

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 " Im Wenkendiek "

1. Lage im Stadtgebiet / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Ortsteil Kirchhellen und liegt ca. 700 m vom Ortskern Kirchhellen-Mitte entfernt.

Der Bereich der 2. Änderung wird begrenzt von der Straße " Am alten Bahnhof ", der nördlich projektierten Stichstraße, den westlichen bzw. nördlichen Grenzen der Flurstücke 500, 503, 504 und 810 in Flur 18 und der Hauptstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Plan durch Signatur gekennzeichnet.

2. Anlaß der Änderung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 ist östlich der Straße " Am alten Bahnhof " eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendmöglichkeit festgesetzt. Diese Stichstraße dient vorwiegend als Zuwegung zu den südlich und östlich der Stichstraße festgesetzten Stellplatzflächen.

Überlegungen gehen dahin, den Querschnitt der genannten Verkehrsfläche, der mit 11,5 m festgelegt worden ist, zu reduzieren und auch auf die Wendmöglichkeit zu verzichten. In diesem Zusammenhang ist desweiteren eine Änderung und Ergänzung der überbaubaren Flächen vorgesehen, die südlich der Stichstraße festgesetzt worden sind.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu den oben beschriebenen Maßnahmen sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 geschaffen werden.

3. Planinhalt

Analog der bisherigen Regelungen wird der Änderungsbereich vorwiegend als Mischgebiet (MI) mit einer dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches vorgesehene Stellplatzfläche wird, wie bereits im verbindlichen Plan, als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse werden desweiteren Höhen für den Erdgeschoßfußboden, die Traufe und die Firste festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Gebäudehöhen (2 1/2 - + 3-geschossige Gebäude) gewährleistet werden, um dem dortigen Siedlungscharakter Rechnung zu tragen. Darüber hinaus soll mit dieser Regelung auch eine unerwünschte Entwicklung der Gebäudehöhe verhindert und so einer Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes entgegengewirkt werden.

Die östlich der Straße " Am alten Bahnhof " projektierte Stichstraße soll mit einem Querschnitt von i.M. 4,5 m ausgewiesen werden. Auf die Wendeanlage wird verzichtet, da in Verbindung mit der nördlich der Hauptstraße festgesetzten Wegefläche, die erforderliche Umfahrt für größere Kraftfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr) gewährleistet ist.

4. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

- 4.1 Für die Gestaltung des Planbereiches werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 BauO NW örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen aufgenommen.
- 4.2 Aufgrund des derzeit vorhandenen Verkehrsaufkommens in der Hauptstraße, werden die im Beiblatt zur DIN 18 005 angegebenen Orientierungswerte für MI-Gebiete überschritten.

Ein aktiver Lärmschutz scheidet aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aus, so daß für die Bebauung entlang der Hauptstraße nur passive Schallschutzmaßnahmen in Frage kommen. Im textl. Teil zum Änderungsplan ist daher die Festsetzung aufgenommen, daß bei Neu- baumaßnahmen entlang der Hauptstraße die Einrichtung von Schall- schutzfenstern erforderlich wird.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung der geplanten Festsetzungen sind bodenordnende Maß- nahmen erforderlich.

6. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich als " Gemischte Baufläche " und z.T. als " Wohnbaufläche " dargestellt.

Die im Änderungsplan getroffenen Festsetzungen stehen im Einklang mit den Darstellungen des FNP's.

7. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine baulichen bzw. sonstigen Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz NW geschützt werden müs- sen. Zur Sicherung eventueller Bodenfunde (Bodendenkmäler) ist ein ent- sprechender Hinweis aufgenommen.

8. Umweltbelange

8.1 Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt an die Hauptstraße und an die Straße Am alten Bahnhof.

Lärmberechnungen haben ergeben, daß für die an der Hauptstraße angrenzende Bebauung, unter der Prämisse heutiger Verkehrsbel-

stung, mit Beurteilungspegel von 67 - 68 dB(A) tagsüber und 56 - 57 dB(A) nachts zu rechnen ist.

Ab Flurstücksnummer 957 betragen die Beurteilungspegel 58 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts.

Die Ergebnisse verdeutlichen, daß eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18 005 für MI-Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts für die direkt an der Hauptstraße grenzende Bebauung zu erwarten ist.

Da ein aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand) entlang der Hauptstraße aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ausscheidet, werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

8.2 Lufthygiene

Die aktuelle Luftschadstoffbelastung betrug 1988 für Schwefeldioxid:

- Langzeitwert = 0,03 mg / cbm

- Kurzzeitwert = 0,08 mg / cbm.

Die Grenzwerte der TA-Luft (1986) - Langzeitwert = 0,14 mg / cbm, Kurzzeitwert = 0,4 mg / cbm - werden sehr deutlich unterschritten. Aus lufthygienischen Gesichtspunkten ist die Planung daher unbedenklich.

8.3 Boden

Die zu erwartenden Auswirkungen auf dem Boden durch die geplanten Festsetzungen sind als geringfügig einzustufen.

Der Versiegelungsanteil durch zu bebauende Grundstücke liegt bei ca. 30 %. Der Grad der Auswirkungen durch Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung (Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen) wurden hierbei, da nicht abschätzbar, nicht mit einbezogen.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie durch wasserdurchlässige Belagsarten kann die Versiegelung kompensiert werden.

8.4 Altlasten

Für die im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke besteht kein Verdacht auf erhöhte Bodenbelastung durch Vornutzung oder Ablagerungen.

9.0 Ver- und Erntorgung

a) Versorgung

Anlagen der Versorgung mit Wasser, Strom und Gas etc. sind zum Teil vorhanden bzw. noch zu schaffen.

b) Entsorgung

Nach dem genehmigten Entwässerungsentwurf ist vorgesehen, daß im Planbereich anfallende Schmutz- und Regenwasser über eine Mischwasserkanalisation dem an der Pelsstraße errichteten Überlaufbecken mit nachgeschaltetem Regenüberlauf zuzuleiten. Das Schmutzwasser plus einer Verdünnung von 1:15 wird über ein Pumpwerk und Druckrohrleitung aus dem Lippegebiet in das Emsergebiet übergeleitet.