

Begründung

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 53 "Derschlager Straße"

A) Allgemeines

Eine Anfrage zur Errichtung von 21 freistehenden Wohnhäusern auf dem Gelände, das der Bebauungsplan umfaßt, fordert gemäß § 30 BauGB zwingend die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB.

B) Beschreibung des Bebauungsplangebietes

Das Bebauungsplangebiet umfaßt das Gebiet an der Derschlager Straße zwischen der Eisenbahnlinie (Viadukt) und der bestehenden Tankstelle, im einzelnen Gemarkung Meinerzhagen, Flur 40, Flurstücks-Nr. 622, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688 und 701.

C) Planungsziel

Das Grundstück ist ein stadtkernnaher unbebauter Westhang und soll der Wohnbebauung zugeführt werden. Zur Abschirmung des Wohngebietes soll der untere Bereich als Mischgebiet ausgewiesen werden.

D) Festsetzungen und Gestaltung

Der untere Teilbereich in einer Größe von 4.000 m² soll zur Abschirmung des Straßenlärms als MI-Gebiet in II-geschossiger Bauweise mit Satteldach bei einer Dachneigung von 10° - 20° und einer Firsthöhe von maximal 419,00 m ü.N.N. ausgewiesen werden.

Der obere verbleibende Teilbereich des ca. 1,5 ha großen Grundstückes wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es werden nur Einzelhäuser zulässig mit Satteldach bei einer Dachneigung von 35° - 45°. Dachgauben sind im mittleren Drittel der Dachfläche erlaubt.

Das Wohngebiet wird von der Derschlager Straße mittels einer ca. 200 m langen Erschließungsstraße, die als Mischfläche ausgestaltet und mit baulichen Elementen verkehrlich beruhigt wird, erschlossen. Sie hat eine Fahrbahnbreite von 4,00 m und einen höhengleichen Gehweg von 1,5 m und endet in einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 24 m.

Die Grundstücksfläche der südlich angrenzenden Tankstelle wird in dem vorhandenen Baubestand als Mischgebiet in II-geschossiger Bauweise mit Flachdach 0° ausgewiesen.

E) Äußere und innere Erschließung

1. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch die vorhandene Derschlager Straße.

Die innere Erschließung erfolgt von der Derschlager Straße mittels einer 200 m langen Erschließungsstraße, die in einem Wendehammer endet.

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Baugebietes ist durch die Einleitung über den neu zu errichtenden Mischwasserkanal in die städtische Kanalisation sichergestellt.

4. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Elektromark Hagen.

F) Kostenermittlung

Gesamtlänge der Straße und Stichwege rd. 250 m.

1. Straßenbau

Ausbaukosten: 250 m x 1.200,-- DM/m = 300.000,00 DM

2. Straßenbeleuchtung

Ausbaukosten: 250 m x 140,-- DM/m = 35.000,00 DM

3. Wasserleitung

Ausbaukosten: 250 m x 120,-- DM/m = 30.000,00 DM

4. Kanalisation

Ausbaukosten: 250 m x 600,-- DM/m = 150.000,00 DM

Gesamtkosten 515.000,00 DM
=====

G) Altlasten

Der für eine Bebauung ausgewiesene Bereich der nordwestlichen Mischgebietsfläche und ein kleinerer angrenzender Teilbereich der allgemeinen Wohnbaufläche überdecken den Standort der ehemaligen Firma Abrie und Kühne. Da hier Altlasten vermutet wurden, ist ein Gutachten erstellt worden. Als Ergebnis ist festgestellt worden, daß für eine Teilfläche von ca. 1.000 m² Bodenaustausch stattfinden soll. Diese Entscheidung wurde unter

Beteiligung des Gutachters, des Regierungspräsidenten Arnsberg, des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfallwirtschaft, des Märkischen Kreises und der Stadt Meinerzhagen getroffen. Nach erfolgtem Bodenaustausch soll mittels eines erneuten Gutachtens nachgewiesen werden, daß keine kontaminierten Böden mehr vorhanden sind. Aus diesem Grunde entfällt daher die Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 (2) BauGB.

H) Immissionssituation

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Derschlager Straße an, die nach den DTV-Werten 1985 eine Belastung von ~ 4.000 Kfz/24 Std. hat. Die Prognose für das Jahr 2000 sieht eine Belastung von ~ 5.000 Kfz/24 Std. voraus.

Aufgrund dieser Werte wurde entsprechend der DIN 18005 die vorhandene und zukünftige Situation betrachtet.

Ergebnis

tagsüber	Diagnose 1985	\approx	55 dB(A)	55 dB(A) bei 25 m Abstand
nachts	Diagnose 1985	\approx	48 dB(A)	45 dB(A) bei 50 m Abstand
tagsüber	Prognose 2000	\approx	57 dB(A)	55 dB(A) bei 35 m Abstand
nachts	Prognose 2000	\approx	49 dB(A)	45 dB(A) bei 60 m Abstand

Danach ist das WA-Gebiet (einzuhaltende Grenzwerte 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts) bis 60 m parallel der Derschlager Straße mit Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu berücksichtigen (passiver Lärmschutz).

Die Immissionen ausgehend von der Eisenbahnlinie der DB können unberücksichtigt bleiben, da nur noch sehr selten Zugverkehr stattfindet.

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

(Aschenberg)
Stadtoberbaurat