

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 36 "Eisengraben" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines:

Die Stadt Emsdetten ist bemüht, neben der Neuordnung des engeren Stadtkernes auch in den schwach besiedelten Bauzonen eine sinnvolle bauliche Verdichtung zu erreichen. Hiermit wird gleichfalls eine wirtschaftlichere Nutzung der vorh. Erschließungsanlagen angestrebt.

Es liegt darüber hinaus im Interesse der Stadt und dem überwiegenden Teil der Bewohner dieser Gebiete, nicht wirtschaftlich nutzbares Hintergelände einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Die genannten Absichten decken sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 25. Juli 1974 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Eisengraben" beschlossen.

2. Baugebiet:

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am westlichen Stadtrand und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Nordseite der Neuenkirchener Straße (L 583),

im Osten durch die Ostseite der Riegelstraße,

im Süden durch die Südseite der Borghorster Straße (L 590),

im Westen durch die Westseite der Straße Kupfergraben.

Das umschriebene Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und hat eine Größe von ca. 27,0 ha.

Entsprechend seiner jetzigen Nutzung ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Wohngebiet zu beurteilen.

Außerdem liegt noch eine Gemeinbedarfsfläche für die Neuapostolische Kirche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Kirche, Schule und Kindergarten sind im nördlich angrenzenden Wohngebiet vorhanden. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nicht angesiedelt. Die Versorgung wird durch entsprechende Einrichtungen im Stadtkern sichergestellt.

Am Goldbergweg befindet sich ein Getränkehandel.

Diese Betriebsart ist im RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25. 7. 1974 (MBL. NW S. 992) "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" nicht aufgeführt.

Nach Abs. 2.21 d. g. Erlasses kann daher angenommen werden, daß von dem Betrieb keine wesentlichen Störungen ausgehen.

Die Betriebsgröße und der Betriebsablauf rechtfertigen diese Annahme. Der anfallende Fahrzeugverkehr erreicht nicht einmal den Umfang, wie er bei Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes auftritt. Die Verladegeräusche treten überwiegend in geschlossenen Räumen auf. Von einer Überschreitung des zulässigen Dauerschallpegels ist daher nicht auszugehen. Darüber hinaus beschränkt sich der Betriebsablauf auf die Tagzeit. Die genannten Fakten rechtfertigen die Existenz des Betriebes in einem WA-Gebiet, so daß eine Auslagerung des Betriebes nicht in Betracht kommt.

Auf ein Gutachten wird verzichtet, da der Betrieb bereits inmitten der Bebauung liegt und die Situation durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Die im Bereich des Betriebes liegenden Baulücken können auch ohne Bebauungsplan geschlossen werden.

In dem an der Plangrenze gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wird z. Zt. keine Intensivtierhaltung betrieben. Dies ist aufgrund der vorh. Besiedlung auch in Zukunft nicht möglich. Da die Landwirtschaftskammer in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert hat und auch anderweitig keine Beschwerden bekannt sind, wird angenommen, daß die Immissionen das zumutbare Maß nicht überschreiten.

Die geringfügige gepl. Verdichtung der Wohnbebauung ist für die vorh. Gesamtsituation ohne Belang.

Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3. Art und Maß der Nutzung:

Die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzung sind entsprechend der vorh. Bebauung getroffen. Es handelt sich um "Allgemeines Wohngebiet" und eine Fläche für den Gemeinbedarf.

Lediglich die ruhigen Wohn- und Hinterlandbereiche sind als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen.

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Kinderspielplätze mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 qm ausgewiesen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist teilweise zwingend mit zwei Geschossen und mit zwei Geschossen als Höchstgrenze vorgesehen. In den inneren Bereichen wird jedoch teilweise nur ein Vollgeschoß gestattet mit dem Ziel, eine Überbesiedlung dieses Gebietes mit weitgehend ländlichem Charakter zu vermeiden und eine städtebaulich vernünftige Höhenentwicklung zu sichern.

Dem entspricht auch die Abweichung von den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Im einzelnen ist vorgesehen:

	vorh.	gepl.	%
Größe des Plangebietes	27,0 ha	-	100 %
Gemeinbedarf	0,10ha	-	0,40 %
Grünfläche	-	0,20 ha	0,75 %
Verkehrsfläche (ohne Borghorster Straße und Neuenkirchener Straße)			
a) Fußweg	0,26ha	0,10 ha	1,00 %
b) übrige	3,10ha	0,10 ha	11,85 %
	3,46ha	0,40 ha	14,00 %

Nettobauland = 23,14 ha.

	vorh.	gepl.
Wohneinheiten	260	140
Einwohner	900	490
Einwohnerdichte bezogen auf Bruttobauland	33/ha	52/ha

4. Erschließung:

Die Erschließung des Geländes ist aufgrund der vorhandenen Anlagen für Verkehr, Wasser und Gas sowie der städtischen Kanalisation gesichert. Die notwendigen Erweiterungen werden im Zuge der baulichen Entwicklung vorgenommen.

Die verkehrliche Erschließung wird ergänzt durch ein Fußwegenetz. Hierdurch wird eine weitgehende Trennung des motorisierten Verkehrs vom Fußgänger- und Radfahrverkehr angestrebt.

Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig, zumal wegen der im nördl. angrenzenden Wohngebiet vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs eine starke Durchmischung des öffentlichen Verkehrs zu erwarten ist.

5. Plandurchführung:

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Die Planung berücksichtigt die vorh. Eigentumsgrenzen.

Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Die Erschließungsanlagen werden, soweit erforderlich, vor Beginn weiterer Bauvorhaben erstellt, jedoch erst, wenn konkrete Bauabsichten bekannt sind.

Maßnahmen, die unmittelbar nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes notwendig werden, liegen nicht an.

6. Kosten:

6.1 Kanalisation	400.000,00 DM
6.2 Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung	600.000,00 DM
6.3 Herrichtung von Grünflächen (Spielplätze, Straßengrün etc.)	<u>100.000,00 DM</u>
insgesamt:	1.100.000,00 DM
	=====

Die Wasser- und Energieversorgung werden durch die Stadtwerke ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

Die der Stadt Emsdetten entstehenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die Anlieger umgelegt.

Danach verbleibt ein überschlägig ermittelter Kostenanteil in Höhe von ca. 200.000,00 DM.

Diese Mittel werden im Haushaltsplan bereitgestellt.

Aufgestellt: 4407 Emsdetten, den 3. März 1977

Rottmann

Bauassessor

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 22. Februar 1977 gemäß § 2 (6) Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 in der Neufassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom 16. Mai 1979 bis 18. Juni 1979 öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 26. Februar 1980

Der Stadtdirektor

Im Auftrage

Rottmann

Städt. Baurat

te

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 36 " Eisengraben " der Stadt Emsdetten

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels auf der L 583 (Neuenkirchener Straße) und L 590 (Borghorster Straße).

a) L 583

Nach der Straßenverkehrszählung in der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1975 beträgt das Verkehrsaufkommen auf der L 583 an der Zählstelle 7195 innerhalb von 24 Stunden 2232 Kfz bei einem LKW-Anteil von 9 %.

Daraus ermittelt sich eine Tagbelastung von i.D.

$$\frac{2.232 \times 0,9}{16} = 125 \text{ Kfz/Std.}$$

Das entspricht nach der DIN 18005 bei einem Abstand von ca. 15 m einem äquivalenten Dauerschallpegel von $52 + 2 = 52 \text{ dB (A)}$. Zulässig sind nach dem neuen Entwurf der gleichen Norm in einem WA-Gebiet 55 dB (A).

Die Nachtbelastung beträgt i.D.

$$\frac{2.232 \times 0,1}{8} = 28 \text{ Kfz/Std.}$$

Das entspricht nach der DIN 18005 bei einem Abstand von ca. 15 m einem äquivalenten Dauerschallpegel von $46 + 2 = 48 \text{ dB (A)}$. Zulässig sind nach dem neuen Entwurf der gleichen Norm 45 dB (A).

Der Dauerschallpegel wird somit um 3 dB (A) überschritten. Wegen dieser Überschreitung, die noch innerhalb der für Überschreitungen zulässigen Werte liegt, wird ein Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Bauaufsichtsbehörde künftigen Bauherren, die entlang der L 583 im Abstand bis zu 25 m ein Vorhaben realisieren wollen, zu empfehlen hat, im eigenen Interesse Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

b) L 590

Nach der Straßenverkehrszählung in der Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1975 beträgt das Verkehrsaufkommen auf der L 590 an der Zählstelle 7175 innerhalb von 24 Stunden 3510 Kfz.

Daraus ermittelt sich eine Tagebelastung von i. D.

$$\frac{3510 \times 0,9}{16} = 197 \text{ Kfz/Std.}$$

Das entspricht nach der DIN 18005 bei einem Abstand von ca. 15 m $55 + 2 = 57$ dB (A).

Zulässig sind nach dem neuen Entwurf der gleichen Norm 55 dB (A). Der Dauerschallpegel wird somit um 2 dB (A) überschritten. Dieser Wert liegt im Bereich der zulässigen Überschreitung. Die Nachbelastung beträgt i.D.

$$\frac{3510 \times 0,1}{8} = 44 \text{ Kfz/Std.}$$

Das entspricht nach der DIN 18005 bei einem Abstand von ca. 15 m $47 + 2 = 49$ dB (A).

Zulässig sind nach dem neuen Entwurf der gleichen Norm 45 dB (A). Der Dauerschallpegel wird somit um 4 dB (A) überschritten. Dieser Wert liegt innerhalb der zulässigen Überschreitung. Betroffen ist davon bis auf zwei Ausnahmen vorh. Substanz. Eine Planung, die dem Verkehrslärm weitergehend Rechnung trägt, ist nicht realisierbar.

Um längerfristig die Situation zu verbessern, wird ein Hinweis nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Bauaufsichtsbehörde künftigen Bauherren, die entlang der L 590 im Abstand von 25 m ein Vorhaben realisieren wollen, zu empfehlen hat, im eigenen Interesse Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.