

Begründung gemäß § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 46
" Hansestraße / Nordring " der Stadt Emsdetten

1.) Allgemeines

Aufgrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung hat die Stadt Emsdetten im genehmigten Flächennutzungsplan im östlichen Stadtbereich ein größeres Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Hiermit soll langfristig der Bedarf gedeckt und auf die Bodenpreisentwicklung regulierend eingewirkt werden.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen, die aus einem Strukturplan entwickelt werden. Da aber nicht alle Grundstücksflächen in diesem Gebiet kurzfristig verfügbar sind, ist zunächst vorgesehen, für die in den Randbereichen gelegenen und mit relativ geringem Kostenaufwand zu erschließenden Flächen Bebauungspläne aufzustellen, um hier eine Bebauung zu ermöglichen.

Die genannten Absichten decken sich mit den landesplanerischen Zielsetzungen.

Der Rat der Stadt Emsdetten hat aus den genannten Gründen in seiner Sitzung am 27. Oktober 1981 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 " Hansestraße / Nordring " beschlossen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt östlich des Stadtkerns und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------------|--|
| <u>Im Norden</u> | durch eine gedachte Linie, die etwa 90 m parallel zur Hansestraße verläuft, |
| <u>im Osten</u> | durch die Westgrenze des Hausgrundstücks Hansestraße 26 und deren geradliniger Verlängerung ca. 90 m in nördlicher Richtung, |
| <u>im Süden</u> | durch die Südseite der Hansestraße (K 56), |

im Westen durch die Ostseite des Nordrings (B 481).

Der exakte Grenzverlauf des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,0 ha.

3.) Baugebiet:

Das umschriebene Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bereich des Nordringes und der Hansestraße ist Wohnbebauung vorhanden. Außerdem befindet sich dort ein KFZ-Betrieb.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind teilweise im Plangebiet selbst und im übrigen in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

3.1 Immissionen:

Das Plangebiet wird im Süden von der Hansestraße (K 53) und im Westen vom Nordring (B 481) tangiert. Die von diesen Trassen einwirkenden Lärmimmissionen sind in der Anlage ermittelt.

Die danach erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Textteil festgesetzt.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegt jeweils ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb, deren emittierende Anlagen von der geplanten Bebauung einen Abstand von ca. 70 m bzw. ca. 140 m haben.

Auf beiden Hofstellen wird keine Intensivtierhaltung betrieben.

Unter Berücksichtigung der Entfernung und der überwiegenden südwestlichen Windrichtung (s. Gutachten Wetteramt Essen als Anlage) kann davon ausgegangen werden, daß der geplante Bereich nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Dabei ist zu berücksichtigen, daß das geplante Mischgebiet gegenüber Immissionen aus der Landwirtschaft unempfind-

licher ist als ein Wohngebiet.
 Ferner ist eine mittelfristige Überplanung der landwirtschaftlichen Betriebe entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Der am südwestlichen Planbereich angrenzende Autoreparaturbetrieb und die im Planbereich gelegene gleichartige Anlage sind in ihrem äquivalenten Störungsgrad nicht höher einzustufen als der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm. Da hinsichtlich des Verkehrslärms Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind und in Anbetracht der Gebietsausweisung erübrigen sich weitere Immissionsschutzvorkehrungen.

4.) Planung

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für dieses Gebiet gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausweist.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden demgemäß vorgenommen.

Entsprechend der Örtlichkeit wurde im Knotenbereich Hansestraße / Münsterstraße / Nordring eine kleine Fläche als Grünanlage festgesetzt. Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend am Bestand.

Sie ist in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie einem Satteldach vorgesehen. Das Maß der Nutzung richtet sich nach den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Im einzelnen ist geplant:

Gesamtgröße des Plangebietes = 2,0 ha.

1.) Verkehrsfläche (Straßen u. Wege)	<u>vorhanden</u>	<u>geplant</u>	<u>./.</u>
	0,20 ha	0,2 ha	20 %

Nettobauland = 2,0 ha - 0,4 ha = 1,6 ha = 80 %

2.) Wohneinheiten	<u>vorhanden</u>	<u>geplant</u>	<u>./.</u>
	10	20	30
3.) Einwohner W/3.0	30	60	90
4.) Einwohnerdichte bezogen auf	15 ha	30 ha	45 ha
4.1 Bruttobauland			
4.2 Nettobauland	19 ha	38 ha	57 ha

Die gestalterischen Festsetzungen beinhalten ausschließlich Maßgaben zur Wahrung einer auf die nähere Umgebung abgestimmte Bebauung. Die anzutreffende Vielfalt an Materialien und Gebäudeformen findet bei dem großzügig gesetzten Rahmen für die zu verwendenden Materialien und für die Höhenentwicklung Berücksichtigung.

Ein weitgehendes öffentliches Interesse an gestalterischen Festsetzungen liegt im Planbereich vor, so daß den individuellen Bedürfnissen der künftigen Bauherren ein großzügiger Gestaltungsspielraum ermöglicht werden kann.

5.) Plandurchführung

5.1 Bodenordnung

Die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen befinden sich im Privatbesitz.

Zur Realisierung der Planung ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. In vorhandene Substanz wird nicht eingegriffen. Außergewöhnliche Planungsfolgen sind daher nicht zu erwarten. Nicht zu umgehende vorübergehende Eingriffe werden im Rahmen eines Sozialplanes geregelt.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße, die von der Hansestraße in nördlicher Richtung abzweigt. Die neu zu bildenden Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden durch einen Stichweg erschlossen, der von der Haupterschließungsstraße nach Westen verläuft.

In Verlängerung dieser Stichstraße ist eine Fuß- und Radwegverbindung zum Nordring geplant. Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind im Wendehammer Parkplätze vorgesehen.

Darüber hinaus sind die relativ großen Grundstücke geeignet, Stellplätze aufzunehmen.

Der Planbereich wird vom genehmigten Zentralabwasserplan (ZAP) erfaßt.

In der Hansestraße und dem Nordring sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Diese Anlagen sind auch geeignet für eine Erweiterung zur ordnungsgemäßen Erschließung des Gebietes.

Erforderliche Genehmigungen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen vor Inangriffnahme der Herstellungsarbeiten beantragt.

Hinsichtlich der Abfallbeseitigung findet die einschlägige Satzung Anwendung.

6.) Kosten

Die Durchführung der Planung wird folgende überschlägig ermittelte Kosten verursachen:

6.1 Grunderwerb	ca. 84.000,00 DM
6.2 Kanalisation	ca. 110.000,00 DM
6.3 Straßenbau einschl. Beleuchtung	<u>ca. 183.000,00 DM</u>
Gesamterschließungs- kosten	ca. 377.000,00 DM

Die Wasser- und Gasversorgung werden durch die Stadtwärke ohne Kostenbeteiligung der Stadt Emsdetten sichergestellt.

Die der Stadt Emsdetten entstehenden Kosten werden entsprechend der einschlägigen Satzung auf die Anlieger umgelegt. Danach verbleibt ein Kostenanteil von ca. 38.000,00 DM. Dieser Betrag wird zu gegebener Zeit im Haushalt bereitgestellt.

Aufgestellt: Emsdetten, den 7. Juni 1982

Der Stadtdirektor
Planungsabteilung
In Vertretung:


Techn. Beigeordneter



A n l a g e

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 46 " Hansestraße / Nordring " der Stadt Emsdetten

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels auf der Hansestraße (K 56)

Nach einer Verkehrszählung im Jahr 1979 im Knotenpunktsbereich Hansestraße / Münsterstraße / Nordring ist auf der Hansestraße (K 56) in einer Spitzenbelastung (16.00 - 19.00 Uhr) von i.D. 483 KfZ/Std. auszugehen bei einem LKW-Anteil von 9,5 %.

Daraus ermittelt sich nach DIN 18005 eine Höchstbelastung von 58 dB(A) am Tage im Abstand von 25,00 m zur Fahrbahn. Da das vorliegende Plangebiet im Wirkungsbereich einer geregelten Kreuzung liegt, ist der ermittelte Wert gemäß Ziff. 2.11 d) der DIN 18005 um 7 dB(A) zu erhöhen.

Somit ergibt sich für die Hansestraße (K 56) ein äquivalenter Dauerschallpegel von 65 dB(A) am Tage.

Zulässig sind nach Tabelle 4 der gleichen Norm in einem WA-Gebiet 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) zur Nachtzeit.

Der Dauerschallpegel wird somit um 10 dB(A) überschritten.

Bei der Ermittlung des zulässigen Dauerschallpegels für die Nachtzeit kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, daß sich der Verkehr um ca. 80 % reduziert. Demgemäß verbleibt eine durchschnittliche Belastung von 20 % der durchschnittlichen Tagbelastung = 10 KfZ/Std.. Der sich daraus ergebende Dauerschallpegel ist so gering, daß er den Bildern der DIN 18005 nicht mehr entnommen werden kann.

A n l a g e

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 46 " Hansestraße / Nordring " der Stadt Emsdetten

Ermittlung des äquivalenten Dauerschallpegels auf dem Nordring (B 481)

Nach einer Verkehrszählung im Jahre 1979 im Knotenpunktsbereich Hansestraße / Münsterstraße / Nordring ist auf dem Nordring (B 481) von einer Spitzenbelastung (16.00 - 19.00 Uhr) von i.D. 1180 KfZ/Std. auszugehen bei einem LKW-Anteil von 8,92 %.

Daraus ermittelt sich nach DIN 18005 eine Höchstbelastung von 62 dB(A) am Tage im Abstand von 25,00 m zur Fahrbahn. Da das vorliegende Plangebiet im Einwirkungsbereich einer geregelten Kreuzung liegt, ist der ermittelte Wert gemäß Ziff 2.11 d) der DIN 18005 um 7 dB(A) zu erhöhen. Somit ergibt sich für den Nordring (B 481) ein äquivalenter Dauerschallpegel von 69 dB(A) am Tage.

Zulässig sind nach Tabelle 4 der gleichen Norm in einem WA-Gebiet 55 dB(A) am Tage und in einem Mischgebiet 60 dB(A). Der Dauerschallpegel wird somit um 9 dB(A) bzw. um 14 dB(A) überschritten. Bei der Ermittlung des zulässigen Dauerschallpegels für die Nachtzeit kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, daß sich der Verkehr um ca. 80 % reduziert. Demgemäß verbleibt eine durchschnittliche Belastung von 20 % der durchschnittlichen Tagesbelastung = 236 KfZ/Std... Der sich daraus ergebende Dauerschallpegel beträgt 56 dB(A). Zulässig sind nach Tabelle 4 der DIN 18005 in einem WA-Gebiet 40 dB(A) und in einem Mischgebiet 45 dB(A). Der Dauerschallpegel wird somit um 16 dB(A) bzw. 11 dB(A) überschritten. Wegen der Überschreitungen sind Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes getroffen.

Diese Begründung hat nach erfolgtem Beschluß des Rates der Stadt Emsdetten vom 16. Februar 1982 gemäß § 2 a (6) BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 in der Zeit vom

14. Juni 1982 bis 14. Juli 1982

öffentlich ausgelegt.

Emsdetten, den 13. Januar 1983

Der Stadtdirektor

Planungsabteilung

In Vertretung:


Techn. Beigeordneter

“L. S.”

