

Begründung zum Bebauungsplan 12 C - Bellingholz/Nord -

Die Nachfrage nach baureifen Flächen, insbesondere nach Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstücken, ist nach wie vor ungebrochen. Daneben besteht inzwischen eine verstärkte Nachfrage nach Mietwohnungen.

Um den akut vorhandenen dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, wird jetzt der Bebauungsplan 12 C aufgestellt.

Im Südwesten, angrenzend an den Siedlungsrand westlich des Berliner Baugebietes, weist der wirksame Flächennutzungsplan ca. 30 ha Wohnbauflächen aus, die derzeit noch ungenutzt sind. Ein Hauptsammler, der das nördlich der Bundesbahnstrecke Lünen-Münster, die hier auf einer ca. 6 - 9 m hohen Dammlage geführt wird, vorhandene Gewerbegebiet Wahrbrink abwassertechnisch entsorgt, verläuft durch das zukünftige Baugelände. Er ist so dimensioniert, daß die künftigen Bauflächen entsprechend entsorgt werden können.

Für das Gesamtgebiet Bellingholz wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der u. a. auch als Grundlage für eine Geräuschimmissionsuntersuchung diente. Diese schalltechnische Untersuchung wurde in Auftrag gegeben, um die Immissionen, die auf das zukünftige Plangebiet einwirken, bewerten und wichten zu können. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in die Bauleitplanung ein. Somit wird das Gutachten u. a. auch Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens 12 C.

Der Bebauungsplanentwurf 12 C wird begrenzt

im Norden durch die Bundesbahnstrecke Lünen-Münster sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 12 B - Kleingartenanlage -,

im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung,

im Süden durch eine Verlängerungslinie der Schlaunstraße in westlicher Richtung abknickend nach Norden sowie

im Westen durch einen vorhandenen Graben nördlich des Wäldchens sowie der Verlängerung des Weges Am Bellingholz und der westlichen Begrenzung des Regenrückhaltebeckens.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 82.290 qm. Davon entfallen auf Bauflächen ca. 49.600 qm, Grünflächen ca. 14.140 qm, Verkehrsflächen ca. 12.720 qm sowie Wasserflächen ca. 5.830 qm.

Entsprechend den nachrichtlich eingetragenen Grundstücksgrenzen im Planentwurf ergeben sich 97 Baugrundstücke, auf denen insgesamt etwa 120 Wohneinheiten errichtet werden können. Dies entspricht bei einer Belegungsziffer von 3 Personen pro Wohneinheit etwa 360 Einwohnern.

Das Baugebiet wird über die Planstraße A (Verlängerung der Straße Bellingholz), die Planstraßen B, C1, C2, D, F und G sowie die spätere Haupteinschließung von Süden mit Anschluß an die B 54 - die Planstraße E -erschlossen. Die Wohnstraßen - sogenannte verkehrsberuhigte Bereiche -sollen mit integrierten Stellplätzen sowie Bepflanzungen angelegt werden. Die innere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen wird im Plan nicht festgesetzt, da sie im Benehmen mit den zukünftigen Bewohnern erörtert und abgestimmt werden soll. Die im Planbereich gekennzeichneten vorhandenen Bäume, Anpflanzungen bzw. Wallhecken werden gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 b Baugesetzbuch als Erhaltung festgesetzt.

Für das Rahmenplangebiet wurde ein ökologisches Gutachten in Auftrag gegeben, um den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft ermessen und bewerten zu können. Dabei ist es erklärtes Ziel, in den vorgesehenen öffentlichen Grünflächen einen möglichst hohen Anteil an Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Entsprechende Vorschläge des Gutachters werden aufgegriffen und umgesetzt. Auch dieses Gutachten wird Bestandteil des Bauleitplanverfahrens

Die geplanten öffentlichen Grünflächen sollen durch einen Landschaftsplaner gestaltet werden.

Private Grünflächen - Vorgärten - zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze sind im Planbereich durch entsprechende Kennzeichnung ausgewiesen.

Die im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorhandene Wasserfläche dient als Regenrückhaltebecken, dessen natürlicher Ablauf über den Reitbach zur Lippe gelangt.

Die Entwässerung wird, wie im Zentralentwässerungsplan vorgesehen, durchgeführt. Das Plangebiet ist im Zentralentwässerungsplan unter den Gebietsnummern 3311, 3323, 3325, 3336, 3338 und 3339 eingeordnet.

Der Zentralentwässerungsplan wurde am 11.01.1988 vom Regierungspräsidenten Arnsberg unter dem Aktenzeichen 54.2.7.978740 genehmigt.

Bodenordnende Maßnahmen gemäß Baugesetzbuch werden nur dann vorgesehen, wenn die Verwirklichung und Zielsetzung der Planung auf freiwilliger Basis nicht durchzuführen ist.

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes sind im Finanzplan und Investitionsprogramm der Stadt Werne in den Jahren 1992 bis 1996 eingeplant.

Das Amt für Bodendenkmalpflege hat allgemein auf Bodendenkmäler hingewiesen. Der entsprechende Textvorschlag wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

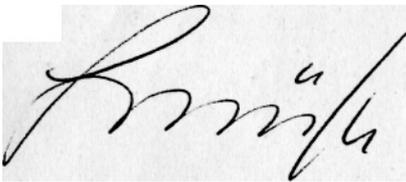
Die Ruhrkohle AG, Westfalen, weist auf die Möglichkeit künftiger bergbaulicher Einwirkungen und deren Beeinträchtigung auf das Plangebiet hin. Entsprechende Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Nachdem inzwischen auf Bilder der Luftaufklärung während des 2. Weltkrieges zurückgegriffen werden kann, hat der Regierungspräsident Arnsberg verfügt, daß bei der Bebauung des Gebietes Bellingholz die Baugruben zur Untersuchung anzumelden sind. Somit wird sichergestellt, daß der entsprechende Kampfmittelräumdienst - so dies im Einzelfall erforderlich sein sollte - verständigt werden muß. Diese Vorsichtsmaßnahme dient der zusätzlichen Sicherheit der Bevölkerung.

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch die Lippeaue bestimmt. Entsprechend dem Klima- und Lufthygienegutachten für den Kreis Unna ist für diesen Bereich eine erhöhte Nebelhäufigkeit und Luftfeuchte sowie die Entstehung nächtlicher Kaltluftseen kennzeichnend.

Für das Gebiet Bellingholz/Nord ist eine aufgelockerte und intensiv durchgrünte Bebauung mit geringer Höhenentwicklung geplant. Insofern ist der Luftaustausch sowohl in den bestehenden, angrenzenden Baugebieten wie auch im neuen Wohngebiet gesichert. Insgesamt wird sich die vorhandene günstige Klimasituation durch die künftige Bebauung nicht wesentlich verändern.

Schäfer

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature is written in a cursive style and appears to read 'Schäfer'.