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur gut ein.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu der bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt (Städtische Realschule Preußisch Oldendorf) und die Nachbarschaft zum Wohngebiet im Süden und Osten des geplanten Ärztehauses lassen untereinander keine Nutzungskonflikte erwarten. Die nur unwesentlich voneinander abweichenden Gebietscharaktere ergänzen sich im „neuen Stadtzentrum“ als zentralen Nahversorgungsbereich der Stadt Preußisch Oldendorf.

Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche ist eine Bebauung von zwingend 2 Vollgeschossen vorgesehen.
Auf den übrigen Flächen des Bebauungsplanes wird eine Bebauung von maximal 2 Vollgeschossen zugelassen; dies entspricht durchaus dem Siedlungsmaßstab der zentralen Lage innerhalb von Preußisch Oldendorf.

Bauweise

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Die projektierten Vorhaben (Ärztehaus u. Mehrfamilienhaus) erfüllen die Anforderungen der offenen Bauweise, die auch die städtische Bau- und Siedlungsstruktur im zentralen Stadtteil Preußisch Oldendorf bestimmt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Entsprechend der Vorgabe des § 17 BauNVO wird für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet die Höchstziffer für die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) festgesetzt. 60 % der anrechenbaren Grundstücksfläche darf demnach überbaut werden. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird die Höchstziffer für die zulässige Grundfläche durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,4) festgesetzt. 40 % der anrechenbaren Grundstücksfläche darf demnach überbaut werden.
Obligatorisch gilt in diesem Zusammenhang auch der § 19 Abs. 4 BauNVO, wonach bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf in der Regel durch die o.a. Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer max. GRZ von 0,6 innerhalb des Mischgebietes. Im allgemeinen Wohngebiet höchstens bis zu einer max. GRZ von 0,4.
Die innerhalb des Mischgebietes festgesetzte maximal zulässige Geschossflächennutzung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) begrenzt. Die GFZ 1,2 entspricht der Höchstziffer des § 17 BauNVO für Mischgebiete und wird durch das 2 Vollgeschosse umfassende Vorhaben ausgeschöpft.
Der Rahmen für die Geschossflächennutzung genügt den Anforderungen des Vorhabens im Verhältnis zur Grundstücksgröße.

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzte maximal zulässige Geschossflächennutzung wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) begrenzt. Die GFZ 0,8 entspricht nicht der Höchstziffer des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2). Für die vorhandene Bebauung und das eventuell geplante Mehrfamilienhaus ist die o.g. GFZ allemal ausreichend, da sie in einem angemessenen Verhältnis zur Grundstücksgröße steht.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen des geplanten Ärztehauses an der Mindener Straße (Bundesstraße 65) ist ausschließlich über die im Westen angrenzende Stadtstraße „Limbergstraße“ zu realisieren.

Das geplante Wohnhaus im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 268 / 19 soll ausschließlich über die bestehende Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) über die Bundesstraße 65 (Mindener Straße) verkehrlich erschlossen werden.

Um die Erschließung des Wohnhauses zu sichern wurde eine 4,00 m breite und als „*mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche*“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Auf die Einhaltung der im Rahmen der Ursprungsplanung ermittelten und nachstehend aufgeführten Vorgaben und Festlegungen wird nunmehr im Kontext der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ verzichtet.

<u>Vorgaben und Festlegungen der Ursprungsplanung:</u>

Im Ergebnis der durch das Büro INGENIEUR**PLAN**UNG GmbH & Co. KG erarbeiteten „Verkehrstechnischen Beurteilung“ können negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraße 65 sowie im Kreuzungsbereich Mindener Straße / Limbergstraße / Marktstraße ausgeschlossen werden.

Hierbei ist in der Untersuchung zur Ausfahrt auf die B 65 festgestellt worden (als Vorgabe für die spätere Ausführung):

Aufgrund der Lage im Nahbereich der Kreuzung ist hier eine Anbindung als Grundstückzufahrt als **– nur Ausfahrt nach Osten –** ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unterstellt und somit Vorgabe für die weitere Ausführung.

Weiter wurde ausgeführt:

Auf der B 65 ist im Bestand bereits eine durchgezogene Mittellinie vorhanden. Erforderlich ist daher lediglich eine Ergänzung der verkehrsregelnden Beschilderung mit Abbiegeverboten im Zuge der B 65 (vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus) bzw. Abbiegegebot (vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts) in der Parkplatzausfahrt.

Die erforderliche verkehrsbehördliche Anordnung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn zu beantragen.

Seitens Straßen NRW ist im Verfahren hierzu ergänzend gefordert worden:

> *„Sollte dessen ungeachtet (entgegen der getätigten Beurteilung) vorhabenbedingt im o.g. Kreuzungsbereich aus verkehrstechnischen Gründen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs entlang der B 65 künftig negativ beeinträchtigt werden oder sich dieser Bereich als Unfallschwerpunkt entwickeln, sind nachträglich durch die Stadt Preußisch Oldendorf – soweit erforderlich – geeignete bauliche und verkehrsregelnde Maßnahmen vorzusehen, die ein Linkseinbiegen in die Bundesstraße 65, sowie ein Linksabbiegen von der zuvor genannten Straße verhindern.“*

Die dieser Planung zugrundeliegende verkehrliche Konzeption stellt keine Verschlechterung gegenüber der ursprünglichen Konzeption dar. Die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße 65 bleibt von dieser verkehrlichen Lösung unberührt, da die Erschließung des Plangebietes fast ausschließlich über den zentralen Verkehrsknoten B 65 / Limbergstraße erfolgt.

6.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des Ärztehauses und des im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 268 / 19 geplanten Wohnhauses ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, so dass auf Parkstreifen im öffentlichen Straßenraum verzichtet werden kann.

Die Anzahl und Lage der für das Ärztehaus benötigten Pkw-Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend nachgewiesen.

6.4 Textliche Festsetzungen

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung werden aus städtebaulichen Gründen die nachfolgend aufgeführten „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ festgesetzt und wie folgt begründet:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

a) **Nutzungsregelung Mischgebiet (MI-Gebiet)** (gemäß § 6 BauNVO)

Ausschluss zulässiger Nutzungen
(gemäß § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 u. § 6 (3) BauNVO)
Innerhalb des Mischgebietes sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen u. Vergnügungsstätten nicht zulässig.

b) **Nutzungsregelung Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** (gemäß § 4 BauNVO)
Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Arten von Nutzungen
(gemäß § 1 (6) i.V.m. § 4 (3) Nr. 4 u.5 BauNVO)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Der Höhenbezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist der Kreuzungspunkt von Gebäudeachse und Straßenachse in der Mitte des Gebäudes, über die das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

a) **Mischgebiet (MI-Gebiet)**

1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o.a. Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,50 m nicht überschreiten.

2. Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 12,25 m nicht überschreiten.

b) **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)**

1. Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante des o.a. Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens 1,00 m nicht überschreiten.

2. Maximal zulässige Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First bzw. bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 9,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (gemäß § 19 (3) u. (4) BauGB)
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die privaten Grünflächen in die Berechnung der GRZ einzustellen.

§ 4 Immissionsschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Orientierungswerte der DIN 18005 im MI- und WA-Gebiet werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 61 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

		Geschoss	Teilbereiche			
			TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Südseiten der Gebäude	EG und OG	-	-	-	-
	Nordseiten der Gebäude	EG und OG	IV	III	II	II
	Ostseiten der Gebäude	EG und OG	IV	III	II	II
	Westseiten der Gebäude	EG und OG	IV	III	II	II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind die Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude oder Nebengebäude anzuordnen (hier Südseite).

Hinweis: Die o.a. DIN-Normen 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden bei der Stadt Preußisch Oldendorf im Planungsamt zur Einsicht bereitgehalten.

Begründung der im Bebauungsplan Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen:

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten auf der Fläche, die im Bebauungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen wurde, nicht zulässig sind.
Dies begründet sich dadurch, dass an diesem Standort für Gartenbaubetriebe keine Expansionsflächen vorgehalten werden können. Eine diesbezügliche betriebliche Entwicklung wäre daher nur auf begrenzten Raum möglich.

Die Errichtung einer Tankstelle ist nicht zulässig, da im Umfeld der durch Wohnbebauung geprägten Nutzungen hier Nutzungskonflikte entstehen würden, die vermieden werden sollen.

Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind auf den Flächen die als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen wurde nicht zulässig, da es sich bei der Fläche nicht um Teile eines Gebietes handelt die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Auch wären Vergnügungsstäten geeignet, in einem stark von Wohnbebauung durchsetzten und an Wohnbebauung angrenzenden Bereich die Wohnruhe empfindlich zu stören. Dieses ist hier zum Schutz der schon bestehenden Wohnnutzung ausdrücklich nicht gewollt.

Innerhalb der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Flächen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Der gewachsene Siedlungs-Charakter spricht gegen die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes oder einer Tankstelle innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen.
Die im Mischgebiet bzw. im allgemeinen Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen begründet sich wie folgt: Die Maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb des allgemeinen Wohngebietes von 9,50 m orientiert sich an der im umliegenden Bestand vorhandenen Gebäudehöhen. Innerhalb des Mischgebietes sind im Erdgeschoss u.a. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften etc. zulässig, dies erfordert eine lichte Gebäudehöhe von 12,25 m. Insoweit erfolgt hier eine Höhenfestsetzung, die etwas über die bisherige Höhenbegrenzung hinausgeht (bisher 10,0 m). Dieses ist aber der Lage des Grundstücks im Stadtzentrum durchaus angemessen.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung wurden nach dem in der Stadt Preußisch Oldendorf allgemein üblichen Gestaltungsmerkmalen getroffen, so wird gewährleistet, dass auch mit neuen Baumaßnahmen ein harmonisches Stadtbild erhalten bleibt. Hierzu wurden im Bebauungsplan nachfolgende textliche Festsetzungen getroffen:

B. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

1. Bedachung

1.1 Dachneigung (gilt nur für das WA-Gebiet)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Flachdächer und / oder geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung bei geneigten Dächern muss mind. 20° betragen. Ausgenomen von der Regelung sind

- Garagen gemäß § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Dachaufbauten, Balkone, Erker und Vordächer

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte (gilt nur für das WA-Gebiet)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitten (Loggien) darf insgesamt nicht mehr als 50 % der jeweiligen Traufenlänge (Dachbreite) überschreiten.

1.3 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses dann zulässig wenn diese als Nicht-Vollgeschosse errichtet werden. Die Staffelgeschosse müssen gegenüber den darunterliegenden Geschossebenen von allen Gebäudeseiten um mind. 2,00 m, gemessen von der Außenkante der Fassade der darunterliegenden Vollgeschosse, zurückspringen.

Zu 1.1

Die Regelung der Dachneigung erfolgt unter Berücksichtigung der gestalterischen und baulichen Vorgaben des baulichen Umfeldes. Es dominieren im Quartier Gebäude mit geneigten Dächern.

Zu 1.2

Die Festsetzung dient der Vermeidung gestalterischer Fehlentwicklungen bei der Gestaltung der Dachlandschaft geplanter Gebäude. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten ermöglicht eine optimierte Raumnutzung der Dachgeschossebene.

Zu 1.3

Staffelgeschosse ermöglichen – unterhalb des Vollgeschossmaßstabes – eine optimierte Nutzung der jeweiligen Dachgeschossebene. Durch das Zurückspringen der Staffelgeschosse gegenüber der darunterliegenden Vollgeschossen um mind. 2,00 m je Gebäudeseite ordnet diese den darunter liegenden Vollgeschossen deutlich unter. Dabei bieten die zurückversetzten Fassaden eine besonders gute Belichtung der dahinter liegenden Räume. Die verbleibenden Dachflächen können als Dachterrassen genutzt werden. Durch die Errichtung von Staffelgeschossen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird optisch eine dreigeschossige Bebauung vermieden.

Hinweise

Nachrichtlich übernommen wurden in den Bebauungsplan nachfolgende Hinweise, die von anderen Planungsträgern nach Fachplanungsgesetzen verbindlich erlassen worden sind, soweit sie zum Verständnis des B-Plans oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind:

C. Hinweise

1. Bodenfunde

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde / Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Stadtverwaltung Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961)[1] unmittelbar anzuzeigen. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften sind zu erfragen und zu beachten.

2 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 65 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die gemäß § 3 der Textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen bzw. dort nachzuweisen.

3 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

Die Fläche des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Preußisch Oldendorf-Hedem-Harlinghausen“. Das erforderliche Wasserschutzgutachten wird zurzeit aktualisiert. Nach derzeitigem Planungsstand wird das Wasserschutzgebiet 2015 festgesetzt.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Auf die bestehenden Schutzbestimmungen wird verwiesen. Anpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen sind mit den betreffenden Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine rechtzeitige Koordination mit den Ver- und Entsorgungsträgern vorgenommen, damit die Ver- und Entsorgungseinrichtungen entsprechend geplant und disponiert werden können.

Die vorhandenen wesentlichen Anlagen sind nach den Angaben der Versorgungsunternehmen in die Planzeichnung übernommen worden.

7.1 Elt.-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Der Anschluss an die zentralen Gas- und Wasserversorgungseinrichtungen und an das vorhandene Strom- sowie Telekommunikationsnetz kann gewährleistet werden.

[1] http://www.lwl.org/LWL/Kultur/WMfA_AfB/Kontakt_Struktur/ (Abgerufen am 18. Jun. 2013)

Die „Westnetz GmbH“ betreibt im Verfahrensgebiet Niederspannung- und Gasversorgungseinrichtungen die der örtlichen Versorgung dienen. Folgende Hinweise sind zu beachten:

„Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Der Verlauf der o.g. erdverlegten Versorgungseinrichtungen kann nach vorheriger Rücksprache mit der RWE Deutschland AG, Netzplanung in Rahden, Telefon 05771-9742-3658 erfragt und vor Ort angezeigt werden.

Das vorhandene 10 kV-Erdkabel der Westnetz GmbH ist Bestandteil der Planzeichnung und wird beachtet.

Das o.g. Unternehmen behält sich Änderungen und Erweiterungen an den von ihnen betriebenen Versorgungseinrichtungen gemäß §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.

Im Planbereich und in den angrenzenden Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationslinien der „Telekom Deutschland GmbH. Folgende Hinweise sind zu beachten:

„Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Änderungen an den Hausanschlussleitungen können bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beauftragt werden.“

7.2 Schmutzwasserentsorgung

Ein Anschluss an das vorhandene Abwasserleitungsnetz der Mindener Straße (Bundesstraße 65) / Limbergstraße ist möglich.

7.3 Oberflächenwasser – wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende Niederschlagswasser ist der städtischen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Sofern anfallendes Niederschlagswasser jedoch versickert werden soll, ist die Eignung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch ein bodenkundliches Gutachten nachzuweisen.

Folgender Hinweis ist auch Bestandteil der Planzeichnung und wird beachtet:

„Die Fläche des Plangebietes liegt in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes „Preußisch Oldendorf-Hedem-Harlinghausen“. Das erforderliche Wasserschutzgutachten wird zurzeit aktualisiert. Nach derzeitigem Planungsstand wird das Wasserschutzgebiet 2015 festgesetzt.“

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral in Trägerschaft des Kreises Minden – Lübbecke. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7.5 Belange des Brandschutzes

Der notwendige Brandschutz soll durch eine abhängige (leitungsgebundene) Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Eine leitungsunabhängige Löschwasserversorgung existiert nicht und ist im zentralen Innenstadtbereich nicht herzustellen.

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden beachtet und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abgestimmt.

8 Umweltbelange

8.1 Umweltplanerischer Fachbeitrag

Nach den Regeln des § 13a BauGB ist die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Dennoch sind für die Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten und soweit aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Dazu wurde zu diesem Planverfahren gemäß § 13a BauGB ein Umweltplanerischer Fachbeitrag (UFB) erstellt und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im UFB wird zusammenfassend aufgeführt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden.

Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Somit muss das ermittelte Kompensationsdefizit nicht ausgeglichen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen.

Die Stadt Preußisch Oldendorf gewichtet hier die Belange der Versorgung mit Dienstleistungen und Wohnraum im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung höher, so dass keine Kompensation durchgeführt wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes kann folgendes festgehalten werden, dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Brutzeit) untersagt.

Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) ist somit auf diesen Zeitraum zu beschränken. Das potenzielle Vorkommen von Fledermausquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist im Rahmen des Antrages zum Gebäudeabriss zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Diese Aussagen zum Ursprungsplan gelten unverändert, da demgegenüber mit dieser 1. Änderung keine substantielle Veränderung gegenüber den zu betrachten Schutzgütern eintritt:

Statt einer bisher vorgesehenen Stellplatzanlage im vorderen Bereich des Flurstückes 268 / 19 wird nunmehr eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Ich rückwertigen Bereich des o.g. Flurstückes soll ein Wohnhaus errichtet werden.

Das verändert die Beurteilung der Schutzgüter aus der bisherigen Planung nicht.

8.2 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen Werden.*“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Im Sinne des Klimaschutzes sollen im Plangebiet die Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Wasser genutzt werden.

Nachfolgende Rahmenbedingungen klimaschutzrelevanter städtebaulicher Handlungsfelder werden im Rahmen dieses Bauleitplanverfahren berücksichtigt:

- Stadt der kurzen Wege – Nutzungsmischung;
- Daseinsvorsorge – Erreichbarkeit von Infrastrukturen;
- Innenentwicklung: Die kompakte Stadt / Siedlungsstruktur – Vermeidung von disperser Zersiedelung.

Im Zusammenhang mit diesem Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass keine Wertelemente mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft vorhanden bzw. betroffen sind. Die Nutzungsverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche vermeidet die Inan-

spruchnahme zusätzlicher bisher unbebauter Flächen und trägt somit den grundsätzlichen Zielen des Klimaschutzes Rechnung.

9 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Hierzu wurde vom Büro INGENIEUR**PLAN**UNG GmbH & Co. KG aus Wallenhorst eine schalltechnische Beurteilung erstellt. Die daraus resultierenden Festsetzungen und Anforderungen an diese 1. Änderung des Bebauungsplanes werden unverändert übernommen.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Mindener Straße (Bundesstraße 65). Von dieser Straße wirken verkehrliche Immissionen auf das Plangebiet ein. In der Planzeichnung des zu dieser Begründung gehörenden Bebauungsplanes wird zunächst darauf hingewiesen, dass für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lärmimmissionen der Bundesstraße 65 als Vorbelastung anzuerkennen sind; soweit aus dem Ausbau der o.g. Straße Anspruch auf Immissionsschutz besteht, ist dieser im dortigen Planverfahren abzuhandeln.

Im Bebauungsplan dieser Begründung sind „Mischgebiete, allgemeine Wohngebiete“ sowie „private Verkehrsflächen“ einschließlich der geforderten Stellplatzflächen als „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit der Zweckbestimmung: Stellplätze und Zufahrten ausgewiesen. Konkret ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Ärztehauses (Läden u. Arztpraxen) mittelbar an der Mindener Straße (Bundesstraße 65) und zwischen den Häusern mit den Hausnummern 17 und 23 vorgesehen. Einwirkungen aus dem Plangebiet auf die umgebenden Bereiche werden durch verkehrliche Emissionen, die auf den im weiteren Verfahren dieser Bauleitplanung zu planenden Verkehrs- und Stellplatzflächen entstehen, hervorgerufen. Zudem sind Immissionen, bedingt durch die Anlieferung der geplanten Einzelhandelsbetriebe im Ärztehaus zu erwarten.

In der „schalltechnischen Beurteilung“ mit Stand vom 10.09.2014 wurde zusammenfassend aufgeführt, dass im Zusammenhang mit dem zuvor aufgestellten und indessen rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 PO „Mindener Straße“ der Gewerbelärm des o.g. Bauvorhabens und der Straßenverkehrslärm berechnet wurden.

Der Gewerbelärm des Bauvorhabens wurde im o.g. Gutachten beispielhaft nach TA-Lärm berechnet und beurteilt. An den umliegenden Wohnhäusern werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowie deren zulässige Spitzenpegel nicht überschritten. Die geplanten gewerblichen Anlagen (Ärztehaus und Tagespflegeeinrichtung) können in der dargestellten Form betrieben werden. Die im o.g. Gutachten und in dessen Kapitel „Schalltechnische Be-

urteilung“ genannten Lärmschutzauflagen zum Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Generell wurde die Realisierbarkeit des Bauvorhabens aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen.

Desweiteren wird an dieser Stelle informell darauf hingewiesen, dass die bisher geplante gewerbliche Anlage (Tagespflegeeinrichtung) auf dem Grundstück das z.T. rückwertig an das Grundstück des Ärztehauses angrenzt in absehbarer Zeit nicht realisiert werden soll. Dessen Realisierung – zu einem späteren Zeitpunkt – wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die Wohngebäude und Büros im Plangebiet erforderlich. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Mindener Straße (Bundesstraße 65) ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden.

Die im Rahmen des o.g. Gutachtens ermittelten Ergebnisse wurden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ bereits übernommen (s. Kap. 0) und gelten auch für diese 1. Änderung.

In der Planzeichnung wird zudem darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen als Auflage in die Baugenehmigung vom Ärztehaus aufgenommen werden und dort auch nachzuweisen sind.

10 Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Altablagerungen / Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Die Bestimmungen des § 1 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG NRW) vom 09.05.2000 sind zu beachten. Hiernach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden sind grundsätzlich gegen schädliche Veränderungen, vor Erosion und Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen vorsorglich zu schützen. Auf die Bestimmungen zur Mitteilungspflicht nach § 2 LBodSchG NRW wird hingewiesen.

11 Denkmalschutz / Archäologie

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde / Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Stadtverwaltung Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961)2 unmittelbar anzuzeigen. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften sind zu erfragen und zu beachten.

[2] http://www.lwl.org/LWL/Kultur/WMfA_AfB/Kontakt_Struktur/ (Abgerufen am 18. Jun. 2013)

12 Abschließende Erläuterungen

12.1 Städtebauliche Werte

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung ergeben sich folgende ermittelte städtebauliche Werte:

Allgemeines Wohngebiet (WA); GRZ 0,4	5.812 m²
darin enthalten sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.	80 m²
darin enthalten sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Hausgarten	288 m²
Mischgebiet (MI); GRZ 0,6	3.328 m²
darin enthalten ist die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze und deren Zufahrten.	619 m²
darin enthalten sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.	228 m²
darin enthalten sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Hausgarten	205 m²
Plangebiet gesamt:	**9.140 m²**

Tab. 01: Städtebauliche Werte des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ 1. Änderung

12.2 Kosten der Erschließung und Maßnahmen der Realisierung

Von der Stadt Preußisch Oldendorf wird sichergestellt, dass alle erforderlichen Maßnahmen im Straßenraum veranlasst, gebaut und finanziert werden – hierzu gehören auch nachträglich erforderliche Maßnahmen.

Bebauungsplanbedingte bauliche oder verkehrsregelnde Veränderungen an den klassifizierten Straßen gehen voll zu Lasten der Stadt Preußisch Oldendorf. Dies impliziert auch die Unterhaltungsmehraufwendungen.

Eventuelle Mehrkosten der Unterhaltung sind der Straßenbauverwaltung NRW auf Grundlage der Ablösungsbeträge – Berechnungsverordnung – ABBV 2010 abzulösen.

Im Rahmen der vorzulegenden Entwurfs- und Ausführungsplanung ist abzustimmen, welche Anforderungen dazu bestehen. Gegebenenfalls ist eine Vereinbarung mit der „Straßen NRW“ zu schließen.

Zur Realisierung der Planung ist eine teilweise Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die Stadt Preußisch Oldendorf geht davon aus, dass eine eivernehmliche Regelung mit den betreffenden Grundstückseigentümern möglich ist.

13 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 PO „Mindener Straße“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Preußisch Oldendorf ausgearbeitet.

Ausgearbeitet durch:
Wallenhorst, 2015-03-05

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Johannes Eversmann

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 PO „Mindener Straße“, 1. Änderung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom ..... zugrunde gelegen.

Preußisch Oldendorf, …….

Der Bürgermeister

.....

(Marko Steiner)

Stadt Preußisch Oldendorf

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 21 PO

„Mindener Straße“ 1. Änderung

(Verfahren gem. § 13a BauGB)

Umweltplanerischer Fachbeitrag

(Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Projektnummer: 214506

Datum: 2014-12-12

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS 4
1.1 Anlass und Angaben zum Standort 4
1.2 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
1.3 Fachziele des Umweltschutzes 6
2 BESTANDSAUFNAHME UND -BEWERTUNG 7
2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) 7
2.2 Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) 9
2.3 Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB) 10
2.4 Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB) 10
3 WIRKUNGSPROGNOSE, UMWELTRELEVANTE MAßNAHMEN 11
3.1 Auswirkungsprognose 11
3.2 Umweltrelevante Maßnahmen 12
4 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 13
5 ANHANG 15
5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung 15
5.1.1 Eingriffsflächenwert 15
5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes 16
5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits 16

Wallenhorst, 2014-12-12

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



i. V. H. Böhm

Bearbeitung:

Thorsten Kehlenbrink, M.Sc.

Wallenhorst, 2014-12-12

Proj.-Nr.: 214506

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Der Bebauungsplan Nr. 21 PO „Mindener Straße“ ist im Jahre 2013 durch die Stadt Pr. Oldendorf aufgestellt und mit Beschluss des Rates vom 20. November 2013 als Satzung beschlossen worden.

Planungsanlass war u.a. die geplante Errichtung eines Ärztehauses auf dem Eckgrundstück Limbergstraße/B 65 (Mindener Straße). Der Baukörper wurde so konzipiert, dass im Erdgeschoss u.a. auch Läden realisiert werden können. Im Obergeschoss sind je nach Mieterwunsch verschieden große Mieteinheiten als Arztpraxen möglich. Zur Realisierung des Ärztehauses am neuen Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf müssen zwei vorhandene Gebäude (als Doppelhaus ausgebildet) der o.g. Neubebauung weichen.

Dieses Vorhaben kann derzeit nicht realisiert werden, wobei die grundsätzliche Zielsetzung einer Neubebauung in diesem Bereich grundsätzlich besteht, die 2013 beschlossenen Festsetzungen für diesen Bereich also unverändert bleiben sollen.

Anlass der nunmehr vorgesehenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ ist, dass sich die ursprüngliche Lage und Form des geplanten Ärztehauses geändert hat. Hierzu ist es erforderlich den bisher zeichnerisch dargestellten „überbaubaren Bereich“ der gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ dargestellten Fläche in östliche und geringfügig in nördliche Richtung zu vergrößern.

Desweiteren wird an dieser Stelle informell darauf hingewiesen, dass die bisher geplante gewerbliche Anlage (Tagespflegeeinrichtung) auf dem Grundstück das z.T. rückwertig an das Grundstück des Ärztehauses angrenzt in absehbarer Zeit nicht realisiert werden soll. Dessen Realisierung – zu einem späteren Zeitpunkt – wird mit dieser Bebauungsplanänderung nicht ausgeschlossen.

Die dieser Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Planungen dienen nur als Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplanes. Die Stadt stellt hier ausdrücklich keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, da mit diesem Bebauungsplan zunächst einmal grundsätzlich der städtebauliche Rahmen für die neu zu bebauenden Grundstücke gesetzt werden soll, zudem aber auch die Integration in das bestehende städtebauliche Umfeld zu prüfen und planungsrechtlich zu sichern ist.

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 PO wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die 20.000 Quadratmeter deutlich unterschreitet. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

Der Plan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ aufgestellt, da er der Ergänzung der grundzentralen Versorgungsfunktionen sowie der Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Preußisch Oldendorf dient.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Dennoch sind für diese Bebauungspläne der Innenentwicklung immer noch die umweltplanerischen (inkl. naturschutzfachlichen) Belange so aufzubereiten, dass sie in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt werden können. Denn weiterhin gilt nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Werden somit bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf der einen Seite bestimmte Umweltanforderungen bzw. spezielle Rechtsfolgen (Umweltbericht, Eingriffsregelung / Kompensationspflicht) reduziert bzw. ausgesetzt, bleibt es dennoch bei der grundsätzlichen Verpflichtung zur Beachtung des Umwelt- und Naturschutzes. Unabhängig davon sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG zu beachten. Die Bestimmungen gelten unmittelbar und unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens sowie Angaben zum Bedarf an Grund und Boden sowie Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 PO „Mindener Straße“ sind nachfolgende Nutzungen geplant.

Tabelle 1: Städtebauliche Werte des B-Plan Nr. 21 PO „Mindener Straße", 1. Änd.

Allgemeines Wohngebiet (WA); GRZ 0,4	5.812 m²
darin enthalten sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.	80 m²
darin enthalten sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Hausgarten	288m²
Mischgebiet (MI); GRZ 0,6	3.328 m²
darin enthalten ist die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Stellplätze und deren Zufahrten.	619 m²
darin enthalten sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.	228 m²
darin enthalten sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Hausgarten	205 m²
Plangebiet gesamt:	**9.140 m²**

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das allgemeine Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt. Gem. der Begründung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 21 PO ist die nach BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet höchstens bis zu einer maximalen GRZ von 0,4 erlaubt. Für das Mischgebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In

diesem Fall ist gem. der Begründung zur 1. Änderung des B-Plan Nr. 21 PO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer max. GRZ von 0,6 zulässig. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die im Änderungsbereich zukünftig mögliche Versiegelung.

Flächennutzungen	**Größe in m²**	**Faktor**	**Größe in m²**
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0.4	5.444	0,4	2.178
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im allg. Wohngebiet	80	1,0	80
Mischgebiet mit einer GRZ von 0.6	2.276	0,6	1.366
Stellplätze im Mischgebiet	619	1,0	619
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Mischgebiet	228	1,0	228
Versiegelung			**4.471 m²**

Zusammengefasst ist mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 21 PO eine Versiegelung ca. 4.471 m² zulässig. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine vollständige Neuversiegelung, da mit dem bislang rechtskräftigen B-Plan Nr. 21 PO bereits Festsetzungen zur möglichen Versiegelung getroffen wurden. Die gem. der Ursprungsplanung bislang zulässige Versiegelung liegt bei ca. 5.309 m². Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 PO ergibt sich somit eine rein rechnerische Verringerung der zulässigen Versiegelung um ca. 838 m².

1.3 Fachziele des Umweltschutzes

Konkretere Zielvorstellungen ergeben sich aus der >Räumlichen Gesamtplanung< und aus der >Landschaftsplanung<[1].

Räumliche Gesamtplanung

Regionalplan:

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan (GEP)) der Bezirksregierung Detmold[2], Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, trifft für den Geltungsbereich sowie das Umfeld folgende Aussagen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb von „Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)“;

[1] Explizit betont das Gesetz [§ 1 Abs.6 Punkt 7.g)], dass vorhandene Landschaftspläne oder sonstige umweltrechtliche Fachpläne für die Bestandsaufnahmen und -bewertungen heranzuziehen sind.

[2] REGIONALPLAN REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004).Abgerufen am 11.03.2014 von http://www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr/008_Regionale_Entwicklungsplanung__Regionalplan/TA_OB_Bl/Zeichnerischer_Teil/Blatt_07.pdfl/Zeichnerischer_Teil/Blatt_07.pdf

- Nördlich des Plangebietes wird ein Freiraum mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz zeichnerisch dargestellt;
- Südlich des Plangebietes wird ein Schienenweg dargestellt;
- Westlich wird ein Fließgewässer linienhaft dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP):

Für das Plangebiet werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf im Süden und Osten Wohnbauflächen dargestellt. Im Nordwesten wird ein kleiner Teil als Kerngebiet dargestellt. Der § 13a BauGB ermöglicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung, von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne eigenes Änderungsverfahren wird der o.g. Rechtsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Eine Anpassung im Wege der Berichtigung – Art der Baulichen Nutzung – ist bereits mit der Beschlussfassung des Ursprungsplanes erfolgt.

Landschaftsplanung

Landschaftsplan (LP):

Das Plangebiet wird nicht durch einen Landschaftsplan erfasst.

2 Bestandsaufnahme und -bewertung

2.1 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten sowie Schutzgebiete und -objekte (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z.B. gefährdeten Arten gemacht.

Biotoptypen

Mit der Ursprungsplanung (B-Plan Nr. 21 PO) liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Änderungsbereich vor. Die mit der Ursprungsplanung festgesetzten Nutzungen stellen den planungsrechtlich abgesicherten Bestand innerhalb des Änderungsbereiches dar. Die Einordnung und Bewertung der Flächen bzw. festgesetzten Nutzungen orientiert sich an der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand: März 2008)[3]".

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>

- Versiegelung (Nr. 1.1 Versiegelte Flächen) Grundwert A: 0
- Stellplatzflächen (Nr. 1.1 Versiegelte Flächen) Grundwert A: 0
- Freiflächen (Nr. 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen) Grundwert A: 2

[3] LANUV NRW (2008) Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Abgerufen am 10.02.2012 von http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf

Mischgebiet

- Versiegelung (Nr. 1.1 Versiegelte Flächen) Grundwert A: 0
- Stellplatzflächen (Nr. 1.1 Versiegelte Flächen) Grundwert A: 0
- Freiflächen (Nr. 4.3 Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen) Grundwert A: 2

Angrenzende Bereiche

Die Bereiche im Umfeld des Plangebietes sind ebenfalls von Bebauung dominiert. Im Süden, Osten und Westen dominiert Wohnbebauung mit gärtnerisch genutzten Freiflächen. Im Norden befinden sich größere gewerbliche Fläche bzw. eine Schule, welche durch die B 65 (Mindener Straße) vom Plangebiet getrennt werden. Diese Bereiche sind nahezu vollständig versiegelt.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Listen Biotoptypen und Rote Listen Pflanzen- und Tierarten
- Streng geschützte Arten
- Faunistische Funktionsbeziehungen
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote Listen Pflanzen- und Tierarten / Rote Listen Biotoptypen:

Im Plangebiet kommen keine Biotoptypen mit den Gefährdungskategorien 0, 1 oder 2 der Roten Liste[4] vor. Konkrete Angaben zu Rote Liste Arten liegen nicht vor, im Rahmen der Ortsbegehung ergaben sich keine Zufallsfunde von gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten.

Streng geschützte Arten / faunistische Funktionsbeziehungen

Konkrete Angaben zu streng geschützten Arten, bzw. zu artenschutzrechtlich relevanten Arten liegen nicht vor. Mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 21 PO wird ein Verlust von bestehendem Gebäudebestand bedingt. Die vorhandenen Biotopstrukturen bzw. die Realnutzung im Änderungsbereich (innerörtlicher Siedlungsbereich, Wohn- und Geschäftshäuser, Gärten) stellt durchschnittlich bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Preußisch Oldendorf. Ein Bezug zur freien Landschaft ist nicht gegeben. Mit der vorliegenden 1. Änderung werden im nordwestlichen sowie im zentralen Teil des Plangebietes bauliche Änderungen ermöglicht. Darüber hinaus wird in erster Linie der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich abgesichert. Aufgrund der Lage des Plangebietes, seiner strukturellen Ausgestaltung und intensiven Nutzung werden keine essentiellen Lebensräume oder Jagd- bzw. Nahrungshabitate streng geschützter Arten bzw. Fortpflanzungs-oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten vermutet. Allerdings können Fledermausquartiere in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der

[4] VERBÜCHELN ET. AL (o.J.): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Nordrhein-Westfalen, 1. Fassung. Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF). Recklinghausen.

Abrissgenehmigung ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder –beziehungen oder Vorkommen streng geschützter Arten können nicht vermutet werden.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Die Auswertung des GIS-Kartendienstes des Kreises Minden-Lübbecke[5] hat ergeben, dass Schutzgebiete oder – objekte von der Planung nicht betroffen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf eine durchschnittliche biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

2.2 Boden, Wasser, Klima und Luft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Zu den abiotischen Schutzgütern gehören Boden, Wasser, Klima und Luft.

Boden

Gemäß der einschlägigen Gesetzgebung wie § 1 BBodSchG, § 1 (3) Nr. 2 BNatschG und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen die natürlichen Funktionen des Boden geschützt und Beeinträchtigungen vermieden sowie sparsam und schonend mit Boden umgegangen werden. Um diesen Zielen zu entsprechen und negative Eingriffe in das Schutzgut Boden so gering wie möglich zu halten, ist es erforderlich Beeinträchtigungen von Böden mit einem hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen, als auch von schutzwürdige Böden, soweit wie möglich zu vermeiden. Die Grundlage der Bodenbewertung bilden die Darstellungen und Angaben der „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (1:50.000)“

Gemäß „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (1:50.000)“ handelt es sich bei den im Änderungsbereich vorkommenden Bodentypen um „Typischer Pseudogley zum Teil Parabraunerde-Pseudogley“ und „Pseudogley-Braunerde, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde, vereinzelt Parabraunerde-Pseudogley“. Der Bodentyp „Pseudogley-Braunerde, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde, vereinzelt Parabraunerde-Pseudogley“, wird als schutzwürdiger fruchtbarer Boden dargestellt. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der anthropogen bedingten Überformung und Nutzung sowie der in der Örtlichkeit vorhandenen Versiegelung ist für den vorliegenden, als schutzwürdig eingestuften, Bereich jedoch nicht von einer besonderen Bedeutung auszugehen. Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für den Änderungsbereich sowie das weitere Umfeld nicht bekannt.

Wasser

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung.

[5] GIS-KARTENDIENST KREIS MINDEN-LÜBBECKE (2013). Abgerufen am 10.04.2014 von http://googis.minden-luebbecke.de/googis/Umwelt/

Grundwasser: Für beide Bodentypen wird in der „Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen (1:50.000)“ eine Grundwasserstufe von GW 0 angegeben. Das heißt der Boden ist Grundwasserfrei. Des Weiteren gibt die Bodenkarte eine Stauwasserstufe von SW 2 für das Plangebiet an, was bedeutet die Böden sind schwach durch Staunässe beeinflusst. Der Grenzflurabstand wird mit 19 dm angegeben und als sehr hoch eingestuft.

Wasserschutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete: Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Für das Plangebiet ist keine besondere Bedeutung aus Sicht des Schutzgutes Wasser gegeben.

Klima und Luft

Im Änderungsbereich kommen kleinflächige, kaltluftproduzierende Freiflächen vor (Grünflächen). Kaltluftproduzierende Flächen haben dann eine besondere Bedeutung, wenn sie eine gewisse Größe aufweisen und die Kaltluft in thermisch belasteten Bereichen (große Siedlungsflächen mit hoher Versiegelung) temperaturausgleichend wirken kann. Hierzu muss die Kaltluft über Abflussbahnen zu den Wirkräumen transportiert werden. Der Änderungsbereich weist keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft auf, da die Freiflächen im Vergleich sehr klein sind. Außerdem sind keine wirksamen Abflussbahnen innerhalb des Plangebiets vorhanden.

2.3 Landschaft (gem. § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Stadt Preußisch Oldendorf in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um mit der Ursprungsplanung zum Großteil im Bestand gesicherte Wohnsiedlungsbereiche mit zum Teil größeren ziergärtnerisch genutzten Bereichen. Entlang der nördlich verlaufenden B 65 ist neben einer Wohnnutzung auch eine gewerbliche Nutzung vorhanden. Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu. Die in den Gärten vorhandenen größeren Bäume können als strukturierende Elemente angesehen werden.

2.4 Europäisches Netz – Natura 2000 (gem. § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 600 m in südlicher Richtung entfernt. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Limberg“ (Kennung: DE-3717-301). Mit der Änderung des B-Plan Nr. 21 PO sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzzwecke sowie die Erhaltungsziele zu erwarten. Auswirkungen auf das Europäische Netz >Natura 2000< können daher ausgeschlossen werden.

3 Wirkungsprognose, umweltrelevante Maßnahmen

3.1 Auswirkungsprognose

Die vorliegende Planung sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 PO vor. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die bislang festgesetzten Nutzungen geringfügig angepasst. So wird der überbaubare Bereich des bislang festgesetzten Mischgebiets vergrößert. Der mit der Ursprungsplanung planungsrechtlich abgesichert bislang vorhandene bauliche Bestand bzw. die Nutzung wird auch mit der 1. Änderung weiterhin gesichert.

Die Bewertung des planungsrechtlich abgesicherten Bestands und die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW[6]“.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches, seiner strukturellen Ausgestaltung sowie der festgesetzten Nutzungen ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Schutzgebiete oder -objekte gem. BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen, sodass nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 PO führt zu keiner Überplanung oder Beeinträchtigung von Rote-Liste-Arten/ Biotopen. Es werden ebenfalls keine bedeutsamen faunistischen Funktionsräume von der Planung unmittelbar oder mittelbar betroffen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt wird daher nicht gerechnet.

Durch die Planung ist innerhalb des Änderungsbereiches die Versiegelung von Flächen in Höhe von 4.471 m² möglich. Die gem. der Ursprungsplanung bislang zulässige Versiegelung liegt bei ca. 5.309 m². Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 PO ergibt sich somit eine rein rechnerische Verringerung der zulässigen Versiegelung um ca. 838 m². Darüber hinaus wird der Bodentyp „Pseudogley-Braunerde, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde, vereinzelt Parabraunerde-Pseudogley“, als schutzwürdiger fruchtbarer Boden dargestellt. Eine besondere Bedeutung ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der anthropogen bedingten Überformung und Nutzung sowie aufgrund bereits vorhandener Versiegelung nicht zu erwarten.

Aus Sicht des Schutzgutes Boden liegen keine Bereiche mit besonderer Bedeutung im Plangebiet vor.

Aus Sicht des Schutzgutes Wasser sind Bereiche betroffen, die keine besondere Bedeutung einnehmen.

[6] LANUV NRW (2008) Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Abgerufen am 10.02.2012 von http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotoptypen_Bauleitplanung_Maerz2008.pdf

Von der 1. Änderung des B-Plan Nr. 21 PO sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

Das Plangebiet wird durch die umgebende Bebauung mit den dazugehörigen Freiflächen (Rasenflächen, Gehölzbestände) charakterisiert. Aus Sicht des Landschafts-/Ortsbildes kommt dem Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung zu. Die mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 21 PO vorgesehenen bauliche Veränderung im Plangebiet, führen nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Negative Auswirkungen auf das 600 m südlich gelegene FFH-Gebiet „Limberg“ (Kennung: DE-3717-301) sind nicht zu erwarten, so dass eine Beeinträchtigung des europäischen Netzes „Natura 2000“ ausgeschlossen werden kann.

3.2 Umweltrelevante Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 13 BNatSchG und dem § 1a (1) BauGB – sparsamer Verbrauch von Boden – Rechnung getragen. Durch die vorliegende Planung wird ein Beitrag zur innerörtlichen Entwicklung und Nachverdichtung in zentraler Lage in der Stadt Preußisch Oldendorf geleistet. Des Weiteren wird durch die Planung die Inanspruchnahme von Flächen der freien Landschaft bzw. in Ortsrandlage vermieden.

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen sind alle bauausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde / Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit der Stadtverwaltung Preußisch Oldendorf oder dem Amt für Bodendenkmalpflege (LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961)[7] unmittelbar anzuzeigen. Die hierzu geltenden gesetzlichen Vorschriften sind zu erfragen und zu beachten.

Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Über den § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist bereits festgelegt, dass das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Brutzeit) untersagt ist. Somit ist die Baufeldräumung in Bezug auf die Rodung von Gehölzen auf diesen Zeitraum zu beschränken. Das potenzielle Vorkommen von Fledermausquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist im Rahmen des Antrages zum Gebäudeabriss zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

[7] http://www.lwl.org/LWL/Kultur/WMfA_AfB/Kontakt_Struktur/ (Abgerufen am 18. Jun. 2013)

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Die Grundlage der Bewertung stellt die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)“ dar.

Eine Ermittlung der Eingriffs- und Kompensationswerte befindet sich im Anhang dieses Umweltplanerischen Fachbeitrages (vgl. S. 15). Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind im Folgenden beschrieben.

Freifläche im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Grundwert P: 2

Die Freiflächen sind als Grünflächen oder Ziergärten zu bewerten, welche sich durch intensiv gepflegte Gehölzpflanzungen, Beet- und Rasenflächen charakterisieren.

Private Grünfläche im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Grundwert P: 2

Zentral im Geltungsbereich gelegen wird noch eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten dargestellt. Dieser Fläche wird entsprechend ihrer Zweckbestimmung der Grundwert P: 2 zugeordnet.

Nach Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet wird mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 21 PO ein **rein rechnerischer Kompensationsüberschuss von1.668 WP** erzielt. (vgl. Kap. 5.1 ff).

Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich

Überwachung (Monitoring) erheblicher Auswirkungen

Nach § 13a Abs. 3 BauGB ist ein Monitoring nicht erforderlich.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der abschließenden Betrachtung kann festgehalten werden, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 PO „Mindener Straße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Somit muss das ermittelte Kompensationsdefizit nicht ausgeglichen werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind aber gleichwohl – auch im Verfahren nach § 13a BauGB – die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Um hierfür eine fachliche Grundlage zu schaffen, ist die vorliegende überschlägige Eingriffsbilanzierung erstellt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 21 PO ein rein rechnerischer Kompensationsüberschuss von1.668 Wertpunkten erzielt wird.

Hinsichtlich des Artenschutzes kann festgehalten werden, dass Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten sind. Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist das Roden oder Schneiden von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Brutzeit) untersagt. Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen) ist somit auf diesen Zeitraum zu beschränken. Das potenzielle Vorkommen von Fledermausquartieren in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist im Rahmen des Antrages zum Gebäudeabriss zu prüfen. Das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

5 Anhang

5.1 Überschlägige Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die Einordnung und Bewertung der betroffenen Flächen wird anhand der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (Stand: März 2008)" vorgenommen.

5.1.1 Eingriffsflächenwert

Eingriffsflächenwert (WP) = Flächengröße (m²) x Grundwert A

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor (Grundwert A).

A. Ausgangszustand des Geltungsbereiches			
Bestand gem. B-Plan Nr. 21 PO	**Flächengröße (m²)**	**Grundwert A**	**Eingriffsflächenwert (WP)**
Allgemeines Wohngebiet			
- Versiegelung	2.113	0	0
- Freifläche	3.169	2	6.338
- Stellplatzfläche	918	0	0
Mischgebiet			
- Versiegelung	998	0	0
- Freifläche	666	2	1.332
- Stellplatzfläche	1.276	0	0
Gesamt:	**9.140**		**7.670**

Der Eingriffsflächenwert innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. **7.670 Wertpunkte**.

5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Der Kompensationswert innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem jeweiligen Wertfaktor der Ausgleichsmaßnahmen (Grundwert P).

B. Zustand des Geltungsbereiches gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes (bzw. gem. Inhalten des Bauantrages)			
Biotoptypen Maßnahme	**Flächengröße (m²)**	**Grundwert P**	**Kompensationswert (WP)**
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4; Gesamtfläche: ca. 5.812 m²)			
- Versiegelung	2.178	0	0
- Freifläche	3.266	2	6.532
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	80	0	0
- private Grünfläche	288	2	576
Mischgebiet 1 (GRZ 0,6; Gesamtfläche: ca. 3.328 m²)			
- Versiegelung	1.366	0	0
- Freifläche	910	2	1.820
- Stellplatzfläche	619	0	0
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	228	0	0
- private Grünfläche	205	2	410
Gesamt	**9.140**		**9.338**

Im Geltungsbereich wird ein Kompensationswert von ca. **9.338 Wertpunkten** erzielt.

5.1.3 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits wird der Eingriffsflächenwert, der den Funktionsverlust symbolisiert, dem Kompensationswert gegenübergestellt.

Kompensationswert	**-**	**Eingriffsflächenwert**	**=**	**Kompensationsüberschuss**
9.338 WP	**-**	**7.670 WP**	**=**	**1.668 WP**

Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass im Plangebiet **ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 1.668 Wertpunkten** besteht.

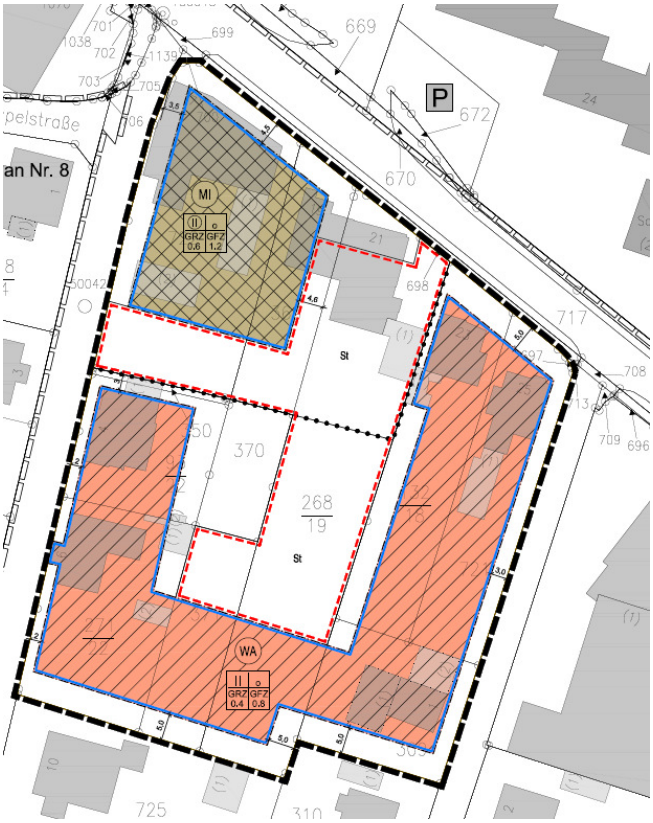
Nach den Regelungen des § 13a BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung. Die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

STADT PREUSSISCH OLDENDORF

KREIS MINDEN LUEBBECKE

Bebauungsplan Nr. 21 PO

„Mindener Straße“



Schalltechnische Beurteilung

Projektnummer: 213228
Datum: 2013-07-23

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ wurde der Gewerbelärm des Bauvorhabens und der Straßenverkehrslärm berechnet.

Gewerbelärm

Der Gewerbelärm des Bauvorhabens wurde beispielhaft nach TA Lärm berechnet und beurteilt. An den umliegenden Wohnhäusern werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten. Die zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls nicht überschritten. Die geplanten gewerblichen Anlagen können in der dargestellten Form betrieben werden (Ärztehaus und Tagespflegeeinrichtung). Die im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ genannten Lärmschutzauflagen zum Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Generell wurde die Realisierbarkeit des Bauvorhabens aus schalltechnischer Sicht nachgewiesen.

Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebietes Nr. 21 PO

Es sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz für die Wohngebäude und Büros im Plangebiet erforderlich. Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Straße (hier B 65) ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden.

Die ermittelten Ergebnisse sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Die textlichen Festsetzungen sind im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ enthalten.

Wallenhorst, 2013-07-23
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



Manfred Ramm

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis, Literaturverzeichnis, Rechenprogramm

1 Auftraggeber / Planer 6
2 Planungsvorhaben / Aufgabenstellung 6
3 Untersuchte Wohnhäuser und Beurteilungsgrundlagen....7
4 Gewerbelärm (Beispiel)....11
4.1 Lärmemissionen....12
4.1.1 Parkplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher 12
4.1.2 Lkw-Lieferverkehr und -Verladung....14
4.1.3 Lüftungsöffnungen auf dem Dach des Ärztehaus 15
4.2 Lärmimmissionen 15
4.2.1 Tag....15
4.2.2 Nacht 15
4.3 Spitzenpegel 16
4.4 Anlagenbezogener Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen 17
5 Qualität der Prognose 19
6 Straßenverkehrslärm....20
6.1 Lärmemissionen....20
6.2 Lärmimmissionen 20
7 Schalltechnische Beurteilung....22

Anhang

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Matthias Dähne

Wallenhorst, 2013-07-23
Proj.-Nr.: 213228

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

Abkürzungsverzeichnis

OW = Orientierungswerte gem. DIN 18005 in dB(A)
IRW = Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm in dB(A)
IGW = Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV in dB(A)
R'_w = bewertetes Schalldämm-Maß in dB
R´w,res = aus einzelnen Teilflächen gemitteltes resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß in dB

Literaturverzeichnis

[1] „Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)“ vom 15.03.1974, in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

[2] DIN 18 005-1 "Schallschutz im Städtebau", Juli 2002

[3] Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau", Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987

[4] RLS - 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen), 2/92

[5] DIN 4109, Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise, 11/1989

[6] “TA Lärm”, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), vom 28. August 1998

[7] DIN ISO 9613-2, Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, 10/1999

[8] 16. BImSchV - 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.06.1990.

[9] "Parkplatzlärmstudie", Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. überarbeitete Auflage, August 2007

[10] Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Heft 3, Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie, von 2005

Rechenprogramm

EDV-Programmsystem "SoundPlan", Version 7.2

1 Auftraggeber / Planer

Auftraggeber
Gerd Hemmerling
Rattinghausen 15
49152 Bad Essen

Architekt
hsi planungs gmbh
Lindenstraße 70
32312 Lübbecke
Ansprechpartner: Lars Fahlbusch

2 Planungsvorhaben / Aufgabenstellung

Planungsvorhaben

Die hsi planungs gmbh plant die Errichtung eines Ärztehauses und eines Wohnhauses an der Mindener Straße in Preußisch Oldendorf. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (B-Plan Nr. 21 „Mindener Straße“). Es soll ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Aufgabenstellung

Innerhalb dieser schalltechnischen Beurteilung ist zu überprüfen:

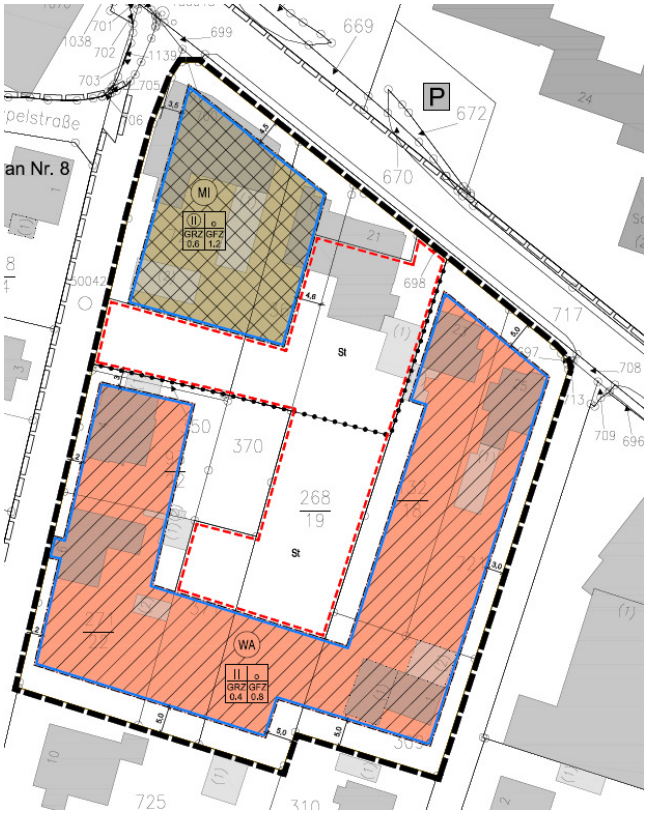
- ⇨ Beispielhafte Überprüfung des Gewerbelärms für das geplante Ärztehaus und die Tagespflegeeinrichtung, ggf. Angabe von Lärmschutzmaßnahmen für den Bauantrag (Vorschlag für Auflagen)
- ⇨ Überprüfung der Straßenverkehrslärmsituation im Plangebiet; ggf. Angabe von Festsetzungen (Formulierungsvorschlag für den Babauungsplan)

3 Untersuchte Wohnhäuser und Beurteilungsgrundlagen

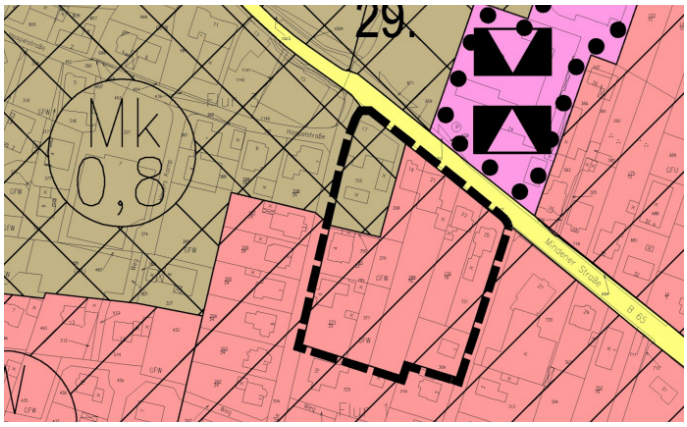
Untersuchte Wohnhäuser

- Planungsgrundlagen

Nebenstehend ist ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 angegeben.



Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Preußisch Oldendorf weist im nahen Umfeld Wohngebiet, Kerngebiet und Gemeinbedarfsfläche „Schule“ aus.



Gewerbelärm im Umfeld des Bauvorhabens

Der Gewerbelärm des Ärztehauses und der Tagespflege wurde mittels farbiger Lärmkarten berechnet und dargestellt (siehe Anlagen 1.1.1 und 1.1.2).

- Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 55 / 40 dB(A) (Tag / Nacht)

- Wohngebäude im Mischgebiet bzw. Kerngebiet

Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht)

- Gemeinbedarfsfläche „Schule“

Die TA Lärm gibt für Schulen keine Immissionsrichtwerte an. Die Immissionsrichtwerte wurden anhand des vorhandenen Umfeldes der Schule wie für Allgemeine Wohngebiete berücksichtigt.
Immissionsrichtwerte nach TA Lärm 55 / 40 dB(A) (Tag / Nacht)

Straßenverkehrslärm im Bebauungsplangebiet Nr. 21

Der Straßenverkehrslärm wurde für unterschiedliche Abstände von der Mitte der Mindener Straße berechnet (nach dem Verfahren des Langen-Geraden-Verkehrsweges; siehe Anlage 2.1).

Beurteilungsgrundlagen

Gewerbelärm

Für die schalltechnische Beurteilung der Gewerbelärmsituation ist die TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – maßgebend. In der TA Lärm sind folgende **Immissionsrichtwerte (IRW)** angegeben, die abgesehen von speziellen Ausnahmen, eingehalten werden müssen.
Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

a) in Industriegebieten (GI)
70 dB(A)

b) in Gewerbegebieten (GE)
tags: 65 dB(A) nachts: 50 dB(A)

c) in Kerngebieten (MK), Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
tags: 60 dB(A) nachts: 45 dB(A)

d) in Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Kleinsiedlungsgebieten (WS)
tags: 55 dB(A) nachts: 40 dB(A)

e) in Reinen Wohngebieten (WR)
tags: 50 dB(A) nachts: 35 dB(A)

f) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten
tags: 45 dB(A) nachts: 35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen 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:

1. tags 06.00 – 22.00 Uhr
2. nachts 22.00 – 06.00 Uhr.

Für folgende Zeiten ist in den Gebieten unter den Buchstaben d bis f bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen **Zuschlag** zu berücksichtigen:

an Werktagen	06.00 – 07.00 Uhr
	20.00 – 22.00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06.00 – 09.00 Uhr
	13.00 – 15.00 Uhr
	20.00 – 22.00 Uhr

Der Zuschlag beträgt 6 dB.

Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der Anlage die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Tags beträgt die Beurteilungszeit 16 Stunden und nachts ist die lauteste volle Stunde maßgebend.

Straßenverkehrslärm durch die B 65 (Mindener Straße)
Für städtebauliche Planungen ist generell die DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" zu berücksichtigen. Hierbei sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005, Beiblatt 1, zugeordnet. Diese Orientierungswerte sind eine sachverständige Konkretisierung der in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes und somit die Folgerung der §§ 50 BImSchG und 1 Abs. 5 BauGB.

Diese Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern haben vorrangige Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen. Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung und unterscheiden sich nach Zweck und Inhalt von immissionsschutzrechtlich festgelegten Werten, wie etwa den Immissionsrichtwerten der TA Lärm (gewerblicher Lärm) oder den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (Straßen- und Schienenverkehrslärm).
Insgesamt bedeutet die DIN 18 005:

- Die Orientierungswerte stellen notwendige Beurteilungsgrößen für die in den Berechnungsverfahren ermittelten Schallpegel (Beurteilungspegel oder Immissionspegel) dar;
- sie beinhalten eine Planungs-Zielaussage für das im jeweiligen Baugebiet anzustrebende bzw. einzuhaltende Maß an städtebaulichem Schallschutz,
- sie konkretisieren die bei der bauleitplanerischen Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs. 1 BauGB) an
  - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
  - die Belange des Umweltschutzes.

In diesem Sinne der DIN 18 005 sind folgende Orientierungswerte für den Bebauungsplanbereich an der Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche im jeweiligen Baugebiet anzuhalten:

a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten
   tags: 50 dB(A) nachts: 40 bzw. 35 dB(A)
b) Bei **Allgemeinen Wohngebieten (WA)**, Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten
   tags: 55 dB(A) nachts: 45 bzw. 40 dB(A)
c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen
   tags: 55 dB(A) nachts: 55 dB(A)
d) Bei besonderen Wohngebieten (WB)
   tags: 60 dB(A) nachts: 45 bzw. 40 dB(A)
e) Bei Dorfgebieten (MD) und **Mischgebieten (MI)**
   tags: 60 dB(A) nachts: 50 bzw. 45 dB(A)

f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)
tags: 65 dB(A) nachts: 55 bzw. 50 dB(A)

g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
tags: 45 bis 65 dB(A) nachts: 35 bis 65 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen:
Nach TA Lärm ist ggf. der An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob sich die Verkehrsgeräusche um 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12.06.1990 erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV:

a) an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen
tags: 57 dB(A) nachts: 47 dB(A)

b) in reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags: 59 dB(A) nachts: 49 dB(A)

c) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
tags: 64 dB(A) nachts: 54 dB(A)

d) in Gewerbegebieten
tags: 69 dB(A) nachts: 59 dB(A)

4 Gewerbelärm (Beispiel)

Da noch nicht alle Planungsdaten des Bauvorhabens feststehen wurde mit den bekannten Daten ein Beispiel für eine Gewerbeansiedlung berechnet. Dies soll zeigen, ob das Vorhaben realisiert werden kann bzw. unter welchen Bedingungen es zu realisieren ist. Sollten sich im Bauantragsverfahren keine lärmrelevanten Änderungen ergeben, kann die hier erarbeitete Schalltechnische Beurteilung für den Bauantrag verwendet werden. Sollten sich lärmrelevante Planungsänderungen ergeben, ist die Schalltechnische Beurteilung ggf. zu aktualisieren. Nach den Stand der bisherigen Planungen sind zwei Gebäude geplant.

1. Im Norden: Ärztehaus mit geringem Umfang von Einzelhandel im EG
2. Im Süden: Tagespflege im EG und Wohnungen in den Obergeschossen

Der Gewerbelärm durch die geplanten Nutzungen (Ärztehaus und Tagespflege) ist gemäß TA Lärm zu berechnen und zu beurteilen. Die geplante Anlage ist nachfolgend dargestellt.

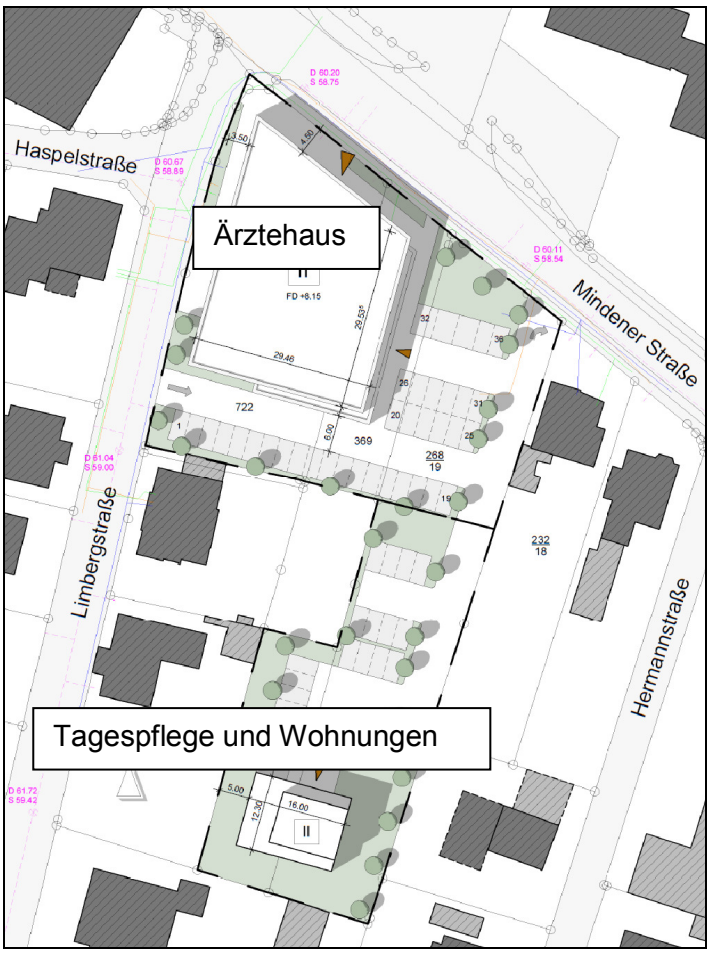


Abbildung: Lageplan des Bauvorhabens

4.1 Lärmemissionen

Die Nutzungsdaten wurden vom Betreiber angegeben. Die Eingabedaten sind in den Anlagen 1.1.1 bis 1.1.5 aufgeführt.

Öffnungszeiten:	06.30 bis 20.00 Uhr
Zu- bzw. Abfahrten	06.00 bis 22.00 Uhr
Nacht-Anlieferungen Medikamente	22.00 bis 06.00 Uhr, nördl. des Ärztehauses
Sonstige Anlieferungen	06.00 bis 22.00 Uhr
Parkplatzanzahl Grundstück MFH	19
Parkplatzanzahl Grundstück Ärztehaus	36

Es sind zwei Gebäude vorgesehen

1. Nord: Ärztehaus mit Praxen, Apotheke, Optiker, Sanitätshaus, medizinisches Fitnesstraining
2. Süd: Wohnhaus mit Tagespflege (im Erdgeschoss) und 4 bis 6 Wohnungen (in den Obergeschossen)

Die Lärmemissionen werden durch folgende Lärmquellen verursacht:

1. Parkplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher
2. Lkw-Lieferverkehr
3. Lüftungsöffnungen

4.1.1 Parkplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher

Der Parkplatzbereich wurde gemäß der gewerblichen Nutzung wie folgt aufgeteilt:

Gesamtanzahl der Stellplätze (Summe)	55
Anzahl Stellplätze gewerblich	48
Anzahl Stellplätze Wohnungen	7 (im Süden)

Die Nutzung der Wohnungsstellplätze ist nicht dem Gewerbelärm zuzurechnen. Zudem ist sie gebietsadäquat. Deren Nutzung ist somit nicht zu berücksichtigen.

Für die gewerblichen Nutzungen mit Ärztehaus und der Tagespflege wurden somit 48 Stellplätze berücksichtigt.

Die nachfolgend angegebenen Kenngrößen der Verkehrserzeugung sowie die Verkehrserzeugungsberechnung selbst beruhen auf Erfahrungswerten, die das Hessische Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen im Heft 42/2000 seiner Schriftenreihe mit dem Titel „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Grundsätze und Umsetzung, Abschätzung der Verkehrserzeugung“ zusammengefasst hat sowie den bisherigen Kenntnissen über Verkehrsnachfrage. Als Datenbasis dient hier vor allem das Heft „Kennlinien der Verkehrsnachfrage“ (Berichte der BaSt Heft V 78, Bergisch Gladbach 2000). Das hierauf aufsetzende EDV-Programm „Ver_Bau“ (Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, 2012), das speziell Vorhaben in der

Bauleitplanung in der Verkehrserzeugung berücksichtigt, wurde in der nachfolgenden Verkehrserzeugungsberechnung angewandt.
Die Bruttogeschossflächen wurden wie folgt berücksichtigt:

Flächenberechnung			
		Fläche ca.	
Arztpraxen o. ä.	EG	241	m²
	OG	818	m²
	Summe	**1059**	m²
Einzelhandel o. ä.	EG	**753**	m²

Tabelle: berücksichtigte Bruttogeschossflächen

Beschäftigte

Nach Bosserhoff wird eine Bandbreite von 25 bis 50 qm bzw. 20 bis 50 qm für einen Beschäftigte angegeben. Es wurde ein mittlerer Wert von **einem Beschäftigten je 40 qm** gewählt.

– publikumsorientierte Dienstleistungen (z.B. Schalter-, Beratungsräume, Arztpraxen, Kopierdienste)	25-50 qm
– Einzelhandel (kleinflächig)	20-50 qm

(3.1.8) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Bruttogeschossfläche oder die Nutzfläche

Gebiet	Nutzung	BGF	BGF/Beschäftigtem		Beschäftigte	
		in qm	BGF/Beschäftigtem			
			Max	Min	Min	Max
	Arzt	1.059	40,0	40,0	26	26
	Handel	753	40,0	40,0	19	19
Summe		1.812			45	45

Es ergeben sich für die angegebenen Nutzungen ca. 45 Beschäftigte. Unter der weiteren Berücksichtigung der Anzahl der Wege je Beschäftigtem und des Anteils der Beschäftigten, welche mit dem Pkw anfahren (MIV-Anteil = Anteil motorisierter Individualverkehr), ergeben sich die entsprechenden Pkw-Bewegungszahlen.

Kunden / Besucher

Die Pkw-Bewegungen der Kunden werden hier aus der Anzahl der Beschäftigten abgeleitet. Aus der angegebenen Bandbreite von 0,5 bis 50 Wege der Kunden je Beschäftigten wurde ein Wert von **10 Wege je Beschäftigtem** ausgewählt. Dieser gewählte Wert ist als relativ hoch zu bewerten. Daher liegen die Berechnungsergebnisse für die Anlieger auf der sicheren Seite. Hier ist auch ein Wert von 3 bis 5 Wege/Beschäftigtem denkbar. Durch den gewählten Wert sind auch die gewerblichen Fahrbewegungen durch die hier nicht explizit angegebene Tagespflege abgedeckt.

Dienstleistung¤	¤	¤
– → mit·wenig·Publikumsverkehr¤	0,5-1,5¤	Wege/Beschäftigtem¤
– → Publikumsorientierte·Dienstleistungen¤	5-50¤	Wege/Beschäftigtem¤

Als Summe der Pkw-Bewegungen ergibt sich eine Gesamtanzahl von **432 gewerblichen Pkw-Bewegungen je Tag** (siehe Anlagen 1.2.1 und 1.2.2).

Für den Verbundeffekt (Effekt durch 1 x Parken und Nutzung mehrerer Einrichtungen) ist theoretisch noch ein Abschlag von ggf. 10 bis 30 % möglich. Dies wurde hier nicht berücksichtigt.

Bei einer Nutzungszeit von 15 Stunden und den 48 Stellplätzen ergeben sich 432 Bew. / 15 h / 48 EP = **0,6 Bewegungen je Stellplatz und Stunde**.

Der Parkplatzlärm wurde nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie [9] berechnet.

- Parkplatznutzung Tag 06.00 bis 21.00 Uhr

Stellplatzanzahl:	48 Stellplätze
Bewegungen Stellpl. u. Stunde:	**0,6** (Zeitbereich 06.00 - 21.00 Uhr)
Zuschlag für Parkplatzart (KPA):	0,0 dB(A) Besucher- u. Mitarbeiter
Zuschlag für Taktmaximalpegel (KI):	4 dB(A)
Zuschlag für Fahrgassen (KD)	4,0 dB(A)
Zuschlag Oberfläche Fahrspur (KStrO)	1,0 dB(A) Pflaster
Schallleistungspegel Parkplatz	L_{WA} = 88,8 dB(A) für eine Bew. je Stellplatz und Stunde

- Parkplatznutzung Nacht

Im Norden an der Mindener Straße ist ein Stellplatz für die Nachtanlieferung von Medikamenten vorgesehen. Es wurde die An- und Abfahrt eines Pkw, Kastenwagen oder Kleintransporter berücksichtigt.

4.1.2 Lkw-Lieferverkehr und -Verladung

Der Lkw-Lieferverkehr und die –Verladung wurde prognostisch wie folgt berücksichtigt:

Es wurden prognostisch 5 Lkw-An- und Abfahrten im Zeitraum von 07.00 bis 20.00 Uhr berücksichtigt. Die Verladung der Waren erfolgt per Hand, da bei den angegebenen Nutzungen nicht mit Palettenlieferungen zu rechnen ist. Die ergänzenden Geräusche durch das Türenschlagen, Bremsen, Anlassen, usw. wurden durch einen Lkw Stellplatz berücksichtigt.

Schallleistungs-Beurteilungspegel für 1 Vorgang je Stunde, gem. [10]

Lkw-Fahrspur (Abfahrt) $L_{WA,1h}$´= 63 dB(A)/m

4.1.3 Lüftungsöffnungen auf dem Dach des Ärztehaus

In der Mieterbaubeschreibung ist eine Lüftungsanlage angegeben. Hierüber liegen noch keine Daten vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Aggregate in massiv gebauten Räumen angeordnet werden. Somit ist aus den Anlagen selbst keine relevante Lärmemission abzuleiten.

Lediglich im Dach wurde eine Zuluftöffnung und eine Abluftöffnung jeweils mit einem Schallleistungspegel von **L_{WA} = 70 dB(A)** berücksichtigt. Die Anlage ist tags zwischen 06.00 und 22.00 Uhr im Betrieb.

4.2 Lärmimmissionen

Die Ergebnisse wurden getrennt nach Tag und Nacht aufgeführt.

4.2.1 Tag

In der farbigen Lärmkarte der Anlage 1.1.1 sind die berechneten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum dargestellt. Im relevanten nahegelegenen Allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) nicht überschritten (siehe 55 dB(A)-Linie in der Anlage 1.1.1). Die Ergebnisse wurden zudem in der Anlage 1.1.3 dargestellt. Hier ist der Lageplan des Bauvorhabens hinterlegt.

An den Wohnhäusern Limbergstraße 4 und Mindener Straße 23 im direkten Nahbereich der Anlage wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nicht überschritten (siehe auch Anlage 1.1.3). An den weiter entfernt liegenden Gebäuden sind geringere Beurteilungspegel zu verzeichnen. Somit kann die Anlage in der dargestellten Art und Weise tags betrieben werden.

4.2.2 Nacht

In der farbigen Lärmkarte der Anlage 1.1.2 sind die berechneten Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum dargestellt. Im relevanten nahegelegenen Allgemeinen Wohngebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nicht überschritten. Somit kann die Anlage in der dargestellten Art und Weise nachts betrieben werden.

4.3 Spitzenpegel

Kurzzeitige Geräuschspitzen entstehen z. B. durch das Zuschlagen der Türen im Bereich der Stellplätze und durch die beschleunigte Abfahrt der Pkw bzw. Kleintransporter. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Hieraus ergeben sich folgende zulässige Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen:

Flächennutzung nach Abschnitt 6.1 der TA Lärm	Zul. Maximalpegel Tag	Zul. Maximalpegel Nacht
Reines Wohngebiet (WR)	80 dB(A)	55 dB(A)
Allg. Wohngebiet (WA)	85 dB(A)	60 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiet (MK, MD u. MI)	90 dB(A)	65 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	95 dB(A)	70 dB(A)
Industriegebiet (GI)	100 dB(A)	90 dB(A)

In der Regel sind bei Parkplätzen nur die Nachtwerte zu überprüfen. Tags ist eine Überprüfung ggf. nur für Omnibus- und Lkw-Abstellplätze erforderlich, soweit ein Abstand von 4 m unterschritten wird. Die Vorbeifahrt der Lkw bzw. Fahrzeuge erfolgt hier mit einem Abstand von rd. 4 m z. B. zum Wohnhaus „Mindener Straße 23“. Daher wurden die Tageswerte hier überprüft.

<u>Pkw-Parkplatz (Schließen Heck-/Kofferraumklappe)</u>
- mittlerer Maximalpegel in 7,5 m Abstand; [6],Seite 87, Tabelle 35,

L_{AFmax} = 74 dB(A)

- maximaler Schallleistungspegel ($L_{WAmax(7,5m)}$ = 74 dB(A) + 25,5 dB(A))

L_{WAmax} = 99,5 dB(A)

<u>Pkw-Fahrspur (beschleunigte Abfahrt/Vorbeifahrt)</u>
- mittlerer Maximalpegel in 7,5 m Abstand; [6], Seite 87, Tabelle 35

L_{AFmax} = 67 dB(A)

- maximaler Schallleistungspegel ($L_{WAmax(7,5m)}$ = 67 dB(A) + 25,5 dB(A))

L_{WAmax} = 92,5 dB(A)

<u>- Lkw-Fahrspur (beschleunigte Abfahrt/Vorbeifahrt)</u>
Die Spitzenpegel durch die Druckluftbremse und das Türenschließen liegen niedriger als die beschleunigte Abfahrt bzw. Vorbeifahrt. Somit gelten die nachfolgend genannten Abstände auch für diese Nutzungen.
- mittlerer Maximalpegel in 7,5 m Abstand; [6], Seite 87, Tabelle 35

L_{AFmax} = 79 dB(A)

- maximaler Schallleistungspegel ($L_{WAmax(7,5m)}$ = 74 dB(A) + 25,5 dB(A))

L_{WAmax} = 104,5 dB(A)

Spitzenpegel Tag

Die zulässigen Spitzenpegel tags werden eingehalten. Am Objekt (Mindener Straße 23) werden Spitzenpegel von 81,6 dB(A) durch die abfahrenden Lkw erreicht. Der zulässige Wert von 85 dB(A) wird um 3,4 dB(A) unterschritten.

Immissionsort	Nutzung	GH m	Z m	RW,T,max dB(A)	LT,max dB(A)	LT,max,dif dB(A)
Mindener Straße 21, Fassade Nord	WA	0,0	2,0	85	81,6	---
Mindener Straße 21, Fassade Süd	WA	0,0	2,0	85	81,5	---

Tabelle: Berechnete Spitzenpegel Am Wohnhaus Mindener Straße 23

Spitzenpegel Nacht

Nachts ist lediglich die Anlieferung von Medikamenten für die Apotheke mit Pkw bzw. Pkw-Kastenwagen oder Kleintransporter geplant. Der Stellplatz ist aus Lärmschutzgründen im Norden vorgesehen. Der in der Parkplatzlärmstudie (PPLS) angegebene erforderliche Mindestabstand (gemäß PPLS Tabelle 37) von **34 m** vom Stellplatz zum relevanten Objekt (Mindener Straße 23) wird nicht unterschritten. Weitere Betrachtungen sind nicht erforderlich.

4.4 Anlagenbezogener Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen

Die Zufahrt zur Anlage erfolgt im Westen über die Limbergstraße. Die Abfahrt erfolgt im Norden über die Mindener Straße.

Die Verkehrserzeugungsberechnung hat ergeben, dass im Tageszeitraum mit 432 Pkw-Bewegungen zu rechnen ist. Die Zufahrt und die Abfahrt beinhalten somit 432 / 2 = 216 Pkw-Bewegungen. Der Mitnahmeeffekt, welcher zu einer Verringerung des Neuverkehrs auf den öffentlichen Straßen führt, wurde aus Vereinfachungsgründen nicht berücksichtigt.

Limbergstraße

Die Verkehrsdaten der Limbergstraße sind nicht bekannt. Daher werden zwei Überprüfungen vorgenommen.

1. Überprüfung der Pegelerhöhung
2. Überprüfung der Beurteilungspegel

Auf der Straße besteht eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

1. Überprüfung der Pegelerhöhung

Für eine Pegelerhöhung von mehr 2,1 dB(A) (aufgerundet 3 dB(A)) ist eine Verkehrssteigerung von 60 % erforderlich. Bei der Annahme, dass auf der Limbergstraße ein Verkehrsaufkommen von 450 Kfz tags vorliegt beträgt die Verkehrssteigerung 48 % ((450 + 216) / 450) x 100) – 100 = 48 %). Da der Wert in diesem Fall unterhalb von 60 % liegt, ist hier eine Vermischung mit dem vorhandenen Verkehr zu unterstellen (Pegelerhöhung > 2.1 dB(A)).

2. Überprüfung der Beurteilungspegel

Mit den angegebenen Werten wird der Straßenverkehrslärm am Objekt „Limbergstraße 1“ überprüft. Das Wohnhaus liegt im Kerngebiet in 5 Meter Entfernung zur Straßenmitte der Limbergstraße. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV beträgt tags 64 dB(A).

Bei einer Verkehrsstärke von 450 + 216 = 666 Kfz tags wird am genannten Objekt ein Beurteilungspegel von **Lr,T = 58,5 dB(A)** erreicht. Der Immissionsgrenzwert wird nicht überschritten. Die Unterschreitung beträgt 5,5 dB(A).

Sollte die vorhandene Verkehrsstärke geringer sein, als hier angenommen, wird der IGW ebenfalls nicht überschritten. Die dann ggf. eintretende Erhöhung von mehr als 2,1 dB(A) ist in diesem Fall nicht mehr maßgebend.

Name der Straße: Limbergstr.

		tags	nachts		tags	nachts
Verkehrszahlen	:					
	M (Kfz/h)	43	0,0			
	M (Pkw/h)	42	0,0			
	M (Lkw/h)	1,0	0,0			
	p (Lkw/h)	2,3	0,0	$L_{m(25)}$	54,4	--- dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 30 km/h,	Lkw 30 km/h		D_V	-7,9	--- dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigener Eintrag			D_{StrO}	0,0	--- dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Stg}	0,0	--- dB(A)

Berechnungs-punkt (Station)		Emissions-pegel Lme,T dB(A)	Lme,N dB(A)	s m	D_s dB(A)	h_m m	D_{BM} dB(A)	Beurteilungs-pegel Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	h m	D_B dB(A)	$d_Ü$ m	Beurteilungs-pegel Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	Immissions-grenzwerte tags dB(A)	nachts dB(A)	Kommentare
Hs-Nr. 1 5m	n f	49,7	-	4,0 6,4	9,7 7,6	1,3 1,3	0,0 0,0	58,5	-	0,0	0,0 0,0	0,0	58,5	-	64	0	

Tabelle: Lärmberechnung Limbergstr. 1 Gesamtbelastung Straßenverkehrslärm

Fazit:

Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen (gem. TA Lärm) sind daher nicht erforderlich.

Mindener Straße (B 65)

Auf Grund des hohen vorhandenen Verkehrsaufkommens auf der B 65 von 8.400 Kfz/24h (Prognose; siehe Kapitel 6.1 „Lärmemissionen“) und des geringen Neuverkehrs von rd. 216 Pkw je Tag durch die Anlage ist hier von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen.

Fazit:

Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen (gem. TA Lärm) sind daher nicht erforderlich.

5 Qualität der Prognose

Bei der Berechnung sind insbesondere die Fahrzeugbewegungen mit den Vorgängen auf dem Parkplatz relevant. Die 432 Kfz-Bewegungen wurden für den hier vorliegenden Standort zur sicheren Seite für die Anlieger prognostiziert. Einzelne Faktoren der Verkehrserzeugungsberechnung wurden so gewählt, dass sie eine hohe Verkehrszahl ergeben.

Wie erläutert, wurde zudem der Verbundeffekt, welcher eine Minderung der Verkehrszahlen bedeutet nicht berücksichtigt. Somit ist davon auszugehen, dass die Berechnung auf der sicheren Seite liegt. Bei Lärmmessungen sind somit geringere Beurteilungspegel zu erwarten.

6 Straßenverkehrslärm

Für die Nutzungen im Bebauungsplangebiet ist der Straßenverkehrslärm auf Grund der nahegelegenen Straßen nach der RLS-90 zu berechnen und nach DIN 18005 zu beurteilen.

6.1 Lärmemissionen

Die Verkehrsdaten wurden der Straßenverkehrszahlung aus dem Jahr 2010 entnommen

Die folgende Tabelle fasst die verwendeten, relevanten Daten zusammen.

Straße	***DTV_{2010}*** *[Kfz / 24 h]*	***$p_{t,2010}$*** *[%]*	***$p_{n,2010}$*** *[%]*
B 65 Mindener Str. *Zählstelle 3717 2230*	*7.232*	*6,9*	*9,8*

Tabelle: Verkehrsdaten aus SVZ 2010

DTV: durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz / 24 h
p_t: Lkw-Anteil tags in %
p_n: Lkw-Anteil nachts in %

Die Prognose für das Jahr 2025 beinhaltet einen pauschalen Zuschlag von 15 % auf den DTV-Wert. Die Lkw-Anteile wurden aufgerundet.

Die folgende Tabelle fasst die verwendeten, relevanten Prognosedaten zusammen.

Straße	***DTV_{2025}*** *[Kfz / 24 h]*	***$p_{t,2025}$*** *[%]*	***$p_{n,2025}$*** *[%]*	***$L_{m,E}$*** *(Tag / Nacht) [dB(A)]*
B 65 Mindener Str. *Zählstelle 3717 2230*	*8.400*	*7*	*10*	***61,8 / 55,4***

Tabelle: Verkehrsdaten Prognose 2025

6.2 Lärmimmissionen

In einem Abstand von 10 m von der Mitte der B 65 wurden **Beurteilung von 67 / 61 dB(A) (Tag / Nacht) berechnet** (siehe Anlage 2.1). Die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden deutlich um 12 / 16 dB(A) (Tag / Nacht) überschritten. Im Rahmen der Verdichtung der Ortslage und unter dem Aspekt, dass hier schon Häuser als Bestand vorhanden sind, sind diese Überschreitungen als tolerabel anzusehen.

Berechnungs-punkt (Station)		Emissions-pegel Lme,T dB(A)	Lme,N dB(A)	s m	D_s dB(A)	h_m m	D_{BM} dB(A)	Beurteilungs-pegel Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)
10 m MI/WA	n	61,8	55,4	9,3	6,0	3,3	0,0	67,0	60,6
	f			13,7	4,3	3,3	0,0		
30 m MI/WA	n	61,8	55,4	28,0	1,0	3,3	-1,0	61,3	54,9
	f			33,0	0,3	3,3	-1,5		
55 m WA	n	61,8	55,4	52,8	-1,9	3,3	-2,7	56,8	50,4
	f			57,8	-2,4	3,3	-2,9		
75 m WA	n	61,8	55,4	72,7	-3,5	3,3	-3,4	54,7	48,3
	f			77,7	-3,8	3,3	-3,5		
125 m WA	n	61,8	55,4	122,6	-6,2	3,3	-4,1	51,4	45,0
	f			127,6	-6,4	3,3	-4,1		

Tabelle: Berechnung der Beurteilungspegel durch die Mindener Straße

Aktiver Lärmschutz in Form von Wänden und / oder Wällen ist hier auf Grund der innerstädtischen Lage nicht gewünscht (Ortsbild, viele Zufahrten, Sicht, usw.). Auf Grund der Anbindung der Gebäude an die B 65 kann kein zudem wirkungsvoller aktiver Lärmschutz errichtet werden. Somit verbleibt als geeignete Maßnahme zum Schutz vor Lärmimmissionen der passive Lärmschutz. Auf Grund der Überschreitungen wurde im Kapitel „Schalltechnische Beurteilung“ ein Vorschlag für Festsetzungen angegeben. Zudem wird in Teilbereichen die Lage der Außenwohnbereiche wie Terrasse, Balkon, usw. vorgegeben (im Lärmschatten auf der von der B 65 abgewandten Gebäudeseite).

Im Lageplan der Anlage 2.2 sind die einzelnen berechneten Teilbereiche angegeben.

7 Schalltechnische Beurteilung

Die Berechnungen haben ergeben, dass das Bauvorhaben aus schalltechnischer Sich errichtet werden kann. Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm wurde weiter unten ein Vorschlag für Festsetzungen angegeben. Zudem sind die Vorschläge für die Auflagen zur Baugenehmigung zu beachten.

Gewerbelärm

Das geplante Vorhaben wurde nach TA Lärm beispielhaft berechnet. Spezielle aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Jedoch sind voraussichtlich die unten aufgeführten Auflagen zum Lärmschutz im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Beurteilungspegel

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an keinem untersuchten Wohnhaus überschritten.

Spitzenpegel

Die zulässigen Spitzenpegel durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden im Tages- und Nachtzeitraum nicht überschritten.

Anlagenbezogener Straßenverkehrslärm auf den öffentlichen Straßen

Organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs auf den öffentlichen Straßen sind gem. TA Lärm nicht erforderlich.

Nachfolgend ist ein Vorschlag für die Formulierung der Auflagen für die Baugenehmigung angegeben. Wenn sich im Bauantragsverfahren keine lärmrelevanten Änderungen zu den hier verwendeten Eingabedaten ergeben, kann die hier durchgeführte Gewerbelärmberechnung auch für das Bauantragsverfahren verwendet werden. Sollten sich noch relevante Änderungen ergeben, ist die Gewerbelärmberechnung ggf. zu aktualisieren.

Randbedingungen zur Einhaltung der Auflagen für die Baugenehmigung Ärztehaus / Tagespflege

1. Eine Nachtanlieferung mit Lkw im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr ist nicht zulässig.
2. Die 7 südlichsten Stellplätze sind als Stellplätze für die Wohnungen auszuweisen.
3. Die Nachtanlieferung der Medikamente im Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr (Nachtzeit) ist nördlich des Gebäudes vorzusehen (durch die Ausweisung eines Pkw-Stellplatzes; erforderlicher Mindestabstand zwischen Stellplatz und Allgemeinem Wohngebiet 34 m).

Straßenverkehrslärm

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in Teilbereichen im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet entlang der B 65 teilweise deutlich überschritten. Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind erforderlich. Ein Vorschlag für die Festsetzungen ist weiter unten aufgeführt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann der Schutz der Bevölkerung vor den von der Straße ausgehenden Lärmemissionen gewährleistet werden. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse ist hier somit ebenfalls unter den genannten Rahmenbedingungen zu gewährleisten.

Für den Bebauungsplan ergeben sich folgende schalltechnische Rahmenbedingungen, Hinweise und Festsetzungen:

Festsetzungen (in Begründung und Planzeichnung)

Formulierungsvorschlag:

Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 im MI und WA-Gebiet werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 67 / 61 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Festsetzungen:

- *Die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen,** in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.*

		Geschoss	Teilbereiche			
			1	2	3	4
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Südseiten der Gebäude	EG u. OG	-	-	-	-
	Nordseiten der Gebäude	EG u. OG	IV	III	II	II
	Ostseiten der Gebäude	EG u. OG	IV	III	II	II
	Westseiten der Gebäude	EG u. OG	IV	III	II	II

- *Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Südseite). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.*
- *In den Teilbereichen 1, 2 und 3 sind die Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude oder Nebengebäude anzuordnen (hier Südseite)*
- *In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt zur Einsicht bereit gehalten.*

Die Lage und Abgrenzung der Teilbereiche ist der Anlage 2.2 dieser schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen und im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Innerhalb der Bauleitplanung ist Inhalt und Ergebnis dieser schalltechnischen Beurteilung aufzuführen.

Anhang

Gewerbelärm

Anlage 1.1.1 Lärmkarte Tag, Beurteilungspegel und Eingabedaten, 1 Blatt
Anlage 1.1.2 Lärmkarte Nacht, Beurteilungspegel und Eingabedaten, 1 Blatt
Anlage 1.1.3 Isolinien Tag und Lageplan, Beurteilungspegel und Eingabedaten, 1 Blatt

Anlage 1.2.1 Verkehrserzeugung, Strukturgrößen, 3 Blatt
Anlage 1.2.2 Verkehrserzeugung, Verkehrsaufkommen, 3 Blatt

Anlage 1.3 Eingabedaten, 8 Blatt

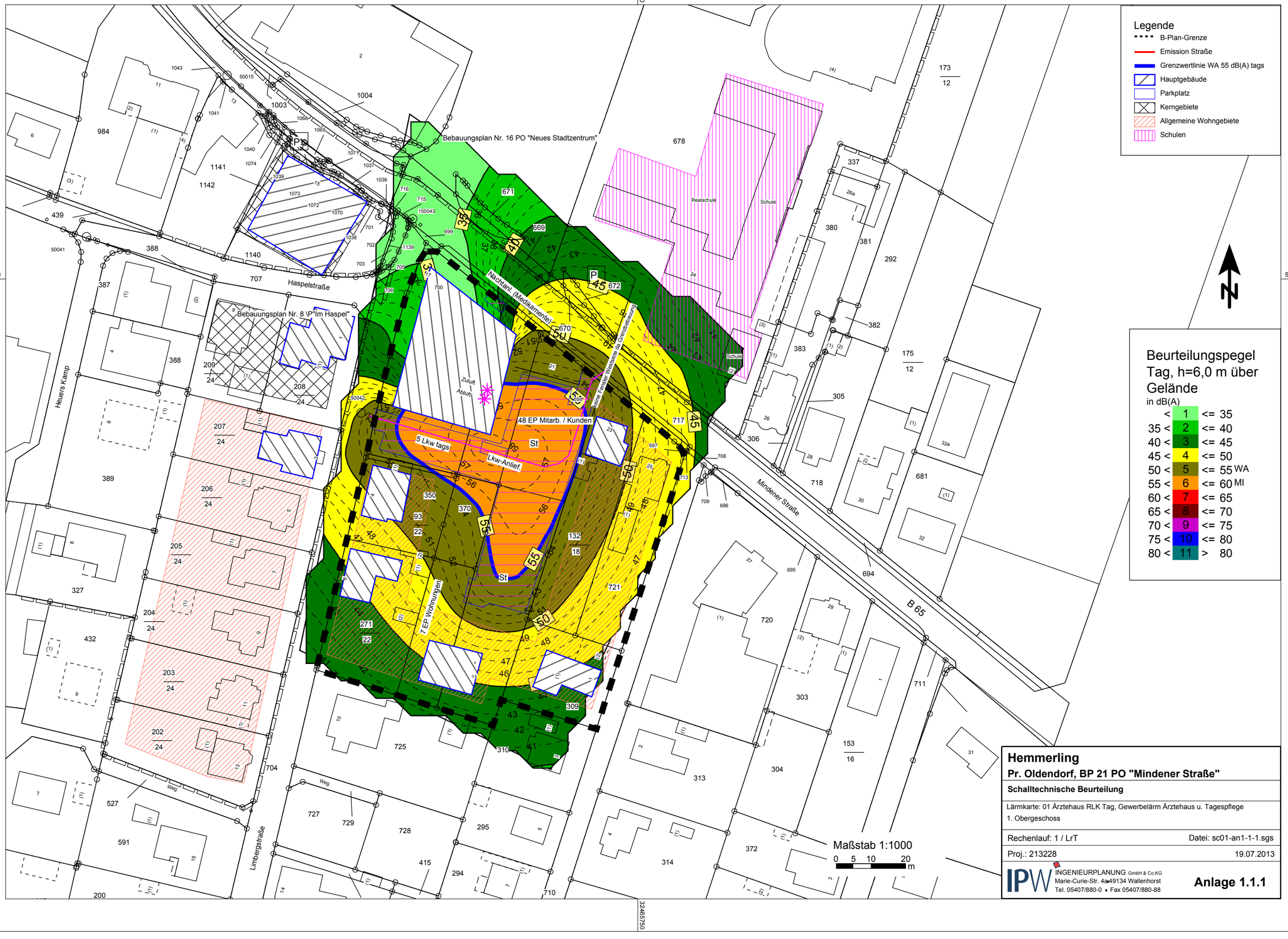
Anlage 1.4 Ausbreitungsberechnung, 2 Blatt

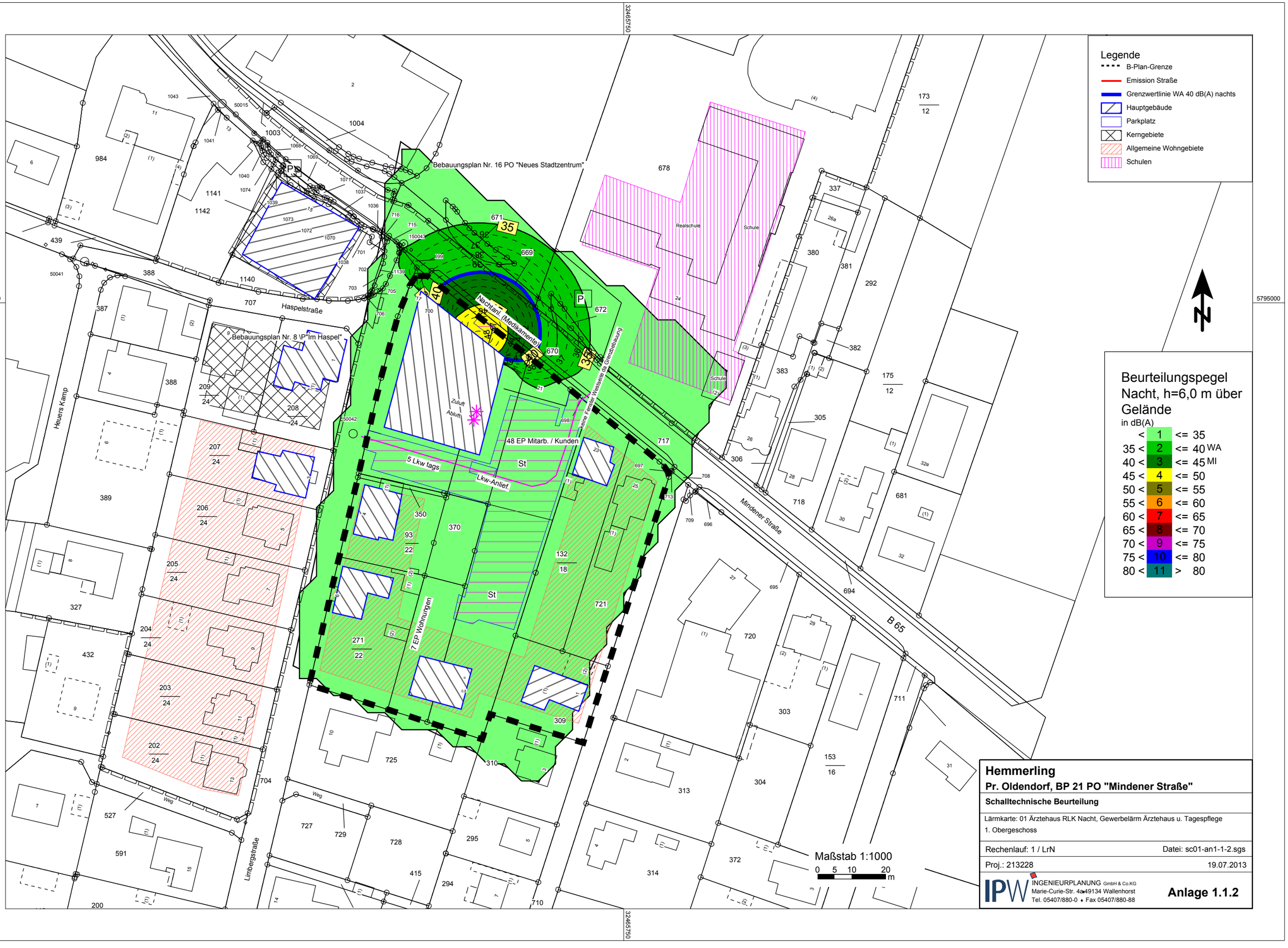
Anlage 1.5 Tagesgänge der Lärmquellen, 1 Blatt

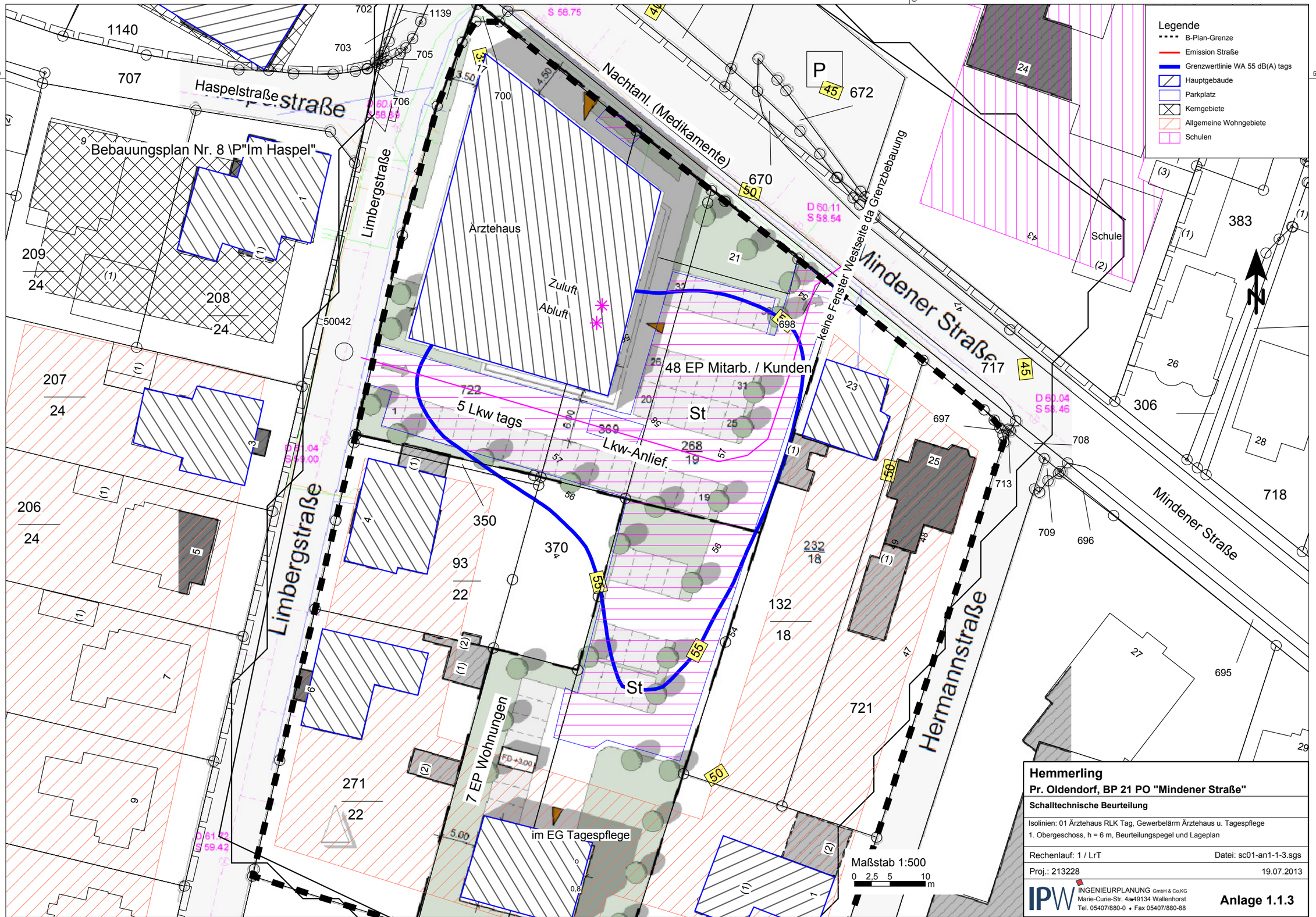
Straßenverkehrslärm

Anlage 2.1 Eingabedaten, Emissionspegel, Beurteilungspegel, 1 Blatt

Anlage 2.2 Lageplan mit Teilbereichen zum passiven Lärmschutz, 1 Blatt


Legende
B-Plan-Grenze
Emission Straße
Grenzwertlinie WA 55 dB(A) tags
Hauptgebäude
Parkplatz
Kerngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Schulen
Beurteilungspegel Tag, h=6,0 m über Gelände
in dB(A)
< 1 <= 35
35 < 2 <= 40
40 < 3 <= 45
45 < 4 <= 50
50 < 5 <= 55 WA
55 < 6 <= 60 MI
60 < 7 <= 65
65 < 8 <= 70
70 < 9 <= 75
75 < 10 <= 80
80 < 11 > 80
Bebauungsplan Nr. 16 PO "Neues Stadtzentrum"
Bebauungsplan Nr. 8 \P"Im Haspel"
Nachtanl. (Medikamente)
48 EP Mitarb. / Kunden
5 Lkw tags
Lkw-Anlief.
7 EP Wohnungen
Zuluft
Abluft
Neue Fenster Westseite ggf. Grenzbebauung
Realschule
Schule
Haspelstraße
Heuers Kamp
Limbergstraße
Mindener Straße
B 65
Weg
Maßstab 1:1000
0 5 10 20 m
Hemmerling
Pr. Oldendorf, BP 21 PO "Mindener Straße"
Schalltechnische Beurteilung
Lärmkarte: 01 Ärztehaus RLK Tag, Gewerbelärm Ärztehaus u. Tagespflege
1. Obergeschoss
Rechenlauf: 1 / LrT
Datei: sc01-an1-1-1.sgs
Proj.: 213228
19.07.2013
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str. 4a 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 Fax 05407/880-88
Anlage 1.1.1
32465750
5795000


Legende
B-Plan-Grenze
Emission Straße
Grenzwertlinie WA 40 dB(A) nachts
Hauptgebäude
Parkplatz
Kerngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Schulen
Beurteilungspegel Nacht, h=6,0 m über Gelände
in dB(A)
< 1 <= 35
35 < 2 <= 40 WA
40 < 3 <= 45 MI
45 < 4 <= 50
50 < 5 <= 55
55 < 6 <= 60
60 < 7 <= 65
65 < 8 <= 70
70 < 9 <= 75
75 < 10 <= 80
80 < 11 > 80
Bebauungsplan Nr. 16 PO "Neues Stadtzentrum"
Bebauungsplan Nr. 8 \P"Im Haspel"
Nachtanl. (Medikamente)
48 EP Mitarb. / Kunden
5 Lkw tags
Lkw-Anlief.
7 EP Wohnungen
Zuluft
Abluft
Kleine Fenster Westseite als Grenzbebauung
Realschule
Schule
Haspelstraße
Heuers Kamp
Limbergstraße
Mindener Straße
B 65
Weg
St
Maßstab 1:1000
0 5 10 20 m
Hemmerling
Pr. Oldendorf, BP 21 PO "Mindener Straße"
Schalltechnische Beurteilung
Lärmkarte: 01 Ärztehaus RLK Nacht, Gewerbelärm Ärztehaus u. Tagespflege
1. Obergeschoss
Rechenlauf: 1 / LrN
Datei: sc01-an1-1-2.sgs
Proj.: 213228
19.07.2013
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str. 4a 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 Fax 05407/880-88
Anlage 1.1.2
32465750
5795000


Legende
B-Plan-Grenze
Emission Straße
Grenzwertlinie WA 55 dB(A) tags
Hauptgebäude
Parkplatz
Kerngebiete
Allgemeine Wohngebiete
Schulen
Haspelstraße
Limbergstraße
Nachtanl. (Medikamente)
Mindener Straße
Hermannstraße
keine Fenster Westseite da Grenzbebauung
Bebauungsplan Nr. 8 \P"Im Haspel"
Ärztehaus
Zuluft
Abluft
48 EP Mitarb. / Kunden
5 Lkw tags
Lkw-Anlief.
7 EP Wohnungen
im EG Tagespflege
FD +3.00
Schule
St
P
1140
707
702
1139
703
705
706
700
672
670
698
717
697
708
713
709
696
718
695
721
383
306
207
206
209
208
271
350
370
93
22
132
18
232
18
268
19
722
360
D 60.11
S 58.54
D 60.04
S 58.46
D 61.04
S 59.00
D 61.12
S 59.42
Maßstab 1:500
0 2,5 5 10 m
Hemmerling
Pr. Oldendorf, BP 21 PO "Mindener Straße"
Schalltechnische Beurteilung
Isolinien: 01 Ärztehaus RLK Tag, Gewerbelärm Ärztehaus u. Tagespflege
1. Obergeschoss, h = 6 m, Beurteilungspegel und Lageplan
Rechenlauf: 1 / LrT
Datei: sc01-an1-1-3.sgs
Proj.: 213228
19.07.2013
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str. 4a 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88
Anlage 1.1.3

Programm *Ver_Bau* **_Ver_kehrsaufkommen durch Vorhaben der _Bau_leitplanung (FGSV)** **© Dr. Bosserhoff**

Lizenz für: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, D-49134 Wallenhorst

3.4 Gewerbegebiete (GE, GI): Abschätzung der Strukturgrößen (Beschäftigte)

Hinweis: Wenn verkehrsintensive Einrichtungen im Gebiet sind, müssen zusätzlich deren Verkehrsaufkommen nach Kapitel 3.5 ermittelt werden.

Hinweis: Wenn die Anzahl der Beschäftigten bekannt ist, ist diese in der Tabelle am Schluss im fett umrahmten Teil einzutragen.

(3.1.3) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Brutto-Baulandfläche und Beschäftigtendichte

Gebiet	Nutzung	Fläche (brutto)	Beschäftigten-dichte		Beschäftigte	
		in ha	B/ha			
			Min	Max	Min	Max
	Arzt					
	Handel					
Summe						

(3.1.4) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Netto-Baulandfläche und Beschäftigtendichte (abhängig vom Baugebietstyp)

Gebiet	Nutzung	Fläche (netto)	Beschäftigten-dichte		Beschäftigte	
		in ha	B/ha			
			Min	Max	Min	Max
	Arzt					
	Handel					
Summe						

Programm *Ver_Bau* **_Ver_kehrsaufkommen durch Vorhaben der _Bau_leitplanung** © Dr. Bosserhoff

(3.1.8) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Netto-Baulandfläche und Beschäftigtendichte (abhängig von der Branche)

Gebiet	Nutzung	Fläche (netto)	Beschäftigten-dichte		Beschäftigte	
		in ha	B/ha			
			Min	Max	Min	Max
	Arzt					
	Handel					
Summe						

(3.1.8) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Bruttogeschossfläche oder die Nutzfläche

Gebiet	Nutzung	BGF	BGF/Beschäftigtem		Beschäftigte	
		in qm	BGF/Beschäftigtem			
			Max	Min	Min	Max
	Arzt	1.059	40,0	40,0	26	26
	Handel	753	40,0	40,0	19	19
Summe		1.812			45	45

Programm *Ver_Bau* **_Ver_kehrsaufkommen durch Vorhaben der _Bau_leitplanung** **© Dr. Bosserhoff**

(3.1.6) Abschätzung der Beschäftigtenanzahl über die Grundstücksfläche und die Grund-/Geschossflächenzahl

Gebiet	Nutzung	Gr.stücks-fläche	GFZ	BGF in qm	BGF/Beschäftigtem	
		in qm	GFZ		BGF/Beschäftigtem	
					Max	Min
	Arzt					
	Handel					
Summe						

Beschäftigte	
Min	Max

Zusammenstellung der Ergebnisse für die Beschäftigtenanzahl

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte		Beschäftigte	
		Abschätzung über Bruttobaulandfläche		Abschätzung über Nettobaulandfläche		Abschätzung über Nettobaulandfläche		Abschätzung über BGF/NFL		Abschätzung über GFZ	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Arzt							26	26		
	Handel							19	19		
Summe								45	45		

Beschäftigte	
Gewählte Anzahl für Verkehrsabschätzung	
Min	Max
26	26
19	19
45	45

Programm *Ver_Bau* **_Ver_kehrsaufkommen durch Vorhaben der _Bau_leitplanung (FGSV)** **© Dr. Bosserhoff**

3.4 Gewerbegebiete (GE, GI): Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Hinweis: Nachfolgend wird die im Arbeitsblatt "Strukturgrößen" in der Tabelle am Schluss im fett umrahmten Teil gewählte Beschäftigtenzahl verwendet.

Gewerbliche Nutzung: Beschäftigtenverkehr:

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Anwe-senheit	Wege/ Beschäftigtem/d		Wege/Werktag		MIV-Anteil		Pkw-Besetzung	Pkw-Fahrten/ Werktag	
				in %	Wege/B/d				in %		Pers./Pkw		
		Min	Max		Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max
	Arzt	26	26	100	2,0	2,0	52	52	80	80	1,0	42	42
	Handel	19	19	100	2,0	2,0	38	38	80	80	1,0	30	30
				100									
				100									
				100									
Summe		45	45				90	90				72	72

Gewerbliche Nutzung: Kundenverkehr

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Wege/ Beschäftigtem/d		Wege/Werktag		MIV-Anteil		Pkw-Besetzung	Pkw-Fahrten/ Werktag	
				Wege/B/d				in %		Pers./Pkw		
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max
	Arzt	26	26	10,0	10,0	260	260	80	80	1,0	208	208
	Handel	19	19	10,0	10,0	190	190	80	80	1,0	152	152
Summe		45	45			450	450				360	360

Programm *Ver_Bau* **_Ver_kehrsaufkommen durch Vorhaben der _Bau_leitplanung** © Dr. Bosserhoff

Gebietsbezogener Wirtschaftsverkehr und Gesamtverkehr

Gebiet	Nutzung	Beschäftigte		Kfz-Fahrten/ Beschäftigtem/d		Kfz-Fahrten Werktag interner Wirtschaftsverkehr		Zuschlag extern. WiV	Kfz-Fahrten Werktag externer Wirtschaftsverkehr		Kfz-Fahrten/ Werktag gesamter Wirtschaftsverkehr		Kfz-Fahrten/ Werktag	
				WiV-F/B/d				in %						
		Min	Max	Min	Max	Min	Max		Min	Max	Min	Max	Min	Max
	Arzt	26	26										250	250
	Handel	19	19										182	182
Summe		45	45										432	432

Schwerverkehr

Gebiet	Nutzung	Kfz-Fahrten/ Werktag Wirtschaftsverkehr		Anteil Schwer-V. in %	Fahrten Schwer-V./ Werktag Wirtschaftsverkehr	
		Min	Max		Min	Max
	Arzt					
	Handel					
Summe						

Programm *Ver_Bau* **_Ver_kehrsaufkommen durch Vorhaben der _Bau_leitplanung** **© Dr. Bosserhoff**

Vorgehen für eine grobe Abschätzung des Kfz-Verkehrs direkt aus der Fläche

Hinweis: Dieses Vorgehen sollte nur zu Beginn der Planung in Planungsstadien ohne genauere Kenntnis von Struktur und Branchenmix Anwendung finden.

(3.4.2) Abschätzung des Verkehrsaufkommens über die Brutto-Baulandfläche mit flächenspezifischen Verkehrsaufkommenswerten

Gebiet	Nutzung	Fläche (brutto)	Kfz-Fahrten-häufigkeit	
		in ha	Kfz-Fahrten/ha	
			Min	Max
	Arzt			
	Handel			
Summe				

Kfz-Fahrten/ Werktag	
Min	Max

Schallquelle	TG	Name TG	Quelltyp	Lw	L´w	Z	LwMax	l oder S	KI	KT	KO-Wand	500 Hz	
Parkplatz MA/Kunden	1	Parkplatz	Parkplatz	88,8	56,5	0,5	99,5	1710,5	0,0	0,0	0,00	88,8	
Apotheke Nachtanlieferung	2	Nachtanlieferun	Parkplatz	68,0	55,9	0,5	99,5	16,3	0,0	0,0	0,00	68,0	
Lkw An- u. Abfahrt	3	Lkw An- u.	Linie	82,4	63,0	0,5	104,5	87,2	0,0	0,0	0,00	82,4	
Parken Lkw	3	Lkw An- u.	Parkplatz	84,0	70,2	0,5	104,5	24,0	0,0	0,0	0,00	84,0	

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
TG		Verweis auf Tagesgang-Bibliothek (-1 = alle Std. 100%)
Name TG		Name Tagesgang
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel
L´w	dB(A)	längen-/flächenbez. Schallleistungspegel (pro m, m²)
Z	m	Z-Koordinate (Höhe Lärmquelle)
LwMax	dB(A)	Spitzenpegel
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
KO-Wand	dB(A)	Zuschlag für Schallquellen vor Wänden
500 Hz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz

Pr. Oldendorf, BP 21 PO "Mindener Straße"
Stundenwerte der Schallleistungspegel in dB(A) - 01 Ärztehaus RLK

Schallquelle	TG	00-01 Uhr dB(A)	01-02 Uhr dB(A)	02-03 Uhr dB(A)	03-04 Uhr dB(A)	04-05 Uhr dB(A)	05-06 Uhr dB(A)	06-07 Uhr dB(A)	07-08 Uhr dB(A)	08-09 Uhr dB(A)	09-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
Parkplatz MA/Kunden	1							86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6	86,6			
Apotheke	2						71,0																		
Lkw An- u. Abfahrt	3								89,4																
Parken Lkw	3								91,0																

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
TG		Tagesgang Nummer
00-01 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
01-02 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
02-03 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
03-04 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
04-05 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
05-06 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
06-07 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
07-08 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
08-09 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
09-10 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schallleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)

Parkplatz	TG	KPA	KI	PPT	KD	KStr	Einheit B0	Größe B	f	Getrenntes Verfahren	Lärmarme Einkaufswagen	
Parkplatz	1	0,00	4,0	Besucher- und Mitarbeiter	3,98	1,00	1 Stellplatz	48,00	1,00			
Apotheke	2	0,00	4,0	Besucher- und Mitarbeiter	0,00	1,00	1 Stellplatz	1,00	1,00			
Parken Lkw	3	14,0	3,0	Autohöfe (Lkws)	0,00	1,00	1 Stellplatz	2,00	1,00			

Legende

Parkplatz	Name des Parkplatz
TG	Verweis auf Tagesgang-Bibliothek
KPA	Zuschlag Parkplatztyp
KI	Korrektur Impulshaltigkeit
PPT	Parkplatztyp
KD	Zuschlag für Fahrgasseneinheit
KStrO	Zuschlag Straßenoberfläche
Einheit B0	Einheit für Parkplatzgröße B0
Größe B	Größe B Parkplatz
f	Stellplatzfaktor
Getrenntes Verfahren	Zusammengefasstes oder getrenntes Verfahren
Lärmarme Einkaufswagen	Einkaufswagen

Projektbeschreibung

Projekttitel:	Pr. Oldendorf, BP 21 PO "Mindener Straße"
Projekt Nr.	213228
Bearbeiter:	Dh
Auftraggeber:	Hemmerling

Beschreibung:
- Gewerbelärm

Rechenlaufbeschreibung

Rechenkern:	Rasterlärmkarte
Titel:	01 Ärztehaus RLK
Gruppe:	
Laufdatei:	RunFile.runx
Ergebnisnummer:	1
Lokale Berechnung (Anzahl Threads = 4)	
Berechnungsbeginn:	18.07.2013 15:51:09
Berechnungsende:	18.07.2013 15:51:17
Rechenzeit:	00:05:900 [m:s:ms]
Anzahl Punkte:	610
Anzahl berechneter Punkte:	625
Kernel Version:	18.01.2013 (RKernel7.dll)

Rechenlaufparameter

Reflexionsordnung	3	
Maximaler Reflexionsabstand zum Empfänger		200 m
Maximaler Reflexionsabstand zur Quelle	50 m	
Suchradius	5000 m	
Filter:	dB(A)	
Toleranz:	0,010 dB	

Richtlinien:

Gewerbe:	ISO 9613-2 : 1996	
Luftabsorption:	ISO 9613	

Verwende alternatives Verfahren nach Kapitel 7.3.2: Nein

Begrenzung des Beugungsverlusts:

einfach/mehrfach	20,0 dB /25,0 dB

Berechnung mit Seitenbeugung: Ja

Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung

Umgebung:

Luftdruck	1013,3 mbar
relative Feuchte	70,0 %
Temperatur	10,0 °C

Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;

VDI-Beugungsparameter: C2=20,0

Zerlegungsparameter:

Faktor Abst./Durchmesser	8	
Minimale Distanz [m]		1 m
Max. Differenz Bodend.+Beugung		1,0 dB
Max. Iterationszahl	4	

Minderung

Bewuchs:	ISO 9613-2
Bebauung:	ISO 9613-2

Industriegelände:		ISO 9613-2
Parkplätze:		ISO 9613-2 : 1996
Emissionsberechnung nach:	Parkplatzlärmstudie 2007	
Luftabsorption:	ISO 9613	
Verwende alternatives Verfahren nach Kapitel 7.3.2: Nein		
Begrenzung des Beugungsverlusts:		
einfach/mehrfach	20,0 dB /25,0 dB	
Berechnung mit Seitenbeugung: Ja		
Verwende Glg (Abar=Dz-Max(Agr,0)) statt Glg (12) (Abar=Dz-Agr) für die Einfügedämpfung		
Umgebung:		
Luftdruck	1013,3 mbar	
relative Feuchte	70,0 %	
Temperatur	10,0 °C	
Meteo. Korr. C0(6-22h)[dB]=0,0; C0(22-6h)[dB]=0,0;		
VDI-Beugungsparameter:	C2=20,0	
Zerlegungsparameter:		
Faktor Abst./Durchmesser	8	
Minimale Distanz [m]		1 m
Max. Differenz Bodend.+Beugung		1,0 dB
Max. Iterationszahl	4	
Minderung		
Bewuchs:		ISO 9613-2
Bebauung:		ISO 9613-2
Industriegelände:		ISO 9613-2
Bewertung:		TA-Lärm - Werktag
Rasterkarte:		
Rasterabstand:		5,00 m
Höhe über Gelände:		6,000 m
Rasterinterpolation:		
	Feldgröße =	
	Min/Max =	
	Differenz =	

Geometriedaten

01.sit	18.07.2013 15:49:44	
- enthält:		
BVH-01.geo	18.07.2013 15:49:44	
DXF_UMGR_GELTUNGSBEREICH.geo		18.07.2013 13:29:54
dxf-bp-Entw.geo	18.07.2013 15:25:30	
Fiktive-Hoehen-0.geo	18.07.2013 12:00:20	
Geofile1.geo	17.07.2013 15:16:02	
Immiorte-01.geo	18.07.2013 15:41:54	
Koord-01.geo	17.07.2013 16:49:22	
Koord-02.geo	17.07.2013 16:56:30	
Nutzungen-01.geo	17.07.2013 18:00:36	
RG-01.geo	17.07.2013 18:03:38	
Gebaeude-01.geo	18.07.2013 15:08:08	
Kommentar.geo	18.07.2013 15:49:44	
RDGM0100.dgm	18.07.2013 12:02:08	

Pr. Oldendorf, BP 21 PO "Mindener Straße"
Mittlere Ausbreitung Leq - 02 Ärztehaus

Schallquelle	Quelltyp	Zeitber.	Lr	Lw	L'w	l oder S	KI	KT	Ko	s	Adiv	Awind	Agnd	Abar	Ls	Aatm	dLrefl	Cmet	ADI
		dB(A)		dB(A)	dB(A)	m,m²	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB		dB
Mindener Straße 21, EG	RW,T 55 dB(A)	RW,N 40 dB(A)	RW,T,max 85 dB(A)	LrT 49,7 dB(A)	RW,N,max 60 dB(A)	LrN 26,6 dB(A)	LT,max 81,6 dB(A)	LN,max 55,8 dB(A)											
Parkplatz MA/Kunden	Parkplatz	LrT	48,6	88,8	56,5	1710,5	0	0	2,8	9,78	-30,8		0,0	0,0	60,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Lkw An- u. Abfahrt	Linie	LrT	43,2	82,4	63,0	87,2	0	0	2,8	7,88	-28,9		0,0	0,0	56,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Apotheke Nachtanlieferung	Parkplatz	LrT		68,0	55,9	16,3	0	0	3,0	44,03	-43,9		-3,4	0,0	23,6	-0,1	0,0	0,0	0,0
Parken Lkw	Parkplatz	LrT		84,0	70,2	24,0	0	0	0,0										
Apotheke Nachtanlieferung	Parkplatz	LrN	26,6	68,0	55,9	16,3	0	0	3,0	44,03	-43,9		-3,4	0,0	23,6	-0,1	0,0	0,0	0,0
Lkw An- u. Abfahrt	Linie	LrN		82,4	63,0	87,2	0	0	2,8	7,88	-28,9		0,0	0,0	56,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Parken Lkw	Parkplatz	LrN		84,0	70,2	24,0	0	0	0,0										
Parkplatz MA/Kunden	Parkplatz	LrN		88,8	56,5	1710,5	0	0	2,8	9,78	-30,8		0,0	0,0	60,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Mindener Straße 21, EG	RW,T 55 dB(A)	RW,N 40 dB(A)	RW,T,max 85 dB(A)	LrT 52,3 dB(A)	RW,N,max 60 dB(A)	LrN dB(A)	LT,max 81,5 dB(A)	LN,max dB(A)											
Parkplatz MA/Kunden	Parkplatz	LrT	51,4	88,8	56,5	1710,5	0	0	2,9	21,18	-37,5		-0,7	0,0	53,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Lkw An- u. Abfahrt	Linie	LrT	43,2	82,4	63,0	87,2	0	0	2,9	16,17	-35,2		-0,3	0,0	49,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Parken Lkw	Parkplatz	LrT	40,2	84,0	70,2	24,0	0	0	3,0	26,85	-39,6		-2,1	0,0	45,3	-0,1	0,0	0,0	0,0
Apotheke Nachtanlieferung	Parkplatz	LrT		68,0	55,9	16,3	0	0	0,0										
Lkw An- u. Abfahrt	Linie	LrN		82,4	63,0	87,2	0	0	2,9	16,17	-35,2		-0,3	0,0	49,8	0,0	0,0		0,0
Apotheke Nachtanlieferung	Parkplatz	LrN		68,0	55,9	16,3	0	0	0,0										
Parken Lkw	Parkplatz	LrN		84,0	70,2	24,0	0	0	3,0	26,85	-39,6		-2,1	0,0	45,3	-0,1	0,0		0,0
Parkplatz MA/Kunden	Parkplatz	LrN		88,8	56,5	1710,5	0	0	2,9	21,18	-37,5		-0,7	0,0	53,5	0,0	0,0		0,0

Legende

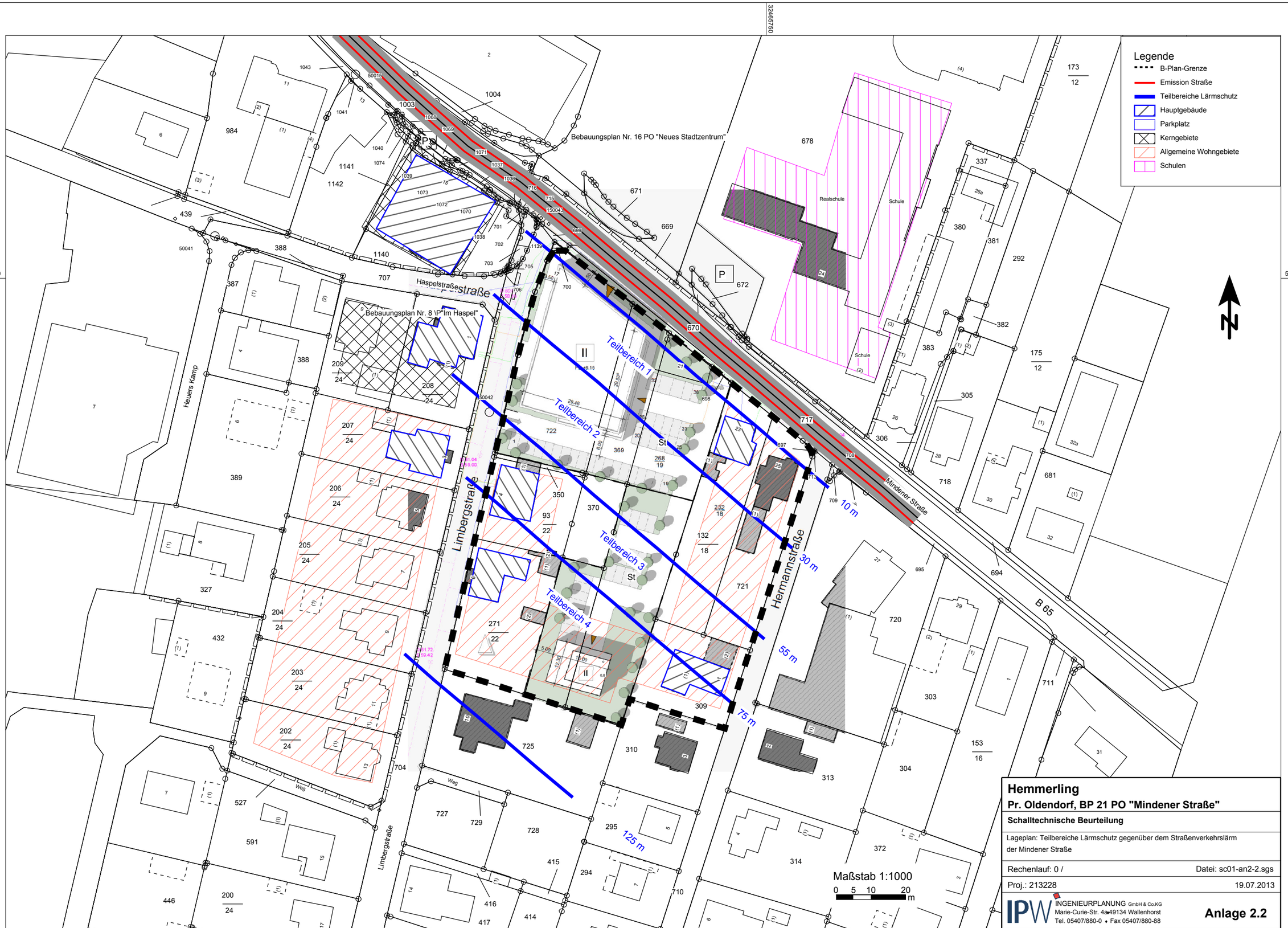
Schallquelle		Name der Schallquelle
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Zeitber.	dB(A)	Zeitbereich
Lr		Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
L'w	dB(A)	Leistung pro m, m²
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Awind	dB	Mittlere meteorologische Korrektur, Windeinfluss
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet		Meteorologische Korrektur
ADI	dB	Richtwirkungskorrektur
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)

Nr.	Element Name	Einheit	0-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7	7-8	8-9	9-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	21-22	22-23	23-24
1	Parkplatz MA/Kunden	E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,60	0,00	0,00	0,00
2	Nachtanlieferung Apotheke	E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Lkw An- u. Abfahrt	E/h	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Zu-/Abluft tags	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00	0,00

Name der Straße: Mindener Prog.

		tags	nachts		tags	nachts	
Verkehrszahlen	: 8400 Kfz/24h						
	M	0,060	0,011				
	M (Kfz/h)	504	92				
	p (% Lkw)	7,0	10,0	$L_{m(25)}$	66,3	59,6	dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	: Pkw 50 km/h, Lkw 50 km/h			D_V	-4,5	-4,1	dB(A)
Straßenoberfläche	: Eigener Eintrag			D_{StrO}	0,0	0,0	dB(A)
Steigung	: 0,0 %			D_{Stg}	0,0	0,0	dB(A)

Berechnungs-punkt (Station)		Emissions-pegel Lme,T dB(A)	Lme,N dB(A)	s m	D_s dB(A)	h_m m	D_{BM} dB(A)	Beurteilungs-pegel Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	h m	D_B dB(A)	$d_Ü$ m	Beurteilungs-pegel Lr,T dB(A)	Lr,N dB(A)	Immissions-grenzwerte tags dB(A)	nachts dB(A)	Kommentare
10 m MI/WA	n	61,8	55,4	9,3	6,0	3,3	0,0	67,0	60,6	0,0	0,0	0,0	67,0	60,6	60	50	LPB IV
	f			13,7	4,3	3,3	0,0				0,0						
30 m MI/WA	n	61,8	55,4	28,0	1,0	3,3	-1,0	61,3	54,9	0,0	0,0	0,0	61,3	54,9	60	50	LPB III
	f			33,0	0,3	3,3	-1,5				0,0						
55 m WA	n	61,8	55,4	52,8	-1,9	3,3	-2,7	56,8	50,4	0,0	0,0	0,0	56,8	50,4	55	45	LPB II (Einhalt im MI)
	f			57,8	-2,4	3,3	-2,9				0,0						
75 m WA	n	61,8	55,4	72,7	-3,5	3,3	-3,4	54,7	48,3	0,0	0,0	0,0	54,7	48,3	55	45	LPB II (Einhalt AWB)
	f			77,7	-3,8	3,3	-3,5				0,0						
125 m WA	n	61,8	55,4	122,6	-6,2	3,3	-4,1	51,4	45,0	0,0	0,0	0,0	51,4	45,0	55	45	Einhaltung OW T/N)
	f			127,6	-6,4	3,3	-4,1				0,0						



Hemmerling

Pr. Oldendorf, BP 21 PO "Mindener Straße"

Schalltechnische Beurteilung

Lageplan: Teilbereiche Lärmschutz gegenüber dem Straßenverkehrslärm der Mindener Straße

Rechenlauf: 0 / Datei: sc01-an2-2.sgs

Proj.: 213228 19.07.2013

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str. 4a▸49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 ♦ Fax 05407/880-88

Anlage 2.2

Stadt Preußisch Oldendorf

KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 21 PO

„Mindener Straße“

Verkehrstechnische Beurteilung

Projektnummer: 213228

Datum: 2013-09-24

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS 5
1.1 Anlass und Angaben zum Standort 5
1.2 Art und Umfang des Vorhabens 7
2 VERKEHRSPROGNOSE 7
2.1 Fall 1: Zu-/Abfahrt nur über die Limbergstraße 8
2.2 Fall 2: Grundstückszufahrt B 65 10

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Manfred Ramm

Wallenhorst, 2013-09-24

Proj.-Nr.: 213228

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2008

ABKÜRZUNGEN:

B-Plan = Bebauungsplan
DTV = Durchschnittlicher täglicher Verkehr (in Kfz/24h)
FMZ = Fachmarktzentrum
FNP = Flächennutzungsplan
GV = Güterverkehr (Lieferwagen, LKW ab 3,5 t, Traktoren)
Kfz = Kraftfahrzeuge (Krad, PKW, Lieferwagen, Bus, LKW)
Krad = Kraftrad (z.B. Motorrad, Motorroller, Mofa)
KVP = Kreisverkehrsplatz
L-95 = 95 % - Percentilwert des Rückstaus (in Pkw-Einheiten oder m)
LKW = Lastkraftwagen
LZ = Lastzug
MIV = Motorisierter Individualverkehr
Modal Split = Verteilung auf die einzelnen Verkehrsarten MIV, Fuß- / Radverkehr, ÖPNV
ÖPNV = Öffentlicher Personennahverkehr
PKW = Personenkraftwagen
PKW-E = PKW-Einheiten
PV = Personenverkehr (Krad, PKW, Bus)
StVO = Straßenverkehrsordnung
SV = Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, LZ)
Sp-h = Spitzenstunde
SB = Schalltechnische Beurteilung
VUS = Verkehrsuntersuchung

VERWENDETE LITERATUR:

[1] Bosserhoff, Dr. D. (2000): Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. In: Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42. Wiesbaden.

[2] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2001/2009): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001). Fassung 2009. Köln.

[3] Ders. (1988): Richtlinie für die Anlage von Straßen. Teil: Knotenpunkte (RAS-K), Abschnitt 1: Plangleiche Knotenpunkte (RAS-K-1). Köln.

[4] Ders. (2006): Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen. Köln.

[5] Stadt Pr. Oldendorf: Schalltechnische Beurteilung zum B-Plan Nr. 21 PO; IPW, 23.07.2013

VERWENDETE EDV-PROGRAMME:

Ver_Bau 2012

Stufen der Verkehrsqualität gem. HBS 2001/2009

(nach „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS Ausgabe 2001/2009, FGSV))

Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage, Kreisverkehrsplatz

mittlere Wartezeit [s]	Qualitätsstufe QSV	
≦ 10	A	ausgezeichnet
≦ 20	B	gut
≦ 30	C	zufriedenstellend
≦ 45	D	ausreichend
> 45	E	mangelhaft
--*	F	ungenügend

* Die Stufe F ist erreicht, wenn der Sättigungsgrad größer als 1 ist

Knotenpunkt mit Lichtsignalanlage – MIV-

mittlere Wartezeit [s]	Prozentsatz der Durchfahrten ohne Halt [%]	Qualitätsstufe QSV	
nicht koordiniert	koordiniert		
≦ 20	⩾ 95	A	ausgezeichnet
≦ 35	⩾ 85	B	gut
≦ 50	⩾ 75	C	zufriedenstellend
≦ 70	⩾ 65	D	ausreichend
≦ 100	⩾ 50*	E	mangelhaft
> 100	< 50*	F	ungenügend

* Koordinierung unwirksam

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Anlass und Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich zum Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf.

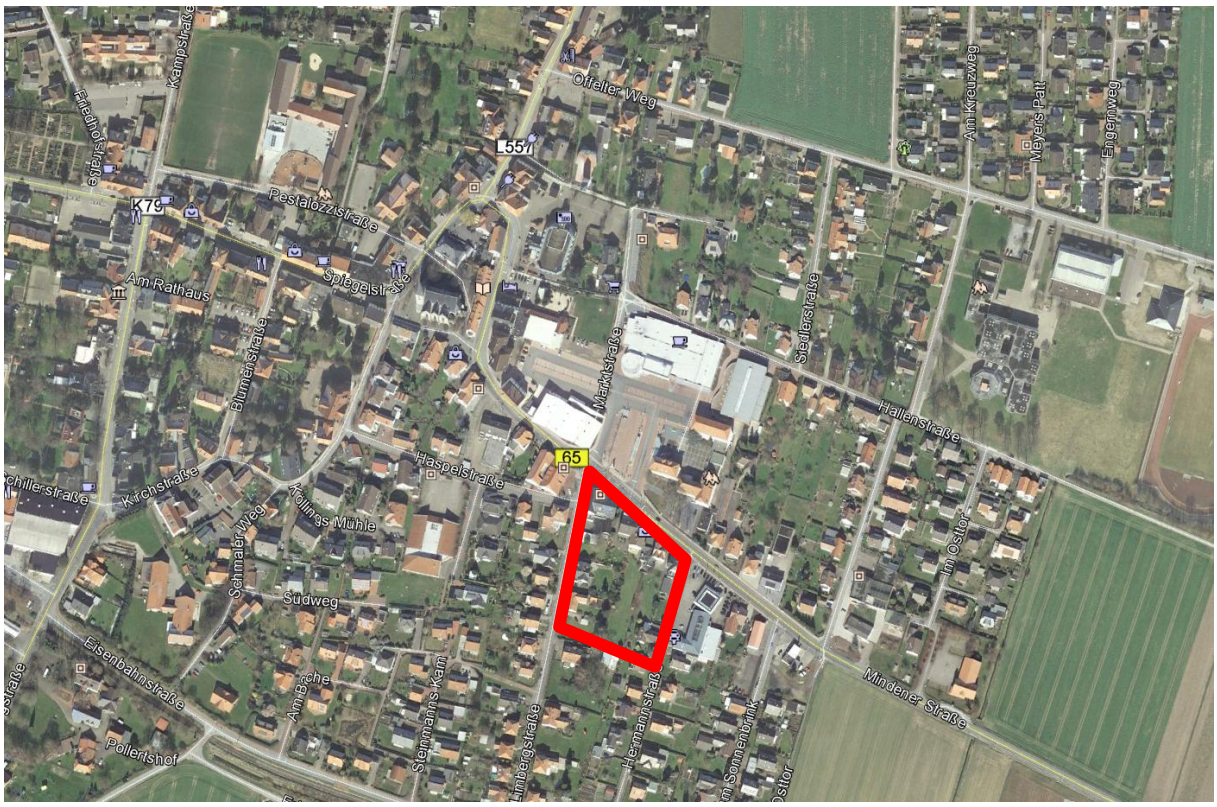


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab) (Quelle: Google Earth)

Anlass der Planung ist die Errichtung eines Ärztehauses mit insgesamt ca. 2.150 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) an der Mindener Straße (Bundesstraße 65) gegenüber der dort gelegenen städtischen Realschule. Der neue Baukörper wurde so konzipiert, dass im Erdgeschoss u.a. auch Läden realisiert werden können. Im Obergeschoss sind je nach Mieterwunsch verschieden große Mieteinheiten als Arztpraxen möglich. Zur Realisierung des Ärztehauses am neuen Stadtzentrum von Preußisch Oldendorf müssen drei vorhandene Gebäude (freistehend bzw. als Doppelhaus ausgebildet) der o.g. Neubebauung weichen.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Einleitung einer geordneten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Innenbereiches zwischen Limbergstraße, Mindener Straße (Bundesstraße 65) und Hermannstraße. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 PO „Mindener Straße“ soll das Plangebiet in seinem städtebaulichen Gesamtgefüge gestärkt werden.

Mit der Planung verfolgt die Stadt Preußisch Oldendorf das Ziel einer Aufwertung dieses Bereichs der Innenstadt, weil hier aufgrund der gegebenen Nutzungsverhältnisse städtebaulicher Erneuerungsbedarf im Sinne einer Attraktivierung des Bereichs besteht.

Ein wesentlicher Ansatz hierfür soll die Errichtung eines Ärztehauses mit Läden, Arztpraxen an der Mindener Straße (Bundesstraße 65) sowie die dafür auszuweisenden und vorzuhaltenden Pkw-Stellplätzen sein.
Zudem sollen im rückwärtigen Bereich Möglichkeiten der städtebaulichen Nachverdichtung (Innenentwicklung) durch Errichtung eines Mehrfamilienhauses aktiviert werden.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 21 PO wird nach § 13 a BauGB durchgeführt, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die künftig zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm.

In der verkehrstechnischen Beurteilung sollen die verkehrstechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf das Straßennetz, insbesondere auf die Bundesstraße 65 überprüft werden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Gewährleistung von Verkehrsqualität und –sicherheit aufzuzeigen.

1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Mit dem vorliegenden Bebauungsplans Nr. 21 PO „Mindener Straße“ sind nachfolgende Nutzungen geplant.

Fläche insgesamt (Geltungsbereich):		ca.	9.147 m²
-	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	6.203 m²
	(darin enthalten Stellplätze und deren Zufahrten	ca.	918 m²)
-	Mischgebiet (MI)	ca.	2.944 m²
	(darin enthalten Stellplätze und deren Zufahrten	ca.	1.276 m²)

2 Verkehrsprognose

In der schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan [5] wurde für das Vorhaben ein

Verkehrsaufkommen von 430 Kfz/Tag

prognostiziert.

Dabei wurde weder eine Abminderung durch den Entfall vorhandenen Verkehrs (Motorradzubehör, Optiker) noch der sogenannte „Mitnahmeeffekt“, der berücksichtigt, dass es bei vielen Nutzungen den Effekt gibt, dass verschiedenen Fahrtzwecke – z. B. auf dem Weg von der Arbeit nach Hause – kombiniert werden.

Bei einem extrem vorsichtigen Ansatz der Reduktion ergibt sich für das Vorhaben damit ein

maximales zusätzliches Verkehrsaufkommen von 400 Kfz/Tag

Das wird zu fast 100% Pkw-Verkehr sein.

In der Spitzenstunde sind rd. 10% des Tagesverkehrs zu erwarten, also rd. 40 Kfz/Sp-h.

Damit werden im

Zielverkehr rd. 20 Pkw/Sp-h

das Vorhaben ansteuern und im

Quellverkehr rd. 20 Pkw/Sp-h

wieder abfahren.

2.1 Fall 1: Zu-/Abfahrt nur über die Limbergstraße



Abbildung 2: Konzept Bauvorhaben (ohne Maßstab) (Quelle: Investorenplan)

Wird unterstellt, dass sich dieser Verkehr jeweils zu 50% auf die westliche und die östliche B 65 aufteilen, ergeben sich je Straßenast zusätzlich

20 Pkw/Sp-h bzw. 200 Kfz/24h

Daraus lassen sich dann (unter der Annahme der Verkehrs wird vollständig über die Limbergstraße abgewickelt) in der Kreuzung B 65 / Marktstr. / Limbergstr.:

+ 10 Rechtsabbieger/Sp-h B 65-West zur Limbergstr.
+ 10 Linksabbieger/Sp-h B 65-Ost zur Limbergstr.
+ 10 Linkseinbieger/Sp-h Limbergstr. zur B 65-West
+ 10 Rechtseinbieger/Sp-h Limbergstr. zur B 65-Ost

Die B 65 ist derzeit gem. Straßenverkehrszählung mit rd. 7.300 Kfz/Tag östlich von Pr. Oldendorf belastet. Für die Lage im innerörtlichen Bereich kann daraus eine Belastung von rd. 8.000 Kfz/Tag abgeschätzt werden.

Der zusätzliche Verkehr von 200 Kfz/Tag wird damit eine Erhöhung um nur 2,5% bedeuten.

Fazit:

Negative Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich B 65 / Limbergstr. / Marktstr. aufgrund des Bauvorhabens können mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Maßnahmen werden nicht erforderlich.

2.2 Fall 2: Grundstückszufahrt B 65

Aufgrund der Lage im Nahbereich der Kreuzung ist hier eine Anbindung als Grundstückzufahrt als

nur Ausfahrt nach Osten

ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu empfehlen.

Auf der B 65 ist im Bestand bereits eine durchgezogene Mittellinie vorhanden.

Erforderlich ist daher lediglich eine Ergänzung der verkehrsregelnden Beschilderung mit Abbiegeverboten im Zuge der B 65 (vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus) bzw. Abbiegegebot (vorgeschriebene Fahrtrichtung rechts) in der Parkplatzausfahrt.

Die erforderliche verkehrsbehördliche Anordnung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn zu beantragen.

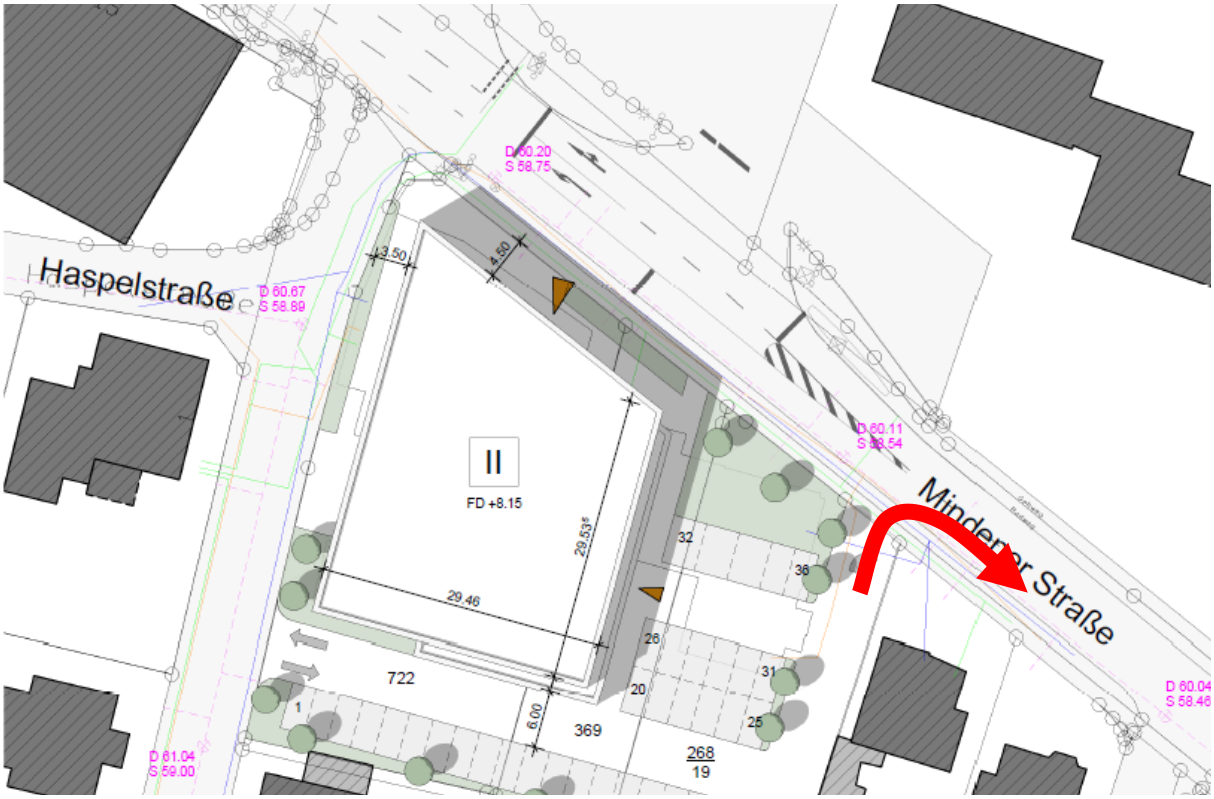


Abbildung 3: Konzept Bauvorhaben (ohne Maßstab) (Quelle: Investorenplan)

Wallenhorst, 2013-09-24

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Manfred Ramm