

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße" der Stadt Meschede, Änderungsplan Nr. 31 b

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 31 "Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße" ist seit dem 02.07.1976 rechtsverbindlich. Das Gebiet ist bis auf den Änderungsbereich fast vollständig bebaut. Im vorgesehenen Änderungsbereich setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Fläche für die Forstwirtschaft und eine eingeschossige Wohnbebauung fest.

Aufgrund eingegangener Anträge von Grundstückseigentümern, den Bebauungsplan zu ändern, hat der Rat am 26.01.1989 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße", Plan Nr. 31, in einem Teilbereich zu ändern. Gleichzeitig soll das Plangebiet entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan nach Norden ausgeweitet werden. Dem Änderungsentwurf, Plan Nr. 31 b, in der Fassung vom 19.01.1989 sowie der Begründung wurde zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Änderungsverfahren gem. Baugesetzbuch einzuleiten.

Im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Meschede vom 13.02.1989 wurde der Ratsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht und bis zum 20.03.1989 Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Vorentwurfsunterlagen gegeben. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Planaufstellung gehört.

Am 15.06.1989 hat der Rat der Stadt Meschede über die innerhalb der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten, die Annahme des Vorentwurfes in der Fassung vom 19.01.1989, zuletzt geändert am 15.06.1989, zum Entwurf sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch beschlossen.

Im Amtsblatt Nr. 10 der Stadt Meschede vom 28.07.1989 wurde die öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte in der Zeit vom 07.08.1989 bis zum 08.09.1989. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gehört.

Am 07.12.1989 hat der Rat der Stadt Meschede über die innerhalb der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken beraten und beschlossen sowie den Änderungsplan als Satzung beschlossen.

2. Grund der Änderung

Der Regierungspräsident Arnsberg hat bei der Genehmigung des Bebauungsplanes in 1976 wegen der noch nicht planfestgestellten Trasse der A 46 die Auflage ausgesprochen, daß für einige Grund-

stücke entlang der Trasse anstatt einer Wohnbaufläche eine Fläche für die Forstwirtschaft festzusetzen sei. Der Rat ist dieser Auflage beigetreten, und der Bebauungsplan ist in dieser Form rechtsverbindlich geworden.

Nach der erfolgten Planfeststellung der A 46 für den Abschnitt B 55 bis Bockum haben in 1981 zwei Grundstückseigentümer gebeten, ihre nahe der Trasse liegenden Grundstücke als Wohnbaufläche auszuweisen.

Als erster Schritt hierzu wurde nach Anhörung des Baulastträgers und dessen Zustimmung zur Bebauung, lt. Beschluß des Rates vom 01.07.1982, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

In der am 12.07.1985 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanänderung sind die Grundstücke nunmehr bis in einem Abstand von ca. 65 m vom äußeren Rand der Fahrbahn der BAB A 46 als Wohnbaufläche dargestellt. Um diese Grundstücksflächen einer Bebauung zuführen zu können, muß als nächster Schritt eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

3. Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Liegnitzer Straße" wird im Norden von der ca. 65 m entfernt liegenden A 46 und landwirtschaftlichen Flächen, im Osten von der "Waldstraße", im Süden von der "Liegnitzer Straße" und südöstlich tlw. darüberhinaus, im Westen von einer Forstfläche begrenzt. Er umfaßt die Flurstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 2, Flurstücke 11, 13, 17, 74, 120, 121, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 148, 149, 150, 151, 153, 166, 179, 441, 444, 445, 446, 457, 479, Flur 3, Flurstücke 1192, 1504, 1657, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1804, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1977, 1978, 1992, 2027.

4. Zielvorstellung der Planung

Nach der erfolgten Inbetriebnahme der A 46 soll durch die Änderung des Bebauungsplanes das ursprüngliche Planungsziel, die Grundstücksflächen südlich entlang der A 46 unter Berücksichtigung eines erforderlichen Abstandes von dem Verkehrsband einer Bebauung zuzuführen, wieder aufgenommen werden.

Möglich wird dieses durch die Tatsache, daß an der A 46 auf ein tangierendes Wohngebiet abgestimmte Lärmschutzmaßnahmen zur Ausführung gekommen sind. Hierdurch bedingt können nicht nur die derzeit als Wohnbaufläche ausgeklammerten Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden, sondern es ergibt sich auch eine sinnvolle Abrundung und damit wirtschaftliche Ausnutzung des Wohngebietes.

5. Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Änderungsbereich beidseitig der "Glatzerstraße" vorhandene Bebauung wird entsprechend ihrem Bestand zweigeschossig mit Satteldächern, GRZ 04, GFZ 08, aufgenommen. Für die noch unbebauten Flä-

chen nördlich der "Liegnitzer Straße" ist eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach GRZ 04, GFZ 05, vorgesehen. Diese Bauweise entspricht den Wünschen der meisten Baulandsuchenden.

Aufgrund des leicht nach Südosten abfallenden Geländes und der nördlich gelegenen BAB A 46 sind die Bauflächen so angeordnet, daß alle späteren Gebäude eine Giebelstellung in Ost-West-Richtung erhalten. Diese Anordnung bietet die Möglichkeit, die Wohn- und Ruheräume nach Süden ausrichten zu können. Die für den kleinen Teilbereich südlich der "Liegnitzer Straße" bisher festgesetzte drei- bis viergeschossige geschlossene Bauweise mit Flachdachfestsetzung soll nicht beibehalten werden. Auch hier ist eine eingeschossige Bauweise mit Firstrichtung Ost-West eingeplant, um eine bessere Einbindung in die sich nach Süden anschließende freie Landschaft zu erreichen.

6. Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die "Liegnitzer Straße" erschlossen. Für diese Straße, welche entsprechend ihrem Nutzungsanspruch als Sammelstraße eingestuft ist, setzt der Änderungsplan eine 5,50 m breite Fahrbahn und beidseitige 1,50 m breite Bürgersteige fest.

Die vorhandene "Glatzer-", "Oppelheimer-" und "Görlitzer Straße" sind als Anliegerstraßen eingestuft und danach in 4,75 m Breite mit einer Ausbildung ohne Trennung von Geh- und Fahrweg eingeplant. Diese Ausbildung ist auch für die zur weiteren Erschließung des Gebietes noch anzulegenden Stichwege und für die Verlängerung der "Glatzerstraße" vorgesehen. Der jetzige fahrmäßige Anschluß der "Görlitzer Straße" an die "Waldstraße" soll abgebunden und durch eine fußläufige Verbindung ersetzt werden. Durch die sich ergebende Möglichkeit, das vorhandene Teilstück der "Görlitzer Straße" auch von der nördlichen Straßenseite bebauen zu können, ist eine Erschließung im wirtschaftlich günstigen Kostenrahmen gegeben.

6.1 Ruhender Verkehr

Aufgrund der nicht vorgesehenen Einzelhausbebauung südlich der "Liegnitzer Straße" kann die bisher festgesetzte öffentliche Parkfläche verkleinert werden. Hierdurch ergibt sich gleichzeitig die Möglichkeit, den für die Reihenhausbauung an der "Liegnitzer Straße" bestehenden Bedarf an Garagenplätzen hier abzudecken.

7. Grünflächen

Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches setzt die Änderungsplanung als Übergang zu den angrenzenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen einen 4 m breiten Grünstreifen mit Bindung für Bepflanzung fest. Im Gebiet selbst sind innerhalb der Verkehrsflächen an exponierten Stellen hochstämmige Einzelbäume eingeplant. Der südlich der "Liegnitzer Straße" vorhandene Teich ist innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als Wasserfläche im Plan festgesetzt. Der in diesem Bereich vorhandene große Einzelbaum ist Bestandteil der Änderungsplanung und als erhaltenswert gekennzeichnet.

8. Schutzmaßnahmen

Wie aus dem Änderungsplan und den nachrichtlich dargestellten Profilschnitten ersichtlich, sind an der A 46 umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen, und zwar am Brückenbauwerk 3 m hohe Lärmschutzwände und im Anschluß daran 4 m hohe Lärmschutzwälle, angelegt worden. Hierdurch und durch die Einhaltung eines Abstandes von ca. 65 m kann der Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung gegen Immissionen sichergestellt werden.

Zum Abstand zwischen der vorhandenen Betonmischanlage auf dem Betriebsgelände Falke und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist gutachterlich festgestellt worden, daß für die Wohnbauflächen die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet eingehalten werden können.

Da es sich um die Benachbarung eines bestehenden Gewerbegebietes mit vorhandenen Wohnhäusern in der Nachbarschaft handelt, wird die Anwendung des Abstandserlasses für nicht angebracht angesehen, zumal der konkrete Nachweis erbracht worden ist, daß die Richtwerte eingehalten werden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das städtische Wasserleitungsnetz, die Stromversorgung durch die Vereinigten Elektrizitätswerke sichergestellt.

Die Abwässer sollen dem städtischen Kanalnetz zugeführt werden. Alle im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen sollen, soweit der Bodenaushub nicht zur Profilierung von Bodenflächen in Übereinstimmung mit der Bauordnung NW benötigt wird, zu Deponien, die nach § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind, verbracht werden.

10. Flächenaufteilung und Bevölkerungsdichte

Flächenaufteilung

Gesamtes Änderungsgebiet		5,176 ha
Verkehrsflächen		0,900 ha
Wohnwege	0,305 ha	
Straßen mit Gehweg	0,346 ha	
Fußweg	0,040 ha	
Wirtschaftsweg	0,017 ha	
Verkehrsgrün	0,158 ha	
Ruhender Verkehr	0,034 ha	
Wasserflächen		0,173 ha
Fläche für Forstwirtschaft		0,076 ha
Fläche für Landwirtschaft		0,105 ha
Fläche für private Grünflächen		0,075 ha
Wohnbauflächen		3,847 ha

Leitungsrecht	0,180 ha
Fläche für Anpflanzungen	0,270 ha

Bevölkerungsdichte

Mögliche Bebauung an

2-Familienhäusern	12	=	24	Wohnungen
1-Familienhäusern	36	=	36	"
1/3 Einliegerwohnungen bei Einfamilienhäusern		=	12	"
gesamt		=	<u>72</u>	"

Bei drei Einwohnern pro Wohnung ergibt dieses 216 Einwohner, daraus folgt eine Bevölkerungsdichte von 42 Einwohnern je ha.

11. Kosten

Die Kosten für den Grunderwerb und den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen betragen ca. 920.000,00 DM. Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch bzw. Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz sind entsprechend der hierfür zu erlassenen Satzungen (Erschließungsbeitragssatzung bzw. Straßenbaubeitragsatzung) anteilmäßig von den Anliegern zu tragen.

12. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden in diesem Gebiet nicht berührt.

12.1 Bodendenkmale

Bodendenkmalpflegerische Belange werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

Auf Anregung des Westf. Museums für Archäologie soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet jedoch in den Bauschein eine Auflage, wie von dieser Behörde formuliert, aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Gleichzeitig sollen bei Bodeneingriffen durch die Stadt in einem vom Westf. Museum für Archäologie begrenzten Bereich Beginn und Umfang der Arbeiten vier Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden, um bodendenkmalpflegerische Aspekte berücksichtigen zu können.

13. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

14. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung

1. Aufnahme einer textlichen Festsetzung über Bodendenkmale in die Begründung
2. Festsetzung eines Leitungsrechtes (Gas) unterhalb der Liegnitzer Straße Ecke Waldstraße zugunsten der VEW
3. Änderung der öffentlichen Grünfläche Görlitzer Straße Ecke Glatzer Straße zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche
4. Aufnahme einer gutachterlichen Stellungnahme zum Abstand Wohnbebauung/Gewerbefläche in die Begründung

15. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Aufgrund des Beratungsergebnisses über vorgetragene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen erforderlich geworden.

5778 Meschede, 07.12.1989

- Planungsamt -

Stadt Meschede
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Sommer)

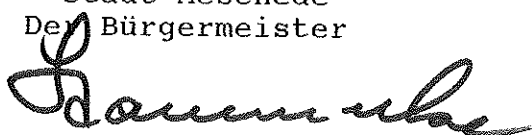
Techn. Beigeordneter

Zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Meschede hat am 08.12.1989 die Begründung als Anlage zur Änderungsplanung beschlossen.

5778 Meschede, 08.12.1989

Stadt Meschede
Der Bürgermeister



(Stahlmecke)