

Begründung

zum

Bebauungsplan 4 D - Mühlenfeld -

Der Rat der Stadt Werne hat am 15.02.1995 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich 4 D - Mühlenfeld - beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Wegeverbindung zwischen der Kamener Straße und der Straße Mühlenfeld,
- im Osten durch die westliche Grenze der Straße Mühlenfeld,
- im Süden durch die nördliche Grenze der Freiherr-vom-Stein-Straße (B 233),
- im Westen durch die östliche Grenze der Kamener Straße.

Geologische Übersicht

Im Bereich des geplanten Baugebietes steht nach der geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen M. 1 : 100 000, Blatt C 4310 - Münster - diluvialer Sand der Niederterrasse (letzte Würm-Eiszeit = Weichsel-Eiszeit) an.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Städtebauliches Konzept

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den Bereich städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen. Da die vorhandene Bebauung in diesem Teil des Stadtgebietes durch eine mischgebietstypische Nutzungsstruktur geprägt ist, soll hier ein verträgliches Nebeneinander

von Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung weiterentwickelt werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 4 a Abs. 3 Nr.2 BauNVO sind zum Schutz der bestehenden und geplanten Nutzungen, insbesondere auch der Wohnnutzung, ausgeschlossen.

Ein besonderer Schwerpunkt ist der Kreuzungsbereich Kamener Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße. Hier ist, zur Betonung des Eckpunktes, eine bis zu viergeschossige Bebauung vorgesehen. Des Weiteren sind auf den noch freien Grundstücken, entsprechend der in diesem Bereich vorherrschenden baulichen Struktur, zweigeschossige Gebäude geplant.

Örtliche Bauvorschriften

Wie in den anderen Bebauungsplangebieten wird im Plangebiet eine für Werne typische städtebauliche und architektonische Gestaltung angestrebt werden. Daher sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW gestalterische Festsetzungen z.B. zur Fassaden- und Dachgestaltung, zur Firstrichtung oder zur Einfriedigung der Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Norden über den vorhandenen Verbindungsweg zwischen der Kamener Straße und der Straße Mühlenfeld. Des Weiteren wird ein vorhandener Stichweg mit geplanter Wendeanlage in der Mitte des Gebietes von der Straße Mühlenfeld aus aufgenommen.

Entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße sowie im Kreuzungsbereich der Kamener Straße/Freiherr-vom-Stein-Straße (B 233) wird überwiegend ein Zu- und Abfahrtsverbot im Plan festgesetzt. Dadurch soll, besonders auch im Hinblick auf das durch die geplante Bebauung im Kreuzungsbereich zu erwartende Verkehrsaufkommen, ein Konflikt- und Gefahrenpunkt vermieden und die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Bundesstraße gewährleistet werden.

Immissionsschutz

Mit Datum vom 13.11.1995 wurde für den Planbereich eine Geräuschemissions-Untersuchung durch das Ing.-Büro für Akustik und Baustatik Schwetzke und Partner erstellt. Danach sind die passiven Schallschutz-Maßnahmen darauf abzustimmen, daß innerhalb der Aufenthaltsräume der betroffenen Wohnungen die angegebenen Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß Richtlinie VDI 2719 nicht überschritten werden.

Besondere Schallschutzmaßnahmen sind dabei hauptsächlich entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße erforderlich. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außbauteile der betroffenen Gebäude sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus enthält das Gutachten Empfehlungen z.B. zur Schallschutzklasse von Fenstern oder zu Lüftungseinrichtungen, die mit dazu beitragen, die durch den Verkehr verursachten

Geräuscheinwirkungen weitergehend zu verringern. Die Geräuschimmissions-Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Klima

Gemäß Klima-Lufthygienegutachten für den Kreis Unna - Stadtgebiet Werne - aus dem Jahre 1991 ist das Gebiet in der synthetischen Klimafunktionskarte als Stadtrandklima mit zum Teil deutlichem Einfluß der Stadt bzw. des Freilands und einem zum großen Teil positiven Bioklima dargestellt.

Bodenschutz/Wasserschutz

Mit Datum vom 21.08.1995 wurde das Ingenieurbüro Franzen, Münster, beauftragt, die Möglichkeit der dezentralen Regenwasserversickerung im geplanten Baugebiet 4 D - Mühlenfeld - zu untersuchen. Der Gutachter hat am 04.09.1995 im geplanten Baugebiet 3 Sondierungen bis 5,0 m Tiefe durchgeführt. Im gesamten Baugebiet ist generell folgende Bodenschichtung vorgefunden worden:

Mutterboden oder Auffüllung;

darunter bis mindestens 5,0 m Tiefe Fein- und Mittelsand, der zwischen 1,5 m und maximal 2,5 m Tiefe von einer schluffigen Schicht durchzogen wird.

Bei den Sondierungen im September 1995 wurde Grundwasser zwischen 2,4 m und 3,3 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Das entspricht 55,3 - 55,9 m über N.N. Da die höchsten Wasserstände jeweils im Frühjahr auftreten, ist davon auszugehen, daß die gemessenen Wasserstände nicht den Höchstwert darstellen und das Grundwasser im Frühjahr 0,5 - 1,0 m höher anstehen kann. Die Beurteilung der Möglichkeiten und der Ausführung der dezentralen Regenwasserversickerung erfolgt nach dem ADV-Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. , das in Zusammenarbeit mit dem Verband kommunaler Städtereinigungsbetriebe (VKS) erarbeitet worden ist.

Bei allen Arten der Versickerung ist ein Abstand der Versickerungseinrichtung vom höchsten Grundwasserspiegel von mindestens 1,0 m erforderlich. Da die Versickerungseinrichtungen mindestens frostfrei liegen müssen und andererseits der Abstand zwischen Versickerungseinrichtungen und höchstem Grundwasserspiegel mindestens 1,0 m betragen muß, kommen im Bebauungsplangebiet nur die Muldenversickerung und die Rigolen- oder Rohrversickerung infrage.

Grundsätzlich ist die Versickerung auf den einzelnen Grundstücken im Baugebiet aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und der vorgefundenen Grundwasserstände möglich, wobei den künftigen Grundstückseigentümern gemäß Gutachten eine Kombination aus Wasser-speicher (z.B. Zisternen) und Regenwasserversickerung mittels Mulden bzw. Rigolen- oder Rohrversickerung empfohlen wird.

Abwasser

Die Entwässerung wird wie im Zentralentwässerungsplan vorgesehen durchgeführt. Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan unter den Gebiets-Nrn. 1184, 1185, 1187, 1189, 1193, 1194 und 1195 eingeordnet. Der Zentralentwässerungsplan wurde gemäß § 58 Abs. 1 LWG am 11.01.1988 vom Regierungspräsidenten Arnsberg unter dem Aktenzeichen 54.2.7.97 80 40 genehmigt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Nach Ermittlung der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wurde daher im Rahmen einer ökologischen Bewertung durch Festlegung geeigneter Grün- und Pflanzmaßnahmen der erforderliche Ausgleich und Ersatz geschaffen.

Die ökologische Bewertung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Altlasten

Auf dem Flurstück 855, Flur 32, Gemarkung Werne-Stadt, befand sich bis etwa Anfang der 60-er Jahre eine Tankstelle mit Kfz-Reparaturwerkstatt. Vor allem im östlichen Teil des Grundstücks, wo sich der Werkstattbereich befand, sind daher Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen, so daß z.B. bei Nutzungsänderung oder Abriß der vorhandenen Gebäude weitergehende Bodenuntersuchungen erforderlich werden können. Notwendige Untersuchungen des Untergrunds sind mit der „Unteren Abfallbehörde“ abzustimmen.

Die Fläche ist im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch werden nur dann durchgeführt, wenn die Verwirklichung und Zielsetzung der Planung auf freiwilliger Basis nicht realisiert werden können.

Flächenbilanz

Mischgebiet (bereits bebaut)	ca. 4.790 qm = ca. 42,6 %
Mischgebiet (geplant)	ca. 5.495 qm = ca. 48,9 %
öffentliche Verkehrsfläche	<u>ca. 950 qm = ca. 8,5 %</u>
Plangebiet - gesamt -	ca. 11.235 qm = 100 %

Als nutzbares Bauland verbleibt somit eine Fläche von ca. 5.495 qm.

Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Baugebietes sind im Finanzplan- und Investitionsprogramm 1995 - 1999 eingeplant.

Schäfer