

B e g r ü n d u n g

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Gartenstraße II" der Stadt Meschede im Stadtteil Remblinghausen

1. Vorbemerkungen:

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt nördlich der Straße "Am Kamphof" eine Wohnbaufläche dar, um den erforderlichen Bedarf an Baugrundstücken zukünftig im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung abdecken zu können. Remblinghausen selbst wird im Kern noch von einer echten Dorfgemeinschaftsnutzung geprägt und es ist Ziel der Entwicklungsplanung der Stadt Meschede, diese Nutzungsarten in ihrer Vielfalt und prägenden Eigenart zu belassen.

Der Besitzer eines landwirtschaftlichen Betriebes ist vor längerer Zeit an die Stadt herangetreten mit der Bitte, die oben erwähnte Wohnbauflächendarstellung fallenzulassen zugunsten hofnaher Weideflächen, da sein Betrieb ansonsten am vorhandenen Standort nicht verbleiben könne.

Gespräche mit den zuständigen Stellen haben dieses bestätigt und die Stadt dazu bewogen, im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich als landwirtschaftliche Flächen wieder darzustellen.

Das Defizit an Wohnbauflächen mußte an anderer Stelle jedoch egalisiert werden.

In der Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes ist ein Ausgleich dadurch geschaffen worden, daß ein gewisser Ansatz von Wohnbauflächen nunmehr westlich des Baugebietes "Gartenstraße" sowie westlich der Straße "Am Sportplatz" dargestellt worden ist. Der geänderte Flächennutzungsplan liegt dem Regierungspräsidenten zur Zeit zur Genehmigung vor.

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 29.11.1984 die Aufstellung obigen Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erfolgte mit der Bekanntmachung vom 14.12.1984 die Anhörung bis zum 18.01.1985. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange hierzu gehört.

Am 28.02.1985 hat der Rat der Stadt Meschede über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten, die Annahme des Bebauungsplanvorentwurfes zum Entwurf in seiner Fassung vom 19.02.1985, Nr. 103, sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 2 a (6) BBauG beschlossen.

Daraufhin hat der Bebauungsplan in der Zeit vom 01.04.1985 bis 02.05.1985 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange hierzu gehört.

2. Zielvorstellung der Planung:

Die Bedingungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes westlich des Baugebietes "Gartenstraße" an der Horbacher Straße scheinen günstig. Zum einen ist die Fläche überschaubar, relativ leicht zu überplanen, wirtschaftlich zu erschließen und der Grundstückseigentümer ist bereit, die Flächen sofort an die zahlreichen Interessenten zu veräußern, so daß alle Komponenten zusammengenommen eine zügige Realisierung dieses Bebauungsplangebietes erwarten lassen.

Somit stimmen die Voraussetzungen mit den Zielen der Entwicklungsplanung überein, so daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes gerechtfertigt erscheint.

Das Verfahren ist gemäß § 8 (3) BBauG im Parallelverfahren durchzuführen.

3. Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 1,071 ha liegt westlich des Baugebietes "Gartenstraße". Im Norden wird es vom Wirtschaftsweg und im Süden von der Horbacher Straße begrenzt.

Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Das Gelände steigt von der Horbacher Straße aus bis zum Wirtschaftsweg kontinuierlich leicht an und weist somit die gleiche Geländestruktur wie im östlich angrenzenden Baugebiet auf.

4. Vorgaben der Bauleitplanung:

Im Änderungsplan des Flächennutzungsplanes ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, im Osten und Süden von Wohnbebauung. Für das östlich angrenzende Wohngebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gartenstraße".

5. Flächenaufteilung:

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,071 ha.

Davon entfallen auf

1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen		0,1190 ha
Straßen	0,0599 ha	
Wohnwege	0,0270 ha	
Gehwege	0,0233 ha	
Parkflächen	0,0018 ha	
Verkehrsgrün	0,0070 ha	
2. Flächen für Versorgungsanlagen		0,0504 ha
3. Wohnbauflächen		0,9016 ha
überbaubare Grundstücksflächen	0,4904 ha	
nicht überbaubare	"	0,4112 ha

6. Bebauung:

Das von der Horbacher Straße aus bis zum Wirtschaftsweg gleichmäßig ansteigende Gelände soll entlang einer leicht geschwungenen, mit einem Wendehammer versehenen Erschließungsstraße, von der im unteren Drittel ein befahrbarer Wohnweg nach Westen abzweigt, zweizeilig mit eingeschossigen Einzelwohnhäusern mit Satteldächern bebaut werden.

Durch die Einzelbauweise soll auf den ohnehin knapp bemessenen Grundstücken eine zu starke Verdichtung vermieden werden.

Insgesamt können 15 Einzelwohnhäuser errichtet werden.

Bei einer angenommenen Zahl von 20 WE und 3 Einwohnern je Wohneinheit ergeben sich 60 Einwohner im Plangebiet, was einer Bevölkerungsdichte von 56 E/ha entspricht.

Die Art der Bebauung ist als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

7. Erschließung:

Fließender Verkehr

Die Erschließung erfolgt von der Horbacher Straße aus mittels einer ca. 125 m langen, 4,50 m breiten Straße mit einseitigem, 1,50 m breitem Gehweg. Am Ende der Straße ist ein Wendehammer vorgesehen. Von der Straßeneinmündung bis zur östlichen Plangebietsgrenze ist ebenfalls ein Fußweg entlang der Horbacher Straße festgesetzt. Im unteren Drittel der Planstraße zweigt ein 4,50 m breiter, befahrbarer Wohnweg nach Westen ab und erschließt dort weitere Häuser.

Ruhender Verkehr

Am Ende der Erschließungsstraße sind im Bereich des Wendehammers zwei Parkplätze, umgeben von Verkehrsgrün, festgesetzt.

8. Schutzmaßnahmen:

Schutzmaßnahmen brauchen nur insoweit berücksichtigt zu werden, als an der Südwestspitze des Plangebietes die Abwasserpumpleitung Mielinghausen-Remblinghausen mit Schutzstreifen von einer Bebauung freizuhalten ist.

9. Ver- und Entsorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk, die Stromversorgung durch die VEW.

Die Abwässer sollen dem städtischen Kanalnetz im Stadtteil Remblinghausen zugeführt und über den bestehenden Hauptableiter mit Anschluß an das Kanalnetz Stadtkern Meschede zur Kläranlage bei Laer abgeleitet und dort dem Ruhrverband zur weiteren Abwasserbehandlung übergeben werden.

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

10. Eingeflossene Anregungen und Hinweise als Ergebnis der Anhörung:

1. Festsetzung eines Pflanzstreifens mit Bindung für Bepflanzung an der westlichen Plangebietsgrenze.
2. Festsetzung einer gemeinsamen Fläche für Leitungsrecht zugunsten der VEW und des Wasserwerks der Stadt Meschede im nördlichen Planbereich.

11. Kostenermittlung:

Die Kosten für die Erschließung betragen nach überschläglichen Ermittlungen ca. 234.150,00 DM.

Hiervon entfallen auf

- Grunderwerb	ca.	41.650,00 DM
- Straßenbau	ca.	113.000,00 DM
- Kanalisation	ca.	40.000,00 DM
- Wasserversorgung	ca.	25.500,00 DM
- Straßenbeleuchtung	ca.	14.000,00 DM

12. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens:

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

13. Gestaltungsvorschriften:

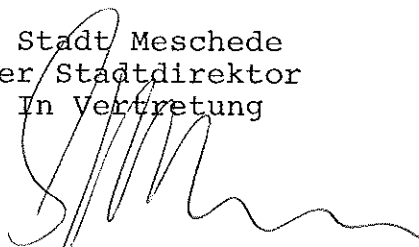
Mit den Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BBauG, in Verbindung mit § 81 Abs. 4 BauO NW, soll ein möglichst einheitliches Bild im Plangebiet erreicht werden.

Unter Abwägung der Belange - einzeilige benachbarte Bauzeile mit Flachdachbebauung und Wunsch der Baulandsuchenden nach ausbaufähigen Dachräumen - wurde eine Satteldachbebauung festgesetzt.

Meschede, 13.05.1985

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



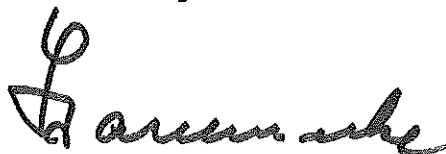
(Sommer)
Techn. Beigeordneter

Zum Satzungsbeschluß:

Der Rat der Stadt Meschede hat am 30.05.1985 die Begründung als Anlage zum Bebauungsplan beschlossen.

5778 Meschede, 31.05.1985

Der Bürgermeister



(Stahlmecke)