

Stand 29.4.1975

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde
Deilinghofen (Auf dem Adjutantenkamp)

Baugebiet

Gemarkung Deilinghofen Flur 15. Gelände zwischen den Straßen
"An der Iserkuhle, Felsenmeerstraße, Europastraße und Im Turm".

1. Planungsmotive

Die Gemeinde Deilinghofen ist seit langem bemüht, die städtebauliche Entwicklung entlang der "Europastraße" zu ordnen, um die immer weiter fortschreitende Verflechtung des Gewerbes mit dem Wohnen zu verhindern.

Die vorhandenen Betriebe und Wohngebäude sind aufgrund der bisherigen Ausweisungen nach dem Baugebiets- und Baustufenplan und unter Anwendung des § 34 BBauG entstanden. Eine weitere Anwendung dieser Vorschriften würde die gegebene Situation noch wesentlich verschlechtern und sowohl die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe als auch die Wohnruhe in den vorhandenen Wohngebieten stark beeinflussen und sogar erheblich stören.

In den vorbereitenden Planungen zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes ist diese Problematik eingehend untersucht worden. Dabei wurden alle benachbarten Gebiete, auch der nordwestlich angrenzende Kasernenbereich, sowie die gesamte Entwicklung Deilinghofens berücksichtigt. Das Ergebnis war, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG für diesen Bereich unerlässlich ist.

Die Gemeinde Deilinghofen hat gemeinsam mit den übrigen Gemeinden des Amtes Hemer, einschließlich der Stadt Hemer, beschlossen, einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Mit diesem Plan soll die Grundlage für die künftige städtebauliche und strukturelle Weiterentwicklung des gesamten Amtsgebietes geschaffen werden.

Ein derartiges Vorhaben nimmt erfahrungsgemäß einen großen Zeitraum in Anspruch, insbesondere, wenn man die bevorstehende kommunale Neuordnung mit in Betracht zieht.

Die starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen und nach Wohnbauflächen gebietet jedoch eine schnelle Regelung der künftigen städtebaulichen Maßnahmen. Deshalb soll der Bebauungsplan vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes bzw. unabhängig von dessen bereits eingeleitetem Aufstellungsverfahren und in voller Übereinstimmung mit den geplanten Darstellungen aufgestellt werden.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes kann im vorliegenden Fall nicht abgewartet werden, denn bei einer Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens würden die hier noch vorhandenen Freiflächen binnen kurzer Zeit nach den jetzt geltenden Bestimmungen bebaut und somit dem Einfluß einer geordneten Bauleitplanung entzogen sein.

2. Bestehende Festsetzungen und Darstellungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. In dem inzwischen rechtsunwirksam gewordenen Baustufenplan der Gemeinde Deilinghofen war der Bereich als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren, in ihm ist, wie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dieser Bereich als gewerbliche Baufläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich und östlich des Planbereiches grenzen Wohngebiete, nordöstlich ein Gewerbegebiet (Bebauungsplanentwurf Nr. 4) und nordwestlich der Kasernenbereich an.

3. Planungsabsicht

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus gewerblich genutzten Flächen, die bis auf den westlichen Bereich schon bebaut sind. Das Gelände befindet sich zum größten Teil im Privatbesitz.

Die vorhandene Bebauung wird in die Planung mit einbezogen, wobei der Bestand und die Neuplanung weitgehend aufeinander abgestimmt worden sind.

Entlang der "Europastraße" sind Gewerbebetriebe (GE) vorgesehen, die in den Bereichen der Felsenmeerstraße und der Straße Adjutantenkamp in GE-Gebiete mit Einschränkungen (nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig) abgestuft wurden, um der angrenzenden Wohnbebauung ausreichend Immissionsschutz zu gewähren. Zwischen der Wohnbebauung und dem nordwestlich der "Europastraße" liegenden Kasernenbereich wird auf diese Weise ein zusätzlicher Immissionsschutzbereich vorteilhaft genutzt. Die Wohnbebauung ist bereits vorhanden und erstreckt sich auf den Bereich entlang der Felsenmeerstraße und der Straße Im Turm.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt grundsätzlich von der "Europastraße" sowie über die Straßen "An der Iserkuhle", "Felsenmeerstraße" und von der "Hönnetalstraße" (L 682) über die "Felsenmeerstraße". Für die innere Erschließung werden die vorhandenen Straßen ausgebaut. Im GE-Gebiet ist eine weitere Erschließungsstraße geplant. Sie wurde auf den Bedarf der anzusiedelnden Betriebsgrößen abgestimmt. Die Wasser- und Stromversorgung ist sichergestellt. Die Entwässerungsmöglichkeit ist durch die vorhandene Kanalisation gegeben.

4. Festsetzungen

Der Planbereich wird in Wohngebiete (WA), Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Einschränkungen (GE (b)) gegliedert. Für alle Gebiete sind die Geschoßflächenzahl (GFZ) entsprechend den Höchstwerten nach der BauNVO geplant. Zusätzlich werden für die Wohngebiete die offene Bauweise und die Dachform (Satteldach) festgesetzt.

Die Einschränkungen der Gewerbegebiete bezieht sich auf die Flächen zwischen den GE- und WA-Gebieten. Hier sind aus Immissionsschutzgründen nur "nicht wesentlich störende Betriebe" zulässig, die außerdem noch durch Anpflanzgebote von Bäumen und Sträuchern zur Wohnbebauung hin abgeschirmt werden sollen.

5. Besondere öffentliche Belange

In nächster Nähe des Plangebietes befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Sparkasse und Geschäfte für die Versorgung des täglichen Bedarfs. Die Bushaltestellen für den öffentlichen Nahverkehr liegen an der Hönnetalstraße und sind ebenfalls auf kurzem Wege erreichbar.

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 30.000,-- DM geschätzt.

Gesamt