

B e g r ü n d u n g

zur Neuaufstellung der Bebauungspläne "Am Ebbel" und "Am Ebbel - Zufahrt" der Stadt Meschede im Stadtteil Olpe

1. Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan "Am Ebbel" ist seit dem 20.03.1968 rechtsverbindlich und ermöglicht entsprechend damaliger städtebaulicher Zielvorstellungen zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise. Für seinen Geltungsbereich setzt er die Nutzung "Reines Wohngebiet" (WR) und für die schon damals bestehende Bebauung im Süden des Plangebietes "Allgemeines Wohngebiet" (WA) fest. Das Plangebiet ist ca. 1,9 ha groß.

Die Erschließung sollte im Süden des Plangebietes von der Freienohler Straße erfolgen. Da diese Erschließung, bedingt durch den Widerstand der Eigentümer, nur auf dem Wege der Enteignung hätte verwirklicht werden können, hat der Rat der Gemeinde Calle den Bebauungsplan "Am Ebbel - Zufahrt" aufgestellt, um das Gelände erschließen zu können. Dieser Bebauungsplan wurde am 20.03.1975 rechtskräftig.

Bisher sind von den 12 Baugrundstücken im WR-Gebiet 8 Grundstücke bebaut. Die Erschließungsanlagen sind vollständig ausgebaut. Das WA-Gebiet ist bis auf eine Baulücke vollständig bebaut und die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Über diesen Privatweg wird ein weiteres, außerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegendes, bebautes Grundstück erschlossen.

Am 28.06.1984 hat der Rat der Stadt Meschede beschlossen, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Am Ebbel" und "Am Ebbel - Zufahrt" neu aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren entsprechend den Vorschriften der §§ 2 und 2 a BBauG einzuleiten. Die Anhörung erfolgte in der Zeit vom 24.08.1984 bis zum 01.10.1984. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gehört. In seiner Sitzung am 28.02.1985 hat der Rat der Stadt Meschede, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Annahme des Bebauungsplanentwurfes und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG beschlossen und der Begründung zugestimmt. Der Bebauungsplan mit Begründung hat danach vom 01.04.1985 bis zum 02.05.1985 im Planungsamt der Stadt Meschede gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegt. Über die Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung hat der Rat der Stadt Meschede dann in seiner Sitzung am 13.06.1985 beraten und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Begründung der Neuaufstellung:

Aus verschiedenen Gründen erscheint eine Neuaufstellung der beiden Bebauungspläne "Am Ebbel" und "Am Ebbel - Zufahrt" notwendig.

- Durch die nicht verwirklichte Zufahrt im Süden des Plangebietes entspricht das Erschließungskonzept sowie die Anordnung der Wendepunkte nicht den Bebauungsplanfestsetzungen.
- Durch das geänderte Erschließungskonzept erscheint ein Ausbau der Fußwegverbindungen nicht notwendig.

- Die im Bebauungsplan "Am Ebbel - Zufahrt" dargestellte Fläche für die Beseitigung von Abfallstoffen (Gemeinschaftsklärgrube) wird nicht als solche genutzt, da Einzelkläranlagen vorhanden sind und soll daher als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.
- Aufnahme des im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da es im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und bereits bebaut ist.
- Ausklammerung des Abschnittes der L 541 (Freienohler Straße), da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene Haupterschließung im Süden entfällt.

3. Lage des Plangebietes:

Das genannte Plangebiet ist ca. 2,3 ha groß und liegt im Nordosten des Stadtteils Olpe an einem Westhang, der zur L 541 (Freienohler Straße) abfällt. Es wird im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Westen durch die L 541 bzw. bestehende Wohnbebauung begrenzt und umfaßt die Straßen "Oberer Ebbel" und "Unterer Ebbel".

4. Vorgaben Bauleitplanung:

Im wirksamen Flächennutzungsplan und in seinem Änderungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche, der nördliche Teil als Mischgebietsfläche dargestellt.

5. Flächenaufteilung:

Öffentliche Verkehrsflächen		0,30 ha
private Verkehrsflächen		0,05 ha
Öffentliche Grünflächen		0,07 ha
private Grünflächen		0,03 ha
Bauflächen:		
Mischgebietsflächen	0,17 ha	
Wohnbauflächen	<u>0,79 ha</u>	0,96 ha
nicht überbaubare Grundstücksfläche		0,93 ha
	insgesamt:	<u>2,34 ha</u> =====

6. Bebauung:

Die bauliche Situation bleibt bei der Neuplanung, gegenüber den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, im wesentlichen unberührt.

Im Norden des Plangebietes ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt, das durch eine städtebauliche Aufforstung das benachbarte "Reine Wohngebiet" (WR) abschirmen soll. Diese Art der baulichen Nutzung ist auch bei der Neuaufstellung aufgenommen worden, wie auch die im Süden des Plangebietes festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei einer zweigeschossigen, offenen Bauweise für die beiden Bereiche "Reines - und Allgemeines Wohngebiet" bisher 0,3/0,6 und ist, um eine große Ausnutzung zu ermöglichen, auf das Höchstmaß 0,4/0,8 bei der Neuplanung festgesetzt worden. Für das Mischgebiet (MI) ist bei einer dreigeschossigen, offenen Bauweise, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, die Höchstgrenze von 0,4/1,0 festgesetzt worden.

Für das Reine Wohngebiet sind Sattel- und Pultdächer mit 9° - 15° Dachneigung, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. entsprechend der vorhandenen Bebauung, vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dem Straßenverlauf und der vorhandenen Bebauung angepaßt und in ihrer Ausdehnung vergrößert und grundstücksübergreifend festgesetzt.

Baurechtliche Gesichtspunkte werden hierdurch nicht berührt.

Auf Baulinien entlang der Erschließungsstraßen wird verzichtet, da das Gebiet nahezu bebaut ist.

7. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der L 541 (Freienohler Straße) aus über den Oberen Ebbel mit Einmündung Unterer Ebbel. Die beiden Straßen enden jeweils mit Wendemöglichkeiten. Die Straßen sind vollständig mit Gehwegen bzw. Schrammborden ausgebaut.

8. Eingeflossene Anregungen und Hinweise als Ergebnis der Anhörung

8.1 Konkretisierung der Abwasserbeseitigung in der Begründung.

8.2 Aussagen über die Beseitigung von Boden- und Bauschuttmassen in der Begründung.

9. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk.

Die Stromversorgung wird durch die VEW sichergestellt.

Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen und das städtische Kanalnetz einem Vorfluter zugeleitet. Die Entleerung der Klärgruben wird laut Satzung durch die Stadt Meschede vorgenommen. Eine bis zum 31.12.1989 befristete Einleitungsgenehmigung des Regierungspräsidenten Arnsberg (Erlaubnisbescheid vom 31.08.1984, Az.: 54.1.4-II 958.31/81) liegt vor. Zukünftig ist der Anschluß an den Hauptsammler Freienohl vorgesehen, so daß die Abwässer dann der geplanten Kläranlage Wildshausen des Ruhrverbandes zugeführt werden.

Die im Plangebiet noch anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von Unternehmern Kippen benutzt werden, die gemäß § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Flächen etc. im Plangebiet in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW herangezogen.

10. Kostenermittlung:

Die Kosten für den Grunderwerb, den Ausbau der Straßen und der Kanal- und Wasserleitungen betragen ca. 365.000,00 DM.
Davon entfallen auf die Anlieger ca. 328.500,00 DM
und auf die Stadt Meschede ca. 36.500,00 DM.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

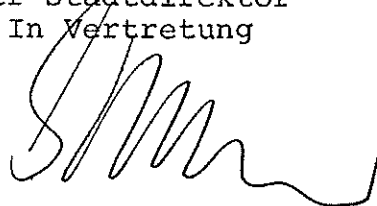
Besondere Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da das Gebiet nahezu bebaut ist.

12. Gestaltungsvorschriften:

Durch Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 1 BBauG, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW, soll die Erhaltung, Bewahrung und Fortführung des Erscheinungsbildes eines Sauerlanddorfes erreicht werden.

5778 Meschede, 04.06.1985

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Sommer)
Techn. Beigeordneter

Zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Meschede hat am 13.06.1985 die Begründung als Anlage zum Bebauungsplan beschlossen.

5778 Meschede, 14.06.1985

Der Bürgermeister
In Vertretung



(Hillmann)
1. stellv. Bürgermeister