

AP+P
Architekten
Holtmann + Löckemann
Bült 27
59368 Werne

Bebauungsplan 3 E - Arenbergstraße -

Begründung

Werne, im Juni 1998

Der Fachausschuss des Rates der Stadt Werne hat am 23.01.1997 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den innerstädtischen Bereich - Arenbergstraße - Hansaring - beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanbereich wird begrenzt:

im Norden bis Nordosten entlang dem Hochbord der B 233 Hansaring Flur 28, Flurstück 3343,

im Süden entlang der Straßenbegrenzungslinie (Hochbord) der Arenbergstraße,

im Westen entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 3659, Flur 28, und entlang der westlichen Gebäudekante des Büro- und Werkstattgebäudes der Firma Olbrich KG im Flurstück 3559, Flur 28.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Städtebauliches Konzept

Ziel dieses Bebauungsplanentwurfes ist die Abrundung der vorhandenen Baustruktur und die Schaffung weiterer Flächen für den Wohnungsbau. Aus diesem Grund ist der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die bestehenden gewerblich genutzten Flächen der Fa. Olbrich KG sind als GE und Mi-Flächen festgelegt.

Im nordöstlichen Bereich entlang der B 233 Hansaring ist eine Abpflanzungsfläche (Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) festgesetzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,24 ha.

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,83 ha = 66,94 %
• Mischgebiet	ca. 0,05 ha = 4,03 %
• Gewerbegebiet	ca. 0,08 ha = 6,45 %
• Ausgleichsfläche Parzelle 3279	ca. 0,08 ha = 6,45 %
• Verkehrsgrün	ca. 0,08 ha = 6,45 %
• Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,1 2ha = 9,68%
<hr/> Gesamt	<hr/> ca. 1.24 ha = 100,00 %

Als nutzbares Bauland verbleibt somit eine Fläche von ca. 0,83 ha.

Im Plangebiet sind in eingeschossiger Bauweise, wobei die Dächer 30°-45° als zweites Vollgeschoß gestattet sind, zehn Doppelhaushälften und drei freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet wird, wie in anderen Baugebieten Wernes, eine für Werne typisch münsterländisch städtebauliche und architektonische Gestaltung angestrebt, wie Verblendmauerwerk und Dachziegel in roten bis braunen Färbungen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine neu anzulegende Stichstraße, die sich im Plangebiet zu einem runden Platz mit Wendemöglichkeit und ange-dockten Besucherstellplätzen ausweitet. Von diesem Platz aus gehen kurze Stichstraßen in Richtung Norden und Osten.

Die geplante Verkehrsfläche wird als Mischfläche inkl. des Verkehrsgrüns im südlichen Bereich auf 6,5 m ausgebaut. Der Wendepplatz hat einen Durchmesser von 18 m, wobei im mittleren Bereich eine Bauminsel mit der Anpflanzung einer Eiche vorgesehen ist.

Die Stichstraßen (Wege) sind auf eine Breite von 3,5 m ausgelegt.

Entlang der Bundesstraße B 233 Hansaring wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Entlang der westlichen Grenze (Flurstück 3659, Flur 28) und entlang der östlichen Gebäudekante des Büro- und Werkstattgebäudes der Firma Olbrich KG (Flurstück 3559, Flur 28) wird ein Leitungsrecht von 2 m Breite für ein 10 kV Kabel der VEW-Dortmund festgesetzt.

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Nordosten wird das Plangebiet von der B 233 - Hansaring tangiert. Daraus ergeben sich für die parallel zum Hansaring geplanten Häuser erhöhte Schallwerte.

Als Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Häuser werden die Lärmpegelbereiche IM und IV festgesetzt.

Das schalltechnische Gutachten vom 24.03.1997 und deren Ergänzung vom 09.12.1997 des Institutes für Schall- und Wärmeschutz Essen sieht folgende Maßnahmen an den Gebäuden vor:

In der nachstehenden Tabelle sind für die relevanten Immissionspunkte, abgestimmt auf das vom Lärm am stärksten betroffene Geschoss, der maßgebliche Außenlärmpegel, der Lärmpegelbereich sowie das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) der Außenbauteile zusammengestellt.

Immissionspunkt Ifd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgebl. Außenlärmpegel dB (A)	R' _{w,res} dB
1	III	63	35
2	IV	69	40
3	IV	67	40
4	III	65	35
4a	III	65	35
5	IV	69	40
6	III	65	35
6a	III	65	35
7	II	59	30

(siehe Gutachten)

Die folgende Tabelle zeigt, welche Schalldämm-Maße die Außenwände und Fenster in den einzelnen Bereichen aufweisen müssen.

Lärmpegelbereich	Erf. $R'_{w,res}$ dB des Außenbauteils	Schalldämm-Maß dB		Schallschutzklasse d. Fenster nach VDI 27 19
		Wand	Fenster	
II	30	35	25	1
III	35	40	30	2
IV	40	45	35	3

Der Fensterflächenanteil an den Außenwänden ist dabei mit 30 % bis 40 % berücksichtigt, ferner, dass für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,5 m und Raumtiefen von 4,5 m oder mehr nach Tabelle 9 der Norm ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB anzuwenden ist. Dicht schließende Einfachfenster mit einer zum Wärmeschutz notwendigen Isolierverglasung gehören zur Schallschutzklasse 2 mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von 30 dB. Im Lärmpegelbereich 4 sind spezielle

Schallschutzfenster mit höheren Schall-dämm-Maßen (Schallschutzklasse 3) erforderlich.

Im Lageplan haben wir diejenigen Gebäudeseiten gekennzeichnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Soweit notwendige Fenster von Schlafräumen an entsprechend gekennzeichneten Hausseiten liegen, ist zu empfehlen, eine vom Öffnen der Fenster unabhängige, ausreichende Lüftungseinrichtung zu schaffen, so dass die Bewohner die Fenster im Bedarfsfall geschlossen halten können. Schallgedämmte Lüftungselemente sollte man so auswählen, dass sie zusammen mit den Fenstern die notwendige Schallschutzklasse erreichen. Auch Rolladenkästen sind in die Anforderung mit einzubeziehen. Nicht verglaste Außenbauteile sollten entsprechend DIN 4109, Tabelle 10, eine um mindestens 10 dB höhere Schalldämmung aufweisen als die Fenster.

Bei den massiven Außenbauteilen ist dies allgemein als erfüllt anzusehen, bei leichten Außenbauteilen ist Schallschutznachweis entsprechend den Ausführungsbeispielen in Beiblatt 1 zu DIN 4109 durch Einzelgutachten zu führen.

Gewerbelärm

Im westlichen Bereich befindet sich in einem langgestreckten Gebäude im südlichen Teil eine Werkstatt, in der überwiegend Schaltschränke produziert werden. In Richtung auf die geplante Wohnbebauung befinden sich kleine, hochliegende Fenster in der Werkstattfassade. Nach den Messungen o. g. Institutes treten bei geöffneten Fenstern störende Lärmpegelspitzen auf.

Zur Konfliktvermeidung wird für die betroffenen Häuser der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Bodenschütz/Wasserschutz

Dezentrale Regenwasserbeseitigung

Das Ing.-Büro von Reemen & John, Münster hat bei der Untersuchung vom 07.03.1997 folgende Bodenschichtung vorgefunden:

- Mutterboden,
- bindige Sande,
- Geschiebemergel,
- Verwitterungslehm.

Bei den Sondierungen im März 1997 wurde eine Wassersättigung von 0,6-1,1 m Tiefe unter Geländeroberkante festgestellt.

Die Beurteilung der Möglichkeiten und Ausführung der dezentralen Regenwasser-versickerung erfolgt nach dem ADV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen

Vereinigung e. V., das in Zusammenarbeit mit dem Verband Kommunaler Städtereinigungsbetreiber (VKS) erarbeitet worden ist.

Bei allen Arten der Versickerung ist ein Abstand der Versickerungseinrichtungen vom höchsten Grundwasserspiegel von mindestens 1,0 m erforderlich. Da die Versickerungseinrichtungen mindestens frostfrei liegen, und andererseits der Abstand zwischen Versickerungseinrichtungen und höchstem Grundwasserspiegel mindestens 1,0 m betragen muss, muss von einer generellen Vorgabe der dezentralen Regenwasserversickerung auf den geplanten Grundstücken Abstand genommen werden. Deshalb schlägt der Gutachter vor, auf den Grundstücken Zisternen einzubauen, (siehe Festsetzung im Plan, gemäß § 9 (1) 16 BauGB).

Sollten für die geplanten Gebäude Unterkellerungen vorgesehen sein, so ist der Keller wasserdicht als sogenannte „weiße Wanne“ auszubilden. Grundwasserabsenkungen bedürfen der Genehmigung der „Unteren Wasserbehörde“ gemäß § 7 WHG. Grundwasserabsenkungen durch Gebäudedrainagen sind nicht gestattet. Gegen zeitweise auf die Bauphase beschränkte Grundwasserabsenkungen bestehen in der Regel keine Bedenken.

Da aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ein Versickern des Regenwassers im Plangebiet nicht möglich ist, wird vorgeschlagen, das Regenwasser in die angrenzenden Mischwasserkanäle einzuleiten, gemäß Landeswasserrecht § 54a (4).

Um das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Mulde entlang des Büro- und Werkstattgebäudes der Fa. Olbrich KG dauerhaft abzuleiten, wird dort ein Leitungsrecht für eine Rohrigole angeordnet. Die Rigole wird südlich der vorhandenen Garagen verlegt und dann nach Norden an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.

Schmutzwasser

Die zwei, der Arenbergstraße zugeordneten Grundstücke, werden an den Mischwasserkanal der Arenbergstraße angeschlossen. Die nordöstlich, parallel zum Hansaring verlaufenden Grundstücke werden direkt an den im Verlauf der Parzelle 3279 liegenden Kanal angeschlossen. Die im Kernbereich des Plangebietes vorgesehene Hausgruppe erhält im geplanten öffentlichen Straßenraum eine Sammelleitung, die nach Norden in den in der Parzelle 3279 verlaufenden Kanal abgeführt wird. Aus diesem Grund wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Entwässerung wird, wie im Zentralentwässerungsplan vorgesehen, durchgeführt. Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan unter den Gebietsnummern 585, 586, 588 und 1224 eingeordnet. Der Zentralentwässerungsplan wurde am 12.10.1971 - Aktenzeichen 64.2. -51. 05.4 Nr. 719 - genehmigt. Die Überprüfung der Regenwasserentlastung (Gebiets-Nr. 1208) wurde am 11.01.1988 vom Regierungspräsidenten Arnsberg unter dem Aktenzeichen 54.2.7.978040 genehmigt.

Bodenschutz

Werden im Zusammenhang mit den Bauarbeiten Boden- und Grundwasserverunreinigungen oder geschichtliches Kulturgut angetroffen, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständigen Behörden einzuschalten.

Kampfmittel

Gemäß RdErl. des Innenministers vom 23.05.1985 - Va 3-5.113; Schutz vor von Kampfmitteln ausgehenden Gefahren - wurden nach Zeugenaussagen bei der Bombardierung der Moormannhalle auch der Planungsbereich in Mitleidenschaft gezogen. Es besteht die Möglichkeit, dass Kampfmittelaltlasten in diesem Bereich vorhanden sind.

Denkmalschutz

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Bauernhof Budde, Arenbergstr. 17. Er ist seit dem 16.01.1992 in die Denkmalliste der Stadt Werne eingetragen. Dementsprechend wird er als Denkmal gekennzeichnet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

s. Anlage

Ökologischer Fachbeitrag Eingriffs-Ausgleichsermittlung zum B-Plan 3 E Arenbergstraße der Planungsgruppe Rein, Am Bach 1, 48366 Laer vom 12.12.1997.

Für die nicht im Plangebiet möglichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat die Stadt Werne eine Fläche von mind. 3.550,0 m² Flur 65, Flurstück 213, zum Teil zur Verfügung gestellt, die gemäß Gutachten bepflanzt wird.

Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Baugebietes trägt Firma:

Allgemeine Projektentwicklungs-Gesellschaft mbH

Pierbusch 15

44536 Lünen

was durch Verträge mit der Stadt Werne abgesichert wird.

Aufgestellt: Werne, 30.06.98

ARCHITEKTEN

HOLTMANN + LÖCKEMANN