

Begründung

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Breslauer Straße-Bauernsiedlung" der Stadt Meschede

Vorbemerkung:

Für den Planbereich "Breslauer Straße - Bauernsiedlung" besteht seit dem 24.6.1969 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Ausgewiesen ist ein Kleinsiedlungsgebiet.

Am 30.3.1978 hat der Rat der Stadt Meschede beschlossen, o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan neu aufzustellen. Die Bürgerbeteiligung sollte derart erfolgen, daß die Eigentümer vor der Einleitung eines offiziellen Neuaufstellungsverfahrens über die Planabsichten informiert und gehört werden. Die Anhörung sollte in einer Bürgerversammlung erfolgen.

Die Bürgeranhörung ist wie folgt durchgeführt worden:

24.5.1978: Bekanntmachung im Amtsblatt und Benachrichtigung sämtlicher Eigentümer. Die Bebauungsplanskizze und Rahmenpläne haben danach bis zum 4. Juli zur Einsichtnahme ausgelegen.

11.10.1978: Bekanntmachung im Amtsblatt und Bürgerversammlung am 31.10.1978 im Schützenhaus Nord.

Nach Kenntnisnahme der Ergebnisse der Anhörung hat der Rat am 30.11.1978 beschlossen, das Verfahren weiterzuführen. Die Verwaltung wurde beauftragt, Gespräche mit den betroffenen Bürgern zu führen um evtl. bestehende Unklarheiten ausräumen zu können und soweit möglich, auf berechnigte Wünsche einzugehen. Der Bebauungsplanvorentwurf ist unter Berücksichtigung aufnehmbarer Anregungen überarbeitet worden.

06.07.1979: Benachrichtigung sämtlicher Eigentümer und Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanes bis zum 24.08.1979

In seiner Sitzung am 29.11.1979 hat der Rat der Stadt Meschede unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Annahme des Entwurfes einschl. Begründung und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen.

2. Begründung der Änderung:

Die Änderung erfolgt aufgrund der Tatsache, daß einige Eigentümer im Plangebiet ihre Nebenerwerbsstellen aus Altersgründen nicht mehr bewirtschaften können und zur Ausweisung von Baugrundstücken angeregt haben. Die Wohndichte des Gebietes ist sehr gering und entspricht nicht mehr den heute von der Landesplanung vorgegebenen Werten.

3. Lage des Plangebietes:

Das ca. 13 ha große Plangebiet liegt nordwestlich des Stadtkerns und wird von der Königsberger Straße, der Grünberger Str., der Danziger Str. und der Von-Westphalen-Straße begrenzt.

4. Vorgaben Flächennutzungs- und Bauleitplanung:

Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bauleitplanung:

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Kleinsiedlungsgebiet ausweist. Z.Zt. können lt. Bebauungsplan noch 21 freistehende Wohnhäuser errichtet werden. Auch mit der weiteren Ausweisung von Baugrundstücken bleiben der Charakter des Gebietes unverändert und der Erhalt der Nebenerwerbsstellen gewährleistet.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird von den Bereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne Schützenhaus Nord-Liegnitzer Straße und Breslauer Straße begrenzt.

5. Zielsetzung der Planung:

Zielsetzung ist einerseits die Aufgabe bzw. das Erfordernis der Rücksichtnahme auf die vorhandenen 41 Kleinsiedlungsstellen mit ihren großen Grundstücken und andererseits, Möglichkeiten zur Errichtung weiterer freistehender Wohnhäuser zu schaffen. Das aufgrund der Bauform und der Anordnung der vorhandenen Kleinsiedlungsstellen als ländlicher Wohnbereich anzusprechende Gebiet soll durch die lockere Anordnung freistehender eingeschossiger Häuser mit 24 bis 35 ° Dachneigung seinen Charakter beibehalten.

6. Flächenaufteilung:

6.1 Verkehrsflächen:

öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,32	ha
Wohnweg	0,07	"
Privatwege	0,12	"

6.2 Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen

0,03 "

6.3 Wohnbauflächen

4,03 "

6.4 nicht bebaubare Grundstücksflächen

7,36 "

6.5 Kinderspielplatz

0,07 "

7. Erschließung:

Die in dem o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten und fertig ausgebauten Straßenverkehrsflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Vorschriften. In der Neuaufstellung sind daher die Verbreiterung der vorhandenen Straßenflächen und die Anlage von Parkbuchten vorgesehen. Von der Waldenburger Straße ist ein Wohnweg geplant, der in einem Wendehammer endet. Die Waldenburger Straße und die Von-Westphalen-Straße enden ebenfalls in einem Wendehammer. Zurückliegende Baugrundstücke werden durch Privatwege erschlossen.

8. Versorgung:

Die anfallenden Abwässer des Gebietes werden in das vorhandene Kanalnetz der Stadt abgeleitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch das vorhandene Wasserleitungsnetz sichergestellt, ebenso die Stromversorgung durch das Ortsnetz der VEW.

9. Wohnbauflächen:

Die Planung sieht in Anbindung an die vorhandene Bebauung offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen vor.

Die vorhandene Bebauung wird so wie sie besteht übernommen und die Bebauung der Baulücken der vorhandenen angepaßt.

10. Wohndichte:

Im Plangebiet sind 41 Kleinsiedlungsstellen mit 2 WE vorhanden. Lt. rechtskräftigem Bebauungsplan können noch 21 freistehende Wohnhäuser mit ebenfalls je 2 WE errichtet werden. Zusätzlich werden 22 Baugrundstücke ausgewiesen, auf denen voraussichtlich Einfamilienhäuser (je 1 WE) errichtet werden. Dies ergibt insgesamt 146 WE.

Bei einem Index von 3,0 EW/WE ist in dem Plangebiet im Endzustand mit ca. 438 Einwohnern zu rechnen. Das ergibt eine Bruttodichte von 41 EW/ha \approx 65 und eine Nettodichte von 110 EW/ha.

11. Öffentliche Grünflächen:

In der Mitte des Plangebietes ist ein Kinderspielplatz eingeplant.

12. Schutzabstände-Schutzmaßnahmen:

Im Nahbereich des Plangebietes ist eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die vorhandene Lehmgrubenwand bildet jedoch einen natürlichen Schallschutzschirm zur Wohnbebauung hin. Es kann davon ausgegangen werden, daß Schutzmaßnahmen gegenüber Immissionen nicht zu berücksichtigen sind.

Die vorhandene 110 kv-Leitung erfordert die Festsetzung eines beiderseitigen 16,00 m breiten Schutzstreifens, welcher von Bebauung freigehalten werden muß.

Da die Planunterlagen und das Bauwerksverzeichnis zur Planfeststellung der A 46, welche das Plangebiet später in einem Abstand von ca. 100,00 m tangieren wird, zur Wohnbebauung hin eine Dammschüttung aufgezeigt haben, kann davon ausgegangen werden, daß durch diese Maßnahmen ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung gegeben sein wird.

13. Eingeflossene Anregungen und Hinweise:

1. Verzicht auf eine Parkfläche an der Von-Westphalen-Str.
2. andere Anordnung der Wendeplätze am Ende der Waldenburgerstr. und der Von-Westphalen-Str.
3. Ausweisung dreier weiterer Bauplätze an dem geplanten Wohnweg ausgehend von der Waldenburger Straße.
4. Festsetzung des Sichtwinkels Grünberger Straße.
5. Verzicht auf eine Parkbucht an der Einmündung Stettiner Str.
6. Schaffung der Möglichkeit von sowohl einem als auch zwei Bauplätzen an der Einmündung Waldenburger Str./Breslauer Str.
7. Aufnahme von Anregungen hinsichtlich Geschossigkeit.

14. Erschließungskosten:

Nach überschläglichen Ermittlungen betragen die Kosten für die Anlage neuer Straßenverkehrsflächen, erforderlicher Straßenverbretterungen und Parkflächen 789.340,00 DM.

Hiervon entfallen auf:

1. neue Straßenverkehrsflächen (80 m Wohnweg)	128.900,00DM
2. Grunderwerb für Straßenverbretterungen und Parkflächen	190.920,00 "
3. Ausbau der Straßenverbretterungen	347.600,00 "
4. Ausbau der Parkflächen	121.920,00 "

Neue Straßenverkehrsflächen werden nach BBauG, die Verbretterung vorhandener Straßenflächen nach KAG NW abgerechnet.

Über die genaue Kostenverteilung kann an dieser Stelle keine Aussage gemacht werden.

15. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

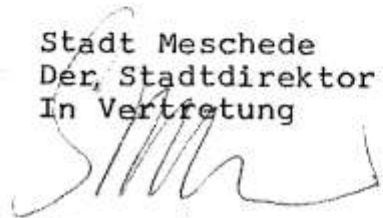
Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erwerb der Grundstücke soll auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

Aufgestellt:

Meschede, den 18.10.1979

Planungsamt

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Sommer)
Techn. Beigeordneter

Änderung des Bebauungsplanes:

Aufgrund von Anregungen und Bedenken während der Offenlegung und nach erfolgter Anhörung gemäß § 2a (7) BBauG lt. Beschluß des Rates vom 27.03.1980.

Seiten 3 u. 11:

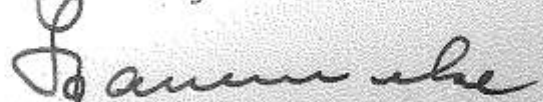
Der Kinderspielplatz entfällt.

Zum Satzungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 27.03.1980 die Begründung als Anlage zum Bebauungsplan beschlossen.

Meschede, den 28.03.1980

Der Bürgermeister:



(Stahlmecke)