

Gemeinde A l t e n b e r g e

Bebauungsplan "RÖNNENTHAL"

B e g r ü n d u n g

Aufstellungsbe-
schluß

Räumlicher
Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat beschlossen, für einen ca. 5,6 ha großen Bereich im Osten der Ortslage einen Bebauungsplan gem. §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 BBauG aufzustellen. Das Plangebiet liegt südlich der K 32, Hanseller Straße und schließt unmittelbar an den Ostrand der bebauten Ortslage an.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschuß beschrieben und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Planungsanlaß

Die andauernde Nachfrage nach Einfamilienhaus-Baugrundstücken erfordert die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für die Ortslage von Altenberge. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Rönnenthal" soll die planungsrechtliche Grundlage für die neue Wohnbebauung geschaffen werden, nachdem die Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan in der 7. Änderung um das vorliegende Plangebiet erweitert wurde.

Derzeitige und
geplante Nutzung

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Plangebiet (Wiesen- und Weidenfläche) liegt auf einem nach Osten abfallenden Hang und bietet damit die topographischen Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnbereich.

Die Festsetzung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet im Hinblick auf die umgebende landwirtschaftliche Struktur.

Städtebauliches
Gesamtbild

Die geplante Bebauung soll sich mit einer Dachlandschaft traufenständig parallel den Hang hinunterstapeln, um die besondere topographische Situation nicht zu verwischen, sondern zu unterstreichen.

Wohnform

Vorgesehen werden individuell zu errichtende Eigenheime auf 500 - 700 m² großen Grundstücken. Geschoßwohnungen wurden nicht vorgesehen. Abgesehen davon, daß die größeren Baumassen am Hang hier städtebaulich nicht vertretbar sind, sollten diese auch zentraler zur Ortsmitte angeboten werden.

Alle Bauten sind zur Bergseite hin eingeschossig mit ausbaufähigem Dach (35-38°) vorgesehen. Die Hanglage ermöglicht damit 2 voll nutzbare Geschosse, so daß grundsätzlich Einliegerwohnungen pro Haus möglich sind. Auf die speziellen Höhenfestsetzungen der Gebäude im Bebauungsplan wird hiermit besonders hingewiesen.

Die nachrichtliche Anordnung der Bauten erfolgte so, daß trotz Hanglage nach Osten die Freiraumorientierung der Grundstücke nach Süden bzw. Westen gegeben ist.

Weitere Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 103 Bau ONW sind insbesondere zur Materialwahl getroffen, um der exponierten Lage des Baugebietes am Ortsrand Rechnung zu tragen.

Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Hanseller Straße (K 32) an der topographisch einzig günstigen Stelle östlich eines bestehenden Wohnhauses.

Das Erschließungskonzept geht von verkehrsberuhigten Wohnstraßenräumen aus. Das soll ins-

besondere durch die Netzkonzeption und die Gestaltung erreicht werden.

Die Netzkonzeption sieht drei Stichstraßen vor, die sich organisch wie drei Äste mit den geringstmöglichen Steigungen an den Hang schmiegen. Lediglich der westliche Ast erhält eine Überfahrtsmöglichkeit nach Süden für Versorgungsfahrzeuge (Müll etc.) mit möglichem Anschluß Richtung Alter Münsterweg - Krüsellinde.

Straßenraumgestaltung

Als wichtiges Element der Wohnumfeldgestaltung zur Kontaktbildung soll der Straßenraum gleichberechtigt als Autozufahrt, Kinderspielstraße und für nachbarschaftliche Aktivitäten genutzt und gestaltet werden. Voraussetzung dafür ist die Aufhebung von trennenden Vorgartenbegrenzungen, Bordsteinen und Parkbuchten sowie ein gemeinsames Gestaltungskonzept von Pflasterstruktur und Baumbepflanzung.

Ruhender Verkehr

Vorgesehen ist eine Garage pro Einfamilienwohnhaus, eine zweite Garage ist jeweils im Bauwuch je nach Bedarf möglich. Vor den Garagen jeweils 2 private Stellplätze pro Hauseinheit.

Im Straßenraum sollen öffentliche Stellplätze durch die Gestaltung (Pflasterstruktur) markiert werden.

Fußwegenetz und öffentliches Grün

Der aus topographischen Gründen nicht erschließbare Taleinschnitt im Süden des Plangebietes eignet sich hervorragend als öffentlicher Grünzug vom Alten Münsterweg im Westen nach Osten in die freie Landschaft. Gleichzeitig bildet er eine Trennung zu der eventuell südlich an-

schließenden weiteren Ortsentwicklung. Der hier vorhandene Wallheckenbestand (Weißdorn/Schlehe) ist als zu erhalten festgesetzt.

Dieser Grünzug weitet sich im Plangebiet zu einem grünen "Anger" aus, der mit Kinderspielbereich zentral im neuen Wohngebiet liegt.

Die Fußwegequerverbindungen führen zu diesem zentralen Grünbereich und bilden im Gesamtnetz eine Beziehung zwischen der Ortsmitte von Altenberge im Nordwesten und dem Grünbereich Krüselinde im Süden des Plangebietes. Da die Fußwege zum Teil quer zu den Wohnstraßen bzw. Hang verlaufen, ist bei der Gestaltung durch verkehrssichernde Maßnahmen zu beachten, daß keine Gefährdung der kreuzenden Kinder mit Rollern, Rädern etc. entsteht (Pflanzbecken, Holzsitze u.ä. als Barrieren).

Immissions-
schutz

Immissionsprobleme sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Die Kreisstraße hat lediglich eine Außenbereich verbindende und erschließende Funktion ohne bemerkenswertes Verkehrsaufkommen.

Ver- und
Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die zuständigen Träger bzw. Gemeinde sichergestellt.

Ein Entwurf für das Netz der Entsorgungsleitungen wurde im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse bereits parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

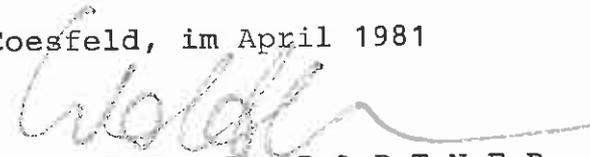
Für die Stromversorgung (VEW) wird eine neue Umspannstelle im nordöstlichen Planbereich erforderlich.

Die Gasversorgung wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Gasversorgungsleitungen werden bedarfsgemäß verlegt.

Bodenordnung	Eine gesetzliche Bodenordnung (Umlegung) wird nicht erforderlich, da das Plangebiet fast vollständig einem Besitzer gehört.										
Flächenbilanz	<table><tr><td>Plangebiet insgesamt:</td><td>5,59 ha - 100 %</td></tr><tr><td>davon:</td><td></td></tr><tr><td>Netto Bauland (WA)</td><td>4,39 ha - 78,5 %</td></tr><tr><td>Öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Spielbereich)</td><td>0,19 ha - 3,4 %</td></tr><tr><td>Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün</td><td>1,01 ha - 18,1 %</td></tr></table>	Plangebiet insgesamt:	5,59 ha - 100 %	davon:		Netto Bauland (WA)	4,39 ha - 78,5 %	Öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Spielbereich)	0,19 ha - 3,4 %	Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	1,01 ha - 18,1 %
Plangebiet insgesamt:	5,59 ha - 100 %										
davon:											
Netto Bauland (WA)	4,39 ha - 78,5 %										
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage und Spielbereich)	0,19 ha - 3,4 %										
Straßenverkehrsfläche einschl. Straßenbegleitgrün	1,01 ha - 18,1 %										
Datenbilanz	<p>Vorgeschlagen sind 68 Wohnhäuser im Plangebiet. Annahme: ca. 50 % der Wohnhäuser mit Einliegerwohnung</p> <p>d. h. 34 WE x 4,0 Einwohner = ca. 130 Ew <u>34 WE</u> x 5,0 Einwohner = ca. <u>170 Ew</u> 68 WE mit ca. 300 Ew</p> <p>d. s. bei 5,59 ha Plangebiet ca. 54 Ew/ha Einwohnerdichte</p>										
Stellplatznachweis	<p>Pro Hauseinheit sind 2 Stellplätze nachweisbar, d. s. insgesamt 136 Stellplätze. Der Bedarf liegt bei ca. 135 Stellplätzen (bei 50 % der Wohnhäuser mit Einliegerwohnung).</p> <p>Im öffentlichen Straßenraum sind zusätzlich ca. 45 Stellplätze angeboten.</p>										
Kosten	<p>Für die Gemeinde Altenberge fallen voraussichtlich folgende Kosten an:</p> <table><tr><td>- Straßen- und Wegebau</td><td>ca. 900.000 DM</td></tr><tr><td>- Kanalisation</td><td>ca. 1.200.000 DM</td></tr></table>	- Straßen- und Wegebau	ca. 900.000 DM	- Kanalisation	ca. 1.200.000 DM						
- Straßen- und Wegebau	ca. 900.000 DM										
- Kanalisation	ca. 1.200.000 DM										

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Altenberge

Coesfeld, im April 1981


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

Architekten BDA - Stadtplaner SRL

Daruper Straße 15, 4420 Coesfeld

Die vorstehende Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes "Rönnenthal" der Gemeinde Altenberge gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBI. I S. 949), in der Zeit vom 25.05. - 25.06.1981 öffentlich ausgelegen.

4401 Altenberge, den 26.06.1981




Gemeindedirektor

In seiner Sitzung am 20.07.1981 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan "Rönnenthal" beizufügen. Weiterhin wurde beschlossen, den vom Planungsbüro Wolters-Partner im Juni 1981 erstellten Schallschutznachweis der Begründung als Anlage beizufügen.

4401 Altenberge, den 21.07.1981


Bürgermeister


Ratsmitglied


Schriftführer

Gemeinde A l t e n b e r g e
Bebauungsplan "Rönnenthal"

Schallschutznachweis (Anlage zur Begründung)

1. Aufgabenstellung

Durch die nachfolgende Untersuchung ist festzustellen, inwieweit die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen durch den von der Kreisstraße K 67 (Hanseller Straße) hervorgerufenen Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Die Bauflächen werden entsprechend der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet bezeichnet.

2. Untersuchungsgrundlagen

Grundlagen der Berechnung sind die in der DIN 18005, Entwurf April 1976, Teil 1 verwendeten Definitionen und Einheiten sowie die in der DIN 18005, Vornorm Mai 1971, Blatt 1 empfohlenen Planungsrichtpegel. Die Belastungszahlen wurden aus der Verkehrsmengenkarte 1975 des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ermittelt.

3. Berechnung

Kreisstraße K 67 (Hanseller Straße)

Verkehrsbelastung lt. Verkehrsmengenkarte 1975:

- 952 Kfz/24 Std.

Diese täglichen Verkehrsmengen entsprechen mittleren stündlichen Verkehrsmengen von 54 Kfz am Tag (6-22 Uhr) und 12 Kfz in der Nacht (22-6 Uhr).

Unter Ansatz eines LKW-Anteils von 10 % und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich nach DIN 18005 (1976), Bild 2 für PKW ein Tagpegel von 49,1 dB(A) (49 Pkw/h) und ein Nachtpegel von 42,6 dB(A) (11 PKW/h). Für LKW ergibt sich nach DIN 18005 (1976), Bild 3 ein Tagpegel von 53,3 dB(A) (5 LKW/h) und ein Nachtpegel von 46,3 dB(A) (1 LKW/h).

Nach DIN 18005 (1976), Bild 17 ergeben sich resultierende Pegel von 54,7 dB(A) tags und 47,8 dB(A) nachts in einem Abstand von 25 m zur Straßenachse.

Aufgrund anderer Entfernungen der geplanten Bebauung zur Straßenachse als 25 m können Pegelminderungen bzw. -erhöhungen auftreten.

Daher ist der resultierende Lärmpegel in Abhängigkeit von der Mindestentfernung anzusetzen mit:

- der straßenseitigen Baugrenze der Allgemeinen Wohngebiete= 12 m Entfernung entsprechend: 56,8/49,9 dB(A) Tag-/Nachtwert.

Nach DIN 18005 (1971), Tabelle 4 betragen die Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete 55/40 DB(A) Tag-/Nachtwert. Diese Pegel werden nach DIN 18005 (1976), Bild 5 bei freier Schallausbreitung tags bei 25 m, nachts bei 90 m Abstand zur Straßenachse erreicht.

4. Ergebnis

Es ist festzustellen, daß Richtpegelüberschreitungen gegenüber den in der DIN 18005 (1971) empfohlenen Planungsrichtpegel in Teilen des Planbereiches auftreten.

Nahe - insbesondere vorhandenen - Verkehrswegen lassen sich die Planungsrichtpegel nicht immer einhalten. Nach DIN 18005 (1971), Pkt. 5 wird eine Überschreitung der Richtpegel um 10 dB(A) als vertretbar angesehen.

Eine Festsetzung oder Empfehlung von Schallschutzmaßnahmen braucht daher nicht in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden. Im übrigen sind aus Wärmedämmgründen bei Neubauten Fenster mit Isolierverglasung vorgeschrieben, die zusätzliche Schalldämmung bieten.

Coesfeld, im Juni 1981

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

Architekten BDA - Stadtplaner SRL