

Stadt Meschede

Begründung zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gartenstraße II“, Meschede – Remblinghausen

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlass der Änderungsplanung
2. Abgrenzung des Änderungsbereiches
3. Die Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes
4. Die Abweichung der 1. Änderung vom rechtskräftigen Bebauungsplan
5. Baugestalterische Festsetzungen
6. Grünordnung und Landschaftsschutz
7. Denkmalschutz
8. Immissionen / Altlasten
9. Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz
10. Kosten
11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
12. Änderungen aufgrund der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Anlage 1: Kopie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 103 „Gartenstraße II“ mit Legende

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 23.05.2002 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 „Gartenstraße II“, Meschede – Remblinghausen gefasst und den Bürgermeister beauftragt, die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Am 26.09.2002 hat der Rat der Stadt Meschede über die vorgetragenen Anregungen beraten und die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 103 "Gartenstraße II" als Satzung beschlossen.

1. Anlass der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Gartenstraße II“ in Remblinghausen (s. Anlage 1) ist seit dem 20.09.1985 rechtskräftig. Als textliche Festsetzung setzt der Bebauungsplan fest, dass die Errichtung von Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Bei den 15 Grundstücken im Plangebiet ist nur ein Grundstück noch nicht bebaut. Bei den 14 bebauten Grundstücken wurde in 6 Fällen bei Carports und Garagen eine Befreiung von der textlichen Festsetzung gewährt.

Ausgehend von dem Antrag eines Eigentümers hat sich die weit überwiegende Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer dafür ausgesprochen, die textliche Festsetzung, nach der die Errichtung von Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, fallen zu lassen und statt dessen als textliche Festsetzung nur noch festzusetzen, dass Garagen und Carports zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mind. 3,00 m einhalten müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet „Gartenstraße II“ sind in ihrer räumlichen Ausdehnung unterschiedlich. Während auf den Grundstücken östlich der Straße „Unterm Suberg“ (gerade Hausnummern) überwiegend durchgehende Bauflächen festgesetzt sind, sind auf der westlichen Seite der Straße (ungerade Hausnummern) einzelne Baufenster auf den Grundstücken festgesetzt, bei denen max. 2 Grundstücke über eine durchgehende Baufläche verfügen. Zu begründen sind diese Festsetzungen damit, dass auf der östlichen Straßenseite die Grundstücke aneinander gereiht sind, so dass sich die Festsetzung einer durchgehenden Baufläche anbietet. Auf der westlichen Straßenseite sind die Grundstücke hingegen durch die Stichstraße, die Wendeanlagen und zu berücksichtigende Leitungsrechte stark aufgegliedert. Die bisherige Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen sollte gewährleisten, dass in diesem nicht unsensiblen Teilbereich am Ortsrand von Remblinghausen Garagen nicht unkontrolliert in den hängigen Gärten errichtet werden.

Die bislang erteilten Befreiungen zur Errichtung von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an verträglichen Standorten sind größtenteils unter Zustimmung der betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn (Würdigung nachbarlicher Interessen) erfolgt. Da die bestehende einschränkende Festsetzung i. V. m. der Befreiungsnotwendigkeit im Einzelfall einerseits eine gewisse Ungleichbehandlung für die Grundstücke im Plangebiet darstellt, die Festsetzung andererseits jedoch keine nachbarschützende Wirkung entfaltet, ist es sinnvoll, diese textliche Festsetzung aufzuheben.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird jedoch zur Vermeidung von negativen visuellen Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.

2. Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gartenstraße II“ in Meschede – Remblinghausen. Das Plangebiet wird begrenzt:

Im Osten: Bebauungsplangebiet Nr. 59 „Gartenstraße“;

Im Norden: Von einem Wirtschaftsweg, der in Verlängerung der Straße „Zum Holze“ in westlicher Richtung verläuft;

Im Süden: Von der „Horbacher Straße“;

Im Westen: Von landwirtschaftlichen Flächen zwischen der „Horbacher Straße“ und dem o.g. Wirtschaftsweg.

Betroffen sind die Flurstücke Gemarkung Meschede- Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 306, 307, 308, 309, 310, 311, 383, 386, 387, 390, 391, 393, 399, 400, 401, 403, 404, 405, 406, 407, 408.

3. Die Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 25°-38° fest. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Abweichung der vereinfachten Änderung vom rechtskräftigen Bebauungsplan

Die textliche Festsetzung, nach der Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücken zulässig sind, soll aufgrund der Tatsache, dass durch diese Festsetzung die Realisierbarkeit von Garagen und Carports stark eingeschränkt wird und infolge dessen hiervon bereits in 6 Fällen eine Befreiung erteilt wurde und aus Gründen der Gleichbehandlung entfallen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird jedoch zur Vermeidung von negativen visuellen Beeinträchtigungen des öffentlichen Raumes textlich folgendes festgesetzt:

„Garagen und Carports müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten.“

5. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen bleiben unberührt.

6. Grünordnung und Landschaftsschutz

Durch die Änderung der textlichen Festsetzung wird ein zusätzlicher bzw. neuer Eingriff in Natur und Landschaft in Form von zusätzlicher Versiegelung nicht vorgenommen, da Garagen und Carports durch die festgesetzte eingeschossige Bauweise als Einzelhäuser nicht in einer größeren Anzahl sondern nur an einem anderen Standort zu erwarten sind.

7. Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Gebäude, die als Baudenkmale seitens des Westf. Amt für Denkmalpflege benannt oder gem. § 3 DSchG NW als Baudenkmal unter Schutz gestellt sind.

Bodendenkmale

Über bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanergänzung liegen keine Erkenntnisse vor. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

8. Immissionen / Altlasten

Hinsichtlich Immissionen und Altlasten liegen keine die Nutzung Wohnen einschränkende Anhaltspunkte und Erkenntnisse vor.

9. Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz

Die verkehrstechnische Erschließung, die Versorgung mit Trinkwasser und Strom sowie die Abwasserentsorgung bestehen bereits und bleiben unverändert.

Nach den vorliegenden Richtwerten zur Bestimmung der Löschwasserversorgung in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ist in Allgemeinen Wohngebieten mit maximal 3 Vollgeschossen und einer GFZ zwischen 0,3 und 0,6 mindestens eine Wassermenge von 48 cbm pro Stunde bzw. 800 Liter pro Minute über 2 Stunden bereitzustellen. Die genannte Menge lässt sich durch die Versorgungsleitungen des städtischen Wasserwerks bereitstellen.

Zu der Forderung § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) ist festzustellen, dass das Gebiet bis auf ein Grundstück bebaut ist und die Entwässerung im Mischsystem erfolgt. Es ist gem. § 51a Abs. 4 LWG davon auszugehen, dass eine Versickerung oder eine Verrieselung oder die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer, zu einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand führt.

10. Kosten

Kosten entstehen der Stadt Meschede durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Gartenstraße II“ nicht.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Änderungen aufgrund der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Aussagen zur Löschwasserversorgung unter Pkt. 9.

Meschede, den 26.09.2002

Stadt Meschede
Der Bürgermeister
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter