

Gemeinde A L T E N B E R G E

Bebauungsplan

"Billerbecker Straße - Laerstraße"

B e g r ü n d u n g

Aufstellungs-
beschluß

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 11.03.1974 beschlossen, für den südwestlichen Teil der Ortsmitte einen Bebauungsplan gem. §§ 2, 8-10 BBauG aufzustellen, mit den Mindestfestsetzungen gem. § 30 BBauG.

Räumlicher
Geltungsbereich

Der Planbereich wird von drei klassifizierten Straßen, der B 54, der L 579 (Laerstraße) und der L 874 (Billerbecker Straße) tangiert. Der Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß im einzelnen beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Derzeitige
Nutzung
und
Planungsanlaß

Im Plangebiet besteht entlang der Billerbecker- und Laerstraße eine 1 - 2geschossige Wohnbebauung. Die Grundstücke im Nordosten sind nach der vor einiger Zeit erfolgten Beseitigung der hier vorhandenen schlechten Bausubstanz zur Zeit ungenutzt, so daß der ohnehin große Freiraum, der durch die Kreuzung B 54 / Laerstraße / Boakenstiege mitten im Ortskern von Altenberge entsteht, auf diese Weise noch mehr erweitert wird.

Abgesehen vom Planungsziel der städtebaulichen Gestaltung eines wichtigen Ortsbereiches, sollen hier weitere Flächen als Angebot für private Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie zusätzliche Wohnungen geschaffen werden.

Geplante Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes wird der der B 54 zugewandte Bereich im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt, während die an der Laer- und an der südlichen Billerbecker Straße vorhandene Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Die Baukörperhöhe wird hier entsprechend dem Bestand 2geschossig (das zweite Geschoß in einem voll ausbaufähigen Dach) vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen ist für die geplante Neubebauung an der B 54 eine Dreigeschossigkeit (das dritte Geschoß im ausbaufähigen Dach) festgesetzt, um dem weiten Straßenraum der B 54 eine räumliche Fassung zu geben. Die durch Baulinien festgesetzte Staffelung der Gebäude berücksichtigt die Auflagen für ausreichende Sichtverhältnisse im Kreuzungsbereich. Die Festsetzungen für den geplanten Wohn- und Geschäftshauskomplex sollen auf die anschließende kleinteilige Bebauung an der Billerbecker Straße Bezug nehmen. Die angebotene eingeschossige rückwärtige Flachdachbebauung ermöglicht die Ausweitung der Geschäftsflächen und gleichzeitig die Erstellung von begrünten Dachterrassen als Ersatz für fehlende ebenerdige Gartenflächen.

Immissionsschutz

Nach Aussagen des Gewerbeaufsichtsamtes könnten von der im westlichen Planbereich der Laerstraße liegenden Bauunternehmung zeitweise Störungen ausgehen, die den zulässigen Richtpegel für Allgemeines Wohngebiet überschreiten. Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen auf den Bauzustand wird eine Erweiterung für den Gewerbebetrieb im wesentlichen jedoch ausgeschlossen und die Anlage auf den Bestandsschutz eingeschränkt.

Der im Allgemeinen Wohngebiet nicht störende Malerbetrieb an der Laerstraße wurde mit seinen Nebengebäuden planungsrechtlich abgesichert. Zu den Lärmauswirkungen der das Plangebiet umgebenden klassifizierten Straßen und den zu treffenden Schutzmaßnahmen wird auf den Schallschutznachweis als Anlage zur Begründung verwiesen.

Erschließung

Für die das Plangebiet zur Zeit umgebenden klassifizierten Straßen B 54 / L 579 / L 874 sieht das Verkehrskonzept des Flächennutzungsplanes ein Umgehungsstraßennetz vor. Aus dem in absehbarer Zeit zu realisierenden Neubau der B 54 n im Westen der Ortslage ergibt sich ebenfalls eine Entlastung der L 579 und Neuanbindung der L 874.

Das Verkehrskonzept des 1973 erarbeiteten Rahmenplanes für den Ortskern Altenberge ging davon aus, die Billerbecker Straße westlich des Bebauungsplangebietes über die Buchenallee nach Norden zu führen und an die Laerstraße anzubinden, um die derzeit verkehrsfunktionell unzureichende Kreuzungssituation an der B 54 zu entschärfen. Da die Billerbecker Straße als Landstraße aufgegeben werden kann (Neutrassierung südlich der Ortslage), hätte sich hier die Möglichkeit geboten, im Zusammenhang mit dem neuen Geschäftshauskomplex einen kleinen Fußgängerbereich zu gestalten. Da die Abbindung der Billerbecker Straße über die Buchenallee sich jedoch nicht durchführen läßt, wird die Kreuzungssituation, wie im Bebauungsplan außerhalb seiner Grenzen nachrichtlich übernommen, ausgebaut.

Während die vorhandene Bebauung direkt von der Laer- und Billerbecker Straße erschlossen wird (vorhandene Garagen- und Grundstückszufahrten) erhält die Neubebauung im Kreuzungsbereich eine

rückwärtige Zufahrt über den geplanten öffentlichen Parkplatz mit insgesamt 43 Parkplätzen. Die Anlage des Parkplatzes ist in diesem Bereich von vorrangigem öffentlichen Interesse, da der hier bestehende Bedarf privater Dienstleistungseinrichtungen nachträglich nicht mehr anders gedeckt werden kann. Eine Fußwegeverbindung führt vom Parkplatz zur Laerstraße.

Grundstücksneuordnung

Zur Realisierung der zentralen Parkplatzanlage ist es erforderlich, im Blockinnern eine Grundstücksneuordnung durchzuführen. Auf diesem Wege ergibt sich gleichzeitig auch die Möglichkeit, für drei kleinere Grundstücke an der Laerstraße durch Zuschlag von ca. 100 m² Grundstücksfläche eine gewisse Wohnwertsteigerung herbeizuführen.

Grüngestaltung

Für öffentliche Grüngestaltungsmaßnahmen ist lediglich die Eingrünung des Parkplatzes vorgesehen und möglich. Als wichtige private Maßnahme ist jedoch die Gestaltung der Freifläche im Kreuzungsgebiet von besonderer optischer Bedeutung (u. a. großkronige Bäume).

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die Gemeinde bzw. durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Da eine bauliche Verdichtung des Planbereiches nur in geringfügigem Ausmaß vorgesehen ist, sind hier keine veränderten Voraussetzungen für die Ver- und Entsorgung gegeben.

Kosten und
Finanzierung

Folgende überschläglich ermittelten Kosten sind von der Gemeinde im Zusammenhang mit der späteren Realisierung der vorliegenden Planung zu tragen:

- Grundstückserwerb = 158 000,-- DM
- Verkehrsflächenausbau = 80 000,-- DM
- Ver- und Entsorgungs- = 22 000,-- DM
einrichtungen

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Haushaltspläne für die Rechnungsjahre 1978 - 1980.

Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet: 0,7800 ha = 100 %

Bauflächen 0,0100 ha

davon:

- WA-Gebiet = 0,31 ha = 40 %

- MK-Gebiet = 0,24 ha = 31 %

Straßenverkehrsfläche 0,22 ha = 29 %

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Coesfeld, im Dezember 1978



W O L T E R S P A R T N E R

Architekten BDA - Stadtplaner SRL

Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld

Gemeinde Altenberge

Bebauungsplan Billerbecker Straße - Laerstraße

Schallschutznachweis (Anlage zur Begründung)

1. Aufgabenstellung

Durch die nachfolgende Berechnung soll festgestellt werden, inwieweit die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen durch den von der Bundesstraße B 54, von der Landstraße L 579 (Laerstraße) und von der Landstraße L 874 (Billerbecker Straße) hervorgerufenen Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Die Bauflächen sind entsprechend der Baunutzungsverordnung als Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Berechnungsgrundlagen

Grundlagen der Berechnung sind die in der mit Runderlaß des Innenministers vom 18.11.1971 (SMB1. NW 2311) bekanntgemachten Vornorm DIN 18005, Mai 1971, Blatt 1 empfohlenen Definitionen, Einheiten und Planungsrichtwerten.

Es werden die Obergrenzen der Mittelungspegel, die sich aus der jeweiligen Verkehrsbelastung ergeben, angesetzt. Die Belastungswerte wurden anhand der Verkehrsmengenkarte 1975 des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr ermittelt.

3. Berechnung

An Verkehrsbelastungen wurden ermittelt für
die Bundesstraße 54 = 12.955 Kfz/24 Std.
die Landstraße 579 = 4.458 Kfz/24 Std.
die Landstraße 874 = 1.415 Kfz/24 Std.

Die o. g. täglichen Verkehrsmengen entsprechen mittleren stündlichen Verkehrsmengen von:

B 54 = 729 Kfz am Tag (6-22 Uhr) und
162 Kfz in der Nacht (22-6 Uhr)
L 579 = 251 Kfz am Tag (6-22 Uhr) und
56 Kfz in der Nacht (22-6 Uhr)
L 874 = 80 Kfz am Tag (6-22 Uhr) und
18 Kfz in der Nacht (22-6 Uhr)

Unter Ansatz eines LKW-Anteils (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht) von 20 % während der Tages- und Nachtzeit für die Bundesstraße und 20 % während der Tages- und 10 % während der Nachtzeit für die Landstraßen ergeben sich folgende Mittelungspegel im Abstand von 25 m zur Straßenachse:

B 54 = 62/55 dB (A) Tag-/Nachtwert
L 579 = 58/49 dB (A) Tag-/Nachtwert
L 874 = 52/44 dB (A) Tag-/Nachtwert

Die Planungsrichtpegel sind in Tabelle 4 der Vor-norm DIN 18005 angegeben mit:

Kerngebiet = 65/50 dB (A) Tag-/Nachtwert
Allgemeines Wohngebiet = 55/40 dB (A) Tag-/Nachtwert

Da die Richtpegelüberschreitung der Nachtwerte größer ist, sind die Nachtpegel der weiteren Berechnung zugrunde gelegt. Aufgrund anderer Entfernungen der Bebauung zur Straßenachse als oben zugrunde gelegt, können Pegelminderungen bzw. Pegelerhöhungen auftreten. Daher sind nachfolgend als Ergebnis die tatsächlich resultierenden Lärmpegel in Abhängigkeit von der im Bebauungsplan festgesetzten Mindestentfernung eingesetzt.

4. Ergebnis

4.1 Kerngebiet

Das Kerngebiet wird direkt von den Landstraßen 579 und 874 und von der B 54 tangiert. Aus der Überlagerung dieser Schallquellen und unter Berücksichtigung des höher zu bewertenden Kreuzungspunktes ist im unmittelbaren Kreuzungsbereich mit einem Mittelungspegel von über 60 dB (A) zu rechnen, (ca. 63 dB (A) am Rande der Bebauung)

Der vom Kreuzungspunkt weiter entfernte Bereich im Kerngebiet liegt zwar auch oberhalb des Planungsrichtwertes, jedoch unterhalb 60 dB (A). Die Norm läßt nahe Verkehrsanlagen Richtpegelüberschreitungen um bis zu 10 dB (A) zu, jedoch ist hier seitens der Baugenehmigungsbehörde Schallschutz zu empfehlen. Ein entsprechender Hinweis ist in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Der mit mehr als 60 dB (A) belastete Kreuzungsbereich ist im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet. Für diesen Bereich scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen gänzlich aus, da weder Wall noch Wand städtebaulich vertretbar wären und auch zu unvermeidlichen Sichtbehinderungen führen würden. Zudem wären die in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen kaum zu schützen. Vielmehr sind hier passive Schallschutzmaßnahmen anzuordnen, wie z. B. geeignete Fenster aus Zweischiebenisolierverglasung und zweckdienliche Grundrißgestaltung. (Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite)

4.2 Allgemeines Wohngebiet an der Laerstraße

Der Abstand der vorhandenen Bebauung zur Baugrenze beträgt 6 m. Hier sind an den Vorderfronten der Gebäude Lärmpegel von 55 dB (A) nachts zu erwarten,

die etwa nach 20 m zur Straßenachse auf 50 dB (A) abziehen. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als besonders lärmgestört gekennzeichnet und durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Zweischeiben-isolierverglasung zu schützen. Aktiver Schallschutz ist auch hier nicht anwendbar, da die Bebauung unmittelbar an der Straße steht.

Im Bereich außerhalb der 20 m - Zone liegen Richtpegelüberschreitungen um bis zu 10 dB (A) vor, die sich nahe Verkehrswegen nicht vermeiden lassen und auch in der Vornorm zugelassen werden. Hier hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen.

4.3 Allgemeines Wohngebiet an der Billerbecker Straße

Hier besteht Wohnbebauung ebenfalls unmittelbar entlang der Straße, wo der Lärmpegel an der Vorderfront maximal 50 dB (A) erreichen kann. Der gesamte Bereich liegt jedoch zwischen 40 und 50 dB (A), so daß auch hier seitens der Baugenehmigungsbehörde bei Bauvorhaben passiver Schallschutz zu empfehlen ist.

Lärmauswirkungen der Bundesstraße sind hier nicht mehr spürbar, da sie durch die geschlossene Bebauung an der Bundesstraße derart abgesenkt werden, daß sie unterhalb der Werte liegen, die für die Billerbecker Straße anzusetzen sind.

5. Zusammenfassung

Die vorstehenden Berechnungen haben ergeben, daß im gesamten Bebauungsplanbereich Richtpegelüberschreitungen vorliegen. Jedoch sind lediglich zwei Teilbereiche aufgrund der Überlagerung der Lärm-

quellen so hoch belastet, daß sie oberhalb der, in der Vornorm angegebenen, Toleranz liegen.

Aus städtebaulichen Gründen ist die Schließung der unbebauten Fläche an der B 54 jedoch zwingend erforderlich. Andere Nutzungsfestsetzungen als Kerngebiet sind nicht denkbar. Zudem ist festzustellen, daß der Umgebungsbereich an der vorhandenen Verkehrsstraße (B 54) ähnlich genutzt ist. Im übrigen ist davon auszugehen, daß in absehbarer Zeit eine wesentliche Entlastung durch den Neubau der B 54 eintritt. Das gleiche gilt für das Allgemeine Wohngebiet an der Laerstraße, die zur Zeit eine Zufahrtsstraße zur B 54 darstellt.

Da jedoch die B 54 (alt) als Bundesstraße bestehen bleibt und auch die Ost-/Westbeziehung Laer-Greven als zwischenörtliche Verbindung (Kreisstraße) weiterhin in Betracht zu ziehen ist, wird daher im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, daß in den gekennzeichneten Bereichen passiver Schallschutz zu empfehlen ist, der sowohl durch entsprechende Fenstereinbauten als auch Grundrißgestaltung zu erreichen ist.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Coesfeld, im Mai 1978



W O L T E R S P A R T N E R

Architekten BDA - Stadtplaner SRL

Diese Begründung hat mit dem Entwurf des
Bebauungsplanes Billerbecker Straße - Laer-
straße der Gemeinde Altenberge laut Rats-
beschluß vom 13.11.1978 gemäß § 2 a (6) des
Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 (BGBI. I
S. 341) in der Neufassung vom 18.08.1976
(BGBI. I S. 2256) in der Zeit vom 07.12.1978
bis 08.01.1979 einschließlich öffentlich aus-
gelegen.

Altenberge, den 09.01.1979



[Handwritten signature]
Gemeindedirektor

Diese Begründung ist am 05.02.1979 vom Rat
der Gemeinde Altenberge beschlossen worden.

Altenberge, den 06.02.1979

<i>[Handwritten signature: A. Kumpmann]</i>	<i>[Handwritten signature: Kamphues]</i>	<i>[Handwritten signature: Haverkamp]</i>
(Kumpmann)	(Kamphues)	(Haverkamp)
Stellv. Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftföhre