

Begründung

zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 a "Langelohweg-Süd"

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß

1. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Meschede hat am 15.12.1994 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 a "Langelohweg - Süd" zu ändern, um u. a. die Erschließung durch die Planstraße A unter Kosten- und Realisierungsgesichtspunkten zu optimieren und damit die Deckung des dringenden Wohnbedarfes in diesem citynahen Stadtgebiet erst möglich zu machen.

Weiterhin beschloß der Rat der Stadt Meschede den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 a "Langelohweg - Süd" in der Fassung vom 15.12.1994 sowie die Entwurfsbegründung hierzu. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 a "Langelohweg - Süd" der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Meschede - insbesondere in der Kernstadt - dienen soll, wurde der Stadtdirektor beauftragt, die 1. Änderung gem. § 2 Abs. 7 BauGB - Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz erlaubt unter dem Gesichtspunkt der Deckung des dringenden Wohnbedarfs eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB auch dann, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden, was hier der Fall ist.

Mit Schreiben vom 31.01.1995 wurden die Eigentümer der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke und die von den Änderungen und Ergänzungen berührten Träger öffentlicher Belange angeschrieben und gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 28.02.1995 mitzuteilen.

Nachdem sich abzeichnete, daß viele der eingegangenen Anregungen und Bedenken grundsätzlicher Natur waren, die die Realisierbarkeit der Änderungskonzeption in Frage stellten, wurden die betreffenden Eigentümer jeweils mit Schreiben vom 03.07.1995 für den 09.08.1995 zu Einzelgesprächen in das Dienstzimmer des Techn. Beigeordneten eingeladen, um die Sachverhalte im Detail zu erörtern.

Anschließend überarbeitete das Planungsamt den Bebauungsplan-Änderungsentwurf in vielen Details und bat die Eigentümer der von der Überarbeitung betroffenen Grundstücke und die VEW Arnsberg/Dortmund als von den Änderungen berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.04.1996 um Stellungnahme bis zum 07.05.1996.

Am 27.6.1996 hatte der Rat der Stadt Meschede die Beratung der Anregungen und Bedenken und den Satzungsbeschuß ausgesetzt und beschlossen, daß eine Fußwegeverbindung zwischen Langelohweg und Hagenweg mit Stichverbindung zur

Planstraße A entsprechend der Verbindung im rechtskräftigen Bebauungsplan (Altfassung) untersucht werden soll, da anderenfalls aus der Sackgassensituation der Planstraße A heraus weite Umwege für Fußgänger, die die Innenstadt erreichen wollen, resultieren würden.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Beratungen wurden die Eigentümer der im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung gelegenen Grundstücke mit Schreiben vom 29.8.1996 um Stellungnahme zur planungsrechtlichen Sicherung der Fußwegverbindung bis zum Freitag, dem 13.9.1996 gebeten.

Am 26.09.1996 beriet und entschied der Rat der Stadt über alle eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloß die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 a - "Langelohweg - Süd" als Satzung.

2. Grund der Aufstellung der 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 28 a "Langelohweg - Süd" ist seit dem 24.04.1981 rechtsverbindlich. Da die 1. Bautiefe entlang des Langelohweges, entlang des Hagenweges und entlang der Kunigundenstraße bereits bis auf wenige Baulücken bebaut ist, sollte nunmehr unter dem Ziel, den dringenden Wohnbedarf in Meschede - insbesondere Kernstadt - zu decken, die Erschließung der inneren, unbebauten Flächen über die Planstraße A in Angriff genommen werden.

Durchführbarkeitsuntersuchungen ergaben u. a. für den Straßenbau in der steilen Hanglage, daß unter Kosteneinsparungs- und Realisierungsgesichtspunkten von der in der rechtsverbindlichen Bebauungsplankonzeption niedergelegten Straßenplanung sowie von anderen Details im Interesse der Eigentümer der von der Planstraße A erschlossenen Grundstücke und im Interesse der Stadt Meschede abgewichen werden muß.

3. Begrenzung des Geltungsbereiches dieser 1. Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 a "Langelohweg - Süd" wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Nordgrenze des Grundstücks Flurstück 696, Flur 14, Gemarkung Meschede-Stadt mit östlicher Verlängerung bis an den Hagenweg unter Einschluß einer vorhandenen, nach Norden gerichteten, privaten Zufahrt zum Grundstück Flurstück 152, Flur 15, Gemarkung Meschede-Stadt.

Im Westen: Ostgrenze der am Langelohweg belegenen Grundstücke Flurstücke 776, 778 fortlaufend bis 784, Flur 14, Gemarkung Meschede-Stadt mit nördlicher Verlängerung, weiter nach Süden mit Versprung an die Ostgrenze des Langelohweges und weiter nach Süden verlaufend mit Versprung an die Westgrenze des Langelohweges etwa bis zur Einmündung der Straße "Schroersweg" verlaufend.

Im Süden: Etwa bei der Einmündung der Straße "Schroersweg" in den Langelohweg

nach Südosten durch den bewaldeten Hang bis zur Bundesstraße 55 verlaufend.

Im Osten: Westgrenze des Hagenweges und im weiteren Verlauf nach Norden an die Westseite der westlich des Hagenweges gelegenen Grundstücke Flurstücke 480, 486, 155, 152, 707, 708, 875, 872, 553, 422 verspringend, im weiteren Verlauf an die Ostseite des Grundstückes Flurstück 168 verspringend und dann abknickend an die Nordseite des Grundstückes Flurstück 420 mit nordöstlicher Verlängerung bis zum Hagenweg, innerhalb der Flur 14, Gemarkung Meschede-Stadt, verlaufend.

4. Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 a "Langelohweg - Süd" (Altfassung) im Geltungsbereich der 1. Änderung

Die Altfassung sieht vor, die bislang unbebauten Hausgrundstücke durch eine geplante Stichstraße (= Planstraße A) mit einseitigem Fußweg, ausgehend vom Langelohweg in Höhe der Einmündung des Schroersweg, zu erschließen. Ein geplanter Wendehammer, an dessen Rand eine Umformerstation angeordnet ist, bildet das Ende der Planstraße A. Für die Fußgänger ist eine Fußwegeverbindung zwischen Langelohweg und Hagenweg sowie eine Vernetzung dieses Fußweges mit der Planstraße A geplant.

Nach der Altfassung gilt im Änderungsbereich für:

- die Unterliegergrundstücke am Langelohweg die Festsetzung: Allgemeines Wohngebiet, 1 Vollgeschoß, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,5, Satteldach mit einer Dachneigung von 24 Grad bis 30 Grad, Traufhöhe bergseits max 3,00 m;
- die Oberliegergrundstücke an der Planstraße A die Festsetzung: WA I o 0,4 0,5 SD 27 Grad - 35 Grad, TH bergs. max 3,00 m;
- die Unterliegergrundstücke an der Planstraße A die Festsetzung: WA II o 0,4 0,8 SD 27 Grad - 35 Grad und Pultdach, TH bergseits max 3,00 m.

Eine "Fläche für die Forstwirtschaft" im Süden, zwei "private Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sowie eine "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Spielplatz, Spielbereich B (für schulpflichtige Kinder) -" runden diese Konzeption ab.

5. Abweichungen der 1. Änderung von der rechtsverbindlichen Altfassung und Beurteilung, ob die Grundzüge der Planung berührt werden.

5.1 Die vorliegende Planänderung schafft in ihrem Geltungsbereich die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 a:

- 5.1.1 Verschiebung der Achse der Planstraße A um 2,00 m bis 2,50 m nach Westen. Die aufwendige Absicherung der Planstraße A durch tiefgegründete Stützmauern talseits fällt größtenteils weg oder vermindert

sich, so daß sich die Kosten spürbar reduzieren. Außerdem entfällt das kostenintensive Erfordernis, für fast alle Haus-Anschlußleitungen (Schmutzwasser, Trinkwasser, Strom, Telefon, Gas) Bohrlöcher in die Stützmauer einzubringen und diese zwecks Vermeidung von Schäden auszufüttern und abzudichten (= Wegfall bautechnischer Probleme, die z. T. während der Bauphase, z. T. lange nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen bei Setzungen auftreten). Bergseits werden abschnittsweise Böschungen und kleinere Stützmauern erforderlich.

Kostengegenüberstellung im einzelnen:

Die Gesamtbaukosten für die Herstellung der Planstraße A auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Altfassung betragen ca. 680.000,- DM. In diesen Kosten sind die übermäßigen Kosten für die vormals geplante steile Einmündung der Planstraße A in den Langelohweg, die beidseitige Stützmauern erforderte, und die übermäßigen Kosten für den Wendehammer, der in der Altfassung sehr viel größer geplant war, noch nicht enthalten.

Demgegenüber belaufen sich die überschläglich ermittelten Gesamtbaukosten für die Neuplanung mit verschobener Achse auf ca. 390.000,- DM. Es dürfte sich demnach ein Baukostensparnis in Höhe von ca. 290.000,- DM, ergeben, die im wesentlichen auf die talseitig nicht mehr benötigten Beton-Winkelstützen zurückzuführen ist. Dem steht der Ankauf eines 2,00 m bis 2,50 m breiten Geländestreifens wegen der Achsenverschiebung auf gesamter westlicher Länge (= bergseitig) gegenüber. Die Kosten hierfür betragen ca. 80.000,- DM (Bodenwert + Vermessungskosten), welche von der o. g. Ersparnis abzuziehen sind.

Ergebnis: Es ergibt sich allein auf Basis dieser Berechnung ein Gesamtersparnis von ca. 210.000,- DM bei Realisierung der jetzt neu geplanten Straßenführung. Die überschläglich ermittelten Kosten können sich durch konjunkturbedingte Ausschreibungsergebnisse nach oben und unten verändern.

5.1.2 Verlegung der Einmündung der Planstraße A in den Langelohweg nach Süden, um ein steiles Gefälle im Einmündungsbereich zu vermeiden.

5.1.3 Aus 5.1.1 resultiert eine geringfügige Verschiebung der vorderseitigen Baugrenzen auf den Ober- und Unterliegergrundstücken entlang der Planstraße A sowie in geringfügigem Umfang auch eine Verlagerung der rückseitigen Baugrenzen auf den Unterliegergrundstücken. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird hierdurch aber nicht in Frage gestellt.

- 5.1.4 Fallenlassen der Festsetzung einer privaten Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, weil dort eine erhaltenswerte Vegetation nicht anzutreffen und damit diese Festsetzung nicht zu halten ist. Statt dessen: private, nicht überbaubare Grundstücksflächen (= Garten).
- 5.1.5 Fallenlassen der Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes (Spielbereich B für schulpflichtige Kinder), da der Standort hierfür ein zu steiles Gefälle und eine zu starke Verschattung aufweist. Außerdem befindet sich hier eine Quelle, die in den Hagenweg entwässert. Der Standort wäre demzufolge nicht nur zu steil und zu stark verschattet, sondern auch zu feucht und damit insgesamt ungesund. Statt dessen: private, nicht überbaubare Grundstücksfläche (= Garten).
- 5.1.6 Sicherung der Erschließung von Grundstücken am Nordrand des Änderungsgeltungsbereiches durch präzisierte Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Hierbei handelt es sich um einen vorhandenen Privatweg, der an die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Hagenweges angebunden ist und in Zukunft auch bisher unbebaute Wohnbauflächen erschließen soll. Der begünstigte Personenkreis wird im einzelnen ausdrücklich benannt.
- 5.1.7 Die 1. Änderung bestimmt das Maß der baulichen Nutzung, abweichend von der Altfassung nunmehr unter Weglassung der Zahl der Vollgeschosse und der GFZ ausschließlich durch Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 und der Traufhöhen wie folgt:
- Für die bereits teilweise bebauten Unterliegergrundstücke am Langelohweg gilt:
- "Traufhöhe bergseits max. 3,80 m über gewachsenem Boden".
- Diese neue Traufhöhenbegrenzung ist realistischer als die in der Altfassung enthaltene Traufhöhe von max. 3,00 m, weil sie die Ausbildung eines kleinen sichtbaren Sockels mit vorgesetzter Treppenstufe und/oder eines Drempels zulässt.
- Für die Oberliegergrundstücke an der Planstraße A gilt:
- "Traufhöhe bergseits max 7,50 m, gemessen über der festgesetzten Fahrbahnoberkante der Planstraße A vor dem Gebäude".
- Damit ist gewährleistet, daß die Baumassen auf den Oberliegergrundstücken an der Planstraße A aus der Perspektive des Fußgängers einerseits nicht erdrückend wirken und an-

dererseits die Ausnutzbarkeit entsprechend der Altfassung erreicht werden kann.

Für die Unterliegergrundstücke an der Planstraße A gilt:

"Traufhöhe bergseits max. 3,50 m, mindestens 2,50 m, gemessen über der festgesetzten Fahrbahnoberkante der Planstraße A vor dem Gebäude".

Damit ist es möglich, den neu zu schaffenden Straßenraum zu begrenzen und zu fassen, indem die Erdgeschoßfassaden auf den Unterliegerbaugrundstücken auf eine Mindesthöhe gebracht werden und aus der Fußgängerperspektive als Raumbegrenzung erlebbar sind. Ohne eine derartige Festlegung der Traufhöhen wären starke Höhensprünge in der Gebäudeabwicklung parallel zur Planstraße A mit einer Durchmischung von Fassadenansichten und Dachaufsichten aufgrund der topographischen Gegebenheiten vorprogrammiert, was städtebaulich unerwünscht wäre.

Da es sich im Plangeltungsbereich der 1. Änderung um ein schwieriges, stark hängiges Gelände handelt, welches ggf. Ausnahmen von den Traufhöhenfestsetzungen sinnvoll macht, wurde folgende Ausnahmetatbestandsregelung in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Eine Überschreitung oder Unterschreitung der festgesetzten Traufhöhen -Maße kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topographischen Erfordernissen zugelassen werden.

Die Gründe sind darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen (Ausnahmetatbestand gem. § 31 Abs. 1 BauGB)."

Abschließend ist festzuhalten, daß das Maß der baulichen Nutzung durch diese neuen Festsetzungen gegenüber der Altfassung nicht vermindert wird (s. Schnitte A - A' bis I - I' in der Planzeichnung).

- 5.1.8 Vergrößerung der Bandbreite der zulässigen Dachneigungen bei Satteldächern von vormals 27 Grad bis 35 Grad auf 27 Grad bis 38 Grad oberhalb und unterhalb der Planstraße A. Wegfall der Option PD = Pultdach. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Festlegung der Dachüberstände:

An Giebelflächen (Ortgang) max. die Breite eines Sparrenfeldes (Achsabstand kleiner/gleich 0,70 m); an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen).

Die 1. Bautiefe entlang des Langelohweges ist nur insoweit in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen worden, als diese Grundstücke von der geänderten Straßenplanung berührt werden. Die erweiterten Bandbreiten für die Dachneigung der Satteldächer gelten dort nicht, um einen Gestaltungsbruch mit den anderen in der 1. Bautiefe am Langelohweg vorhandenen Gebäude zu vermeiden.

- 5.1.9 Zulässigkeit von Dachgauben (vormals: nicht zulässig) mit folgender Maßgabe:

"Die Breite aller Dachgauben darf max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Gauben müssen vom Ortsgang einen Mindestabstand von 2,00 m einhalten."

Die Formulierung der Festsetzung beinhaltet auch die Zulässigkeit mehrerer einzeln erkennbarer Dachgauben, die in der Addition max. 2/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

- 5.1.10 Präzisierung zur Farbgebung der Wandflächen:

"Es sind nur weißfarbene Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißfarbenem glatten Putz) zulässig.

Giebel- und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material oder naturfarbener senkrechter Holzverbretterung ausgeführt werden."

- 5.2. Zu der Frage, ob Grundzüge der Planung berührt werden:

Betrachtet man diese Abweichungen vor dem Hintergrund der in Kapitel 4 dargelegten Konzeption der Altfassung, so ist die Frage, ob durch die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, schon allein aufgrund der Verschiebung der Straßenachse und der Verlegung der Einmündung der Planstraße A in den Langelohweg zu bejahen.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 a "Langelohweg - Süd" der Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Meschede - insbesondere in der Kernstadt - dienen soll, ist die 1. Änderung gem. § 2 Abs. 7 BauGB- Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

6. Landschaftsschutz

Eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a BNatSchG ist nicht erforderlich. § 8 a Abs. 1 BNatSchG sagt aus, daß auch bei

Bebauungsplanänderungen im Rahmen der Abwägung über Ersatzmaßnahmen zu entscheiden und zu beurteilen ist, auf welche Weise Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind. Diese Bestimmung greift aber nicht bei der vorliegenden 1. Änderung, da von dem rechtlichen Zustand auszugehen ist und daher nur über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Eingriffe Gegenstand der Entscheidung gem. § 8 a Abs. 1 BNatSchG sein müssen (vgl. Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.08.1994 betr.: "Berücksichtigung der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung im Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen", dort: Pkt. 1 a).

Die Grundflächenzahl GRZ wird nicht verändert. Es ist auch festzustellen, daß die Neuplanung eine geringer dimensionierte Planstraße A vorsieht als die Bebauungsplan-Altfassung und daraus folgend ein geringeres Maß der Versiegelung nach sich zieht. Daher liegen zusätzliche, über die bisherigen Festsetzungen hinausgehende Eingriffe bei dieser 1. Änderung nicht vor.

7. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht vor.

Betriebe oder Anlagen, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens gesonderte, im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigende Schutzmaßnahmen erforderlich machen würden, sind nicht vorhanden oder geplant.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger. Da es sich vorliegend um ein bestehendes Bebauungsplangebiet handelt, erübrigt sich ein erneuter wassertechnischer Erläuterungsbericht.

Über Hauptableiter werden die Abwässer der Verbandskläranlage in Wildshausen zugeführt. Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 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. Ansonsten sind die im Stadtgebiet vorhandenen Boden- und Bauschuttdeponien zu verwenden:

1. ehemaliger Steinbruch Schüren,
2. Deponie Wennemen-Stesse,
3. Deponie Mittelberge, König-Krölleke.

9. Kosten

Folgende Kosten / Kostenersparnisse wurden überschläglich ermittelt:

9.1 Straßenbaukosten für die Planstraße A

Die Gesamtbaukosten für die Herstellung der Planstraße A auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Altfassung betragen ca. 680.000,- DM ohne Berücksichtigung der seinerzeit geplanten Einmündung und des seinerzeit geplanten Wendehammers. Demgegenüber belaufen sich die Gesamtbaukosten für die Neuplanung mit verschobener Achse auf ca. 390.000,- DM. Es ergibt sich demnach eine Baukostenersparnis allein auf Basis dieser Berechnung von ca. 290.000,- DM, die im wesentlichen auf die talseitig nicht mehr benötigten Beton-Winkelstützen zurückzuführen ist. Dem steht der Ankauf eines 2,00 m bis 2,50 m breiten Geländestreifens wegen der Achsenverschiebung auf gesamter westlicher Länge (= bergseitig) gegenüber. Die Kosten hierfür betragen ca. 80.000,- DM (Bodenwert + Vermessungskosten), welche von der o. g. Ersparnis abzuziehen sind.

Ergebnis: Es dürfte sich eine Gesamtersparnis von ca. 210.000,- DM bei Realisierung der jetzt neu geplanten Straßenführung ergeben. Weitere Erläuterungen zu diesem Punkt sind in Kapitel 5.1.1 enthalten.

9.2. Wegebaukosten

Die Kosten für die Herstellung des Fußweges bei einer Ausbaubreite von 2,00 m (Grunderwerb und Baukosten) belaufen sich nach einer verwaltungsinternen Kostenschätzung auf rund 206.000,00 DM incl. Fundamente, Treppen, Geländer usw. wobei der Verkehrswert der städtischen Parzelle 169 , Flur 14, Gemarkung Meschede-Stadt, nicht in die Berechnung einging.

Diese Kosten hat die Stadt Meschede im Falle der Realisierung allein zu tragen, da es sich nicht um beitragsfähige Erschließungskosten handelt.

9.3. Kostenersparnisse durch Wegfall der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz (Spielbereich B)"

Wegfall des Kinderspielplatzes incl. Einpflanzung der dazugehörigen Grünflächen	ca. 80.000,00 DM	Ersparnis
---	------------------	-----------

9.4. Entwässerungskosten

9.4.1 Entwässerung des Baugebietes Langelohweg-Süd

1) Sammler Planstraße A	ca. 178.000,00 DM
2) Sammler unterhalb der Planstraße A	ca. 140.000,00 DM
Kosten für das Baugebiet	ca. 318.000,00 DM

=====

Hinweis

Ein Teil der Entwässerungsleitung ist in dem Baugebiet schon fertiggestellt.

9.4.2 Kanal Hagenweg und Steinstraße

Um die Entwässerungsleitungen des Baugebietes "Langelohweg" an den vorhandenen Vorfluter anzuschließen, ist der Sammler Steinstraße mit ca. 460.000,00 DM und der Sammler Hagenweg mit ca. 306.000,00 DM zu erneuern.

Diese Kanäle müssen teilweise vor Ausbau des Baugebietes "Langelohweg - Süd" gebaut werden.

9.5. Gesamtkosten

Herstellungskosten für den Bau des Fußweges	ca. 206.000,00 DM
Straßenbaukosten Baugebiet "Langelohweg - Süd"	ca. 390.000,00 DM
Kanalbaukosten Baugebiet "Langelohweg - Süd"	ca. 318.000,00 DM
Kanalbaukosten "Sammler Hagenweg"	ca. 306.000,00 DM
Kanalbaukosten "Sammler Steinstraße"	<u>ca. 460.000,00 DM</u>
	ca. 1.680.000,00 DM

10. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens / Realisierungsaspekte

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen nach Möglichkeit auf privatrechtlicher Basis erfolgen. Alle Grundstücke, die von der Planstraße A erschlossen werden, unterliegen der Erschließungsbeitragspflicht. 10 % dieses beitragsfähigen Erschließungsaufwandes trägt die Stadt Meschede. Im Haushaltsplan ist ein Sperrvermerk eingetragen, wonach die Baumaßnahme nur dann in Angriff genommen werden soll, wenn die Grundeigentümer freiwillige Ablösungsverträge über die Höhe des jeweiligen kalkulierten Erschließungsbeitrages mit der Stadt Meschede abschließen, unabhängig von der Frage, ob sie sofort bauen oder erst später bauen wollen. Daneben kommen Kanalanschlußkosten für die Hausentwässerung auf die Grundeigentümer zu, die unabhängig von den Erschließungsbeiträgen zusätzlich anfallen und nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und der hierzu ergangenen Satzung erhoben werden.

Zur Problematik der Straßenböschungen ist folgendes auszuführen:

Es ist zunächst herauszustellen, daß die Straßenböschungen wichtig sind und auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben sollten. Nach dem Straßen- und Wegegesetz sind Böschungen Bestandteil des Straßenbauwerks, und die Stadt Meschede könnte theoretisch veranlaßt werden, die Böschungsf lächen zu kaufen. Dies sollte aber vermieden werden, da anderenfalls die Erschließungsbeiträge steigen und die privaten Baugrundstücke kleiner würden. Dies hätte wiederum eine geringere zulässige überbaubare Grundfläche zur Folge, da die Grundflächenzahl GRZ 0,4 sich auf die Größe des Baugrundstückes bezieht. (Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, s. § 19 BauNVO.) Die Frage des Belassens der Böschungen auf den Privatgrundstücken ist daher durch schriftliche Vereinbarungen zu regeln (Gestattungsverträge). Wollte man auf die Böschungen verzichten, wird eine teure Spundwand erforderlich, um den Straßenbaukörper abzustützen.

Auch nach der Bebauungsplan-Altfassung wäre die Anlage von Böschungen auf den Privatgrundstücken erforderlich geworden, diese waren aber auf der derzeitigen Planzeichnung nicht eingetragen worden. Mithin handelt es sich um ein Problem, welches nicht der Änderungskonzeption angelastet werden kann, sondern der Charakteristik der Topographie entspringt.

11. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus dem eingeschränkten Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB

1. Aufnahme eines Hinweises des Westfälischen Museums für Archäologie, Außenstelle Olpe, in den Bebauungsplan für den Fall einer Entdeckung von Bodendenkmälern.
2. Vergrößerung des Wendehammers am Ende der Planstraße A.
3. Verkürzte Festsetzung der Stützmauer vor dem Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 14, Flurstück 176, so daß eine Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit von der Planstraße A aus besteht.
4. Festsetzung der Stützmauer mit einer Lücke vor dem Grundstück Meschede-Stadt, Flur 14, Flurstück 203 zwecks Sicherung einer Zufahrts- und Zugangsmöglichkeit von der Planstraße A aus.
5. Verschiebung der geplanten Umformerstation um ca. 1,00 m nach Osten im Zusammenhang mit Pkt. 2.
6. Planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen Langelohweg und Hagenweg mit Stichverbindung zur Planstraße A.

Meschede, 26.09.1996
- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
in Vertretung



(Hess)
Techn. Beigeordneter