

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Deilinghofen  
(Mendener Weg)

## Baugebiet

Gemarkung Deilinghofen Flur 15. Gelände zwischen der Europastraße und der Hönnetalstraße (L 682) sowie der Straße An der Iserkuhle und dem Apricker Weg.

### 1. Planungsmotive

Die Gemeinde Deilinghofen beabsichtigt, die Bebauung entlang der Europastraße städtebaulich zu ordnen, um der weiteren Verflechtung des Gewerbes mit dem Wohnen in diesem Gebiet entgegen zu wirken.

Einen ausreichenden Immissionsschutz für die Wohnbebauung und gleichzeitige Entwicklungsmöglichkeit der Gewerbebetriebe läßt sich jedoch nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG erreichen. Die starke Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen erfordert ebenfalls entsprechende Ausweisungen im Gemeindebereich.

Der vorgesehene Bereich ist bereits mit verschiedenen Betrieben und Wohngebäuden bebaut. Die Gewerbegebiete stellen einen Immissionsschutzbereich zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich der Europastraße liegenden Kasernenbereich dar, der auf diese Weise vorteilhaft genutzt werden kann.

### 2. Bestehende Festsetzungen und Darstellungen

Der Planbereich liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. In dem inzwischen rechtsunwirksam gewordenen Baugebiets- und Baustufenplan der Gemeinde Deilinghofen war der Bereich als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren, in ihm ist, wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, dieser Bereich als Gewerbe- und Wohnbaufläche dargestellt.

Südlich und südwestlich des Planbereiches grenzen Wohngebiete, westlich und östlich Gewerbegebiete und nördlich das Kasernengelände an.

### 3. Planungsabsicht

Das Gelände innerhalb des Planbereiches befindet sich zum größten Teil im Privatbesitz. Es wird sowohl gewerblich als auch wohnbaumäßig genutzt.

Die vorhandene Bebauung wird in die Planung mit einbezogen.

Entlang der Europastraße sind Gewerbegebiete vorgesehen, die in den Bereiche der Straßen "Saatkamp" und "Im Turm" in GE-Gebiet mit Einschränkungen abgestuft werden, um der angrenzenden Wohnbebauung ausreichenden Immissionsschutz zu gewähren.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hönnetalstraße (L 682) und der Europastraße sowie über die Straße An Der Iserkuhle und dem Apricker Weg. Für die innere Erschließung wurden die vorhandenen Straßen ausgebaut.

Die Straße An der Iserkuhle wird zur Hönnetalstraße hin aus Verkehrssicherheitsgründen abgebunden, so daß nur eine Fußwegverbindung bestehen bleibt. Das noch unbebaute Gelände zwischen der Hönnetalstraße und der Straße Im Turm wird durch eine neu anzulegende Stichstraße erschlossen, die an der Iserkuhle angebunden wird. Der Knotenpunkt Hönnetalstraße - Apricker Weg soll gemäß den RAL-K-Richtlinien neu gestaltet werden.

Die Wasser- und Stromversorgung ist sichergestellt und die Entwässerung ist durch die vorhandene Kanalisation möglich.

### 4. Festsetzungen

Der Planbereich wird in Wohngebiete (WA), Gewerbegebiete (GE) und Gewerbe-

gebiete mit Einschränkungen (GE(b)) gegliedert. In allen Gebieten ist die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze mit den entsprechenden Grund- und Geschosflächenzahlen nach der BauNVO geplant. Für die Wohngebiete werden zusätzlich die offene Bauweise und die Dachform (Satteldach) festgesetzt. Außerdem ist die Ausweisung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Einschränkung der Gewerbegebiete bezieht sich auf die Flächen zwischen den GE- und WA-Gebieten. Hier sind aus Immissionsschutzgründen nur nicht wesentlich störende bzw. nicht störende Betriebe zulässig.

#### 5. Besondere öffentliche Belange

In nächster Nähe des Plangebietes befinden sich Schule, Kindergarten, eine Sparkasse und Geschäfte für die Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr liegen an der Hönnetalstraße.

#### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sollen durch Umlegung gemäß dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes und möglichst auf freiwilliger Basis der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. Sofern hierbei Schwierigkeiten entstehen, soll von der Möglichkeit des V. Teiles des BBauG Gebrauch gemacht werden.

#### 7. Kosten

Die von der Gemeinde aufzubringenden Kosten für die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen werden auf 70 000,- DM geschätzt.