

Begründung

zur 1.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten"
im Ortsteil Eversberg

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Meschede hat am 27.2.1997 den Beschluß zur Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 - "Hoppegarten" gefaßt und den Stadtdirektor gebeten, die Änderung gem. § 2 Abs. 7 BauGB - Maßnahmengesetz in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist mit Anschreiben vom 05.03.1997 daraufhin Gelegenheit gegeben worden, bis zum 04.04.1997 Stellung zu nehmen. Innerhalb dieser Frist gingen Anregungen und Bedenken ein. Am 24.4.1997 beriet und entschied der Rat über diese Anregungen und Bedenken und faßte sodann den Satzungsbeschluß.

2. Grund der Aufstellung der Änderungsplanung

Im Ortsteil Eversberg besteht seit mehreren Jahren ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Entsprechende Reserven in Baulücken oder Bebauungsplangebietem stehen nicht zur Verfügung bzw. werden auf dem Baulandmarkt nicht angeboten. Um daher zu einer Deckung des dringenden Wohnbedarfs beizutragen, ist eine Teiländerung der Erschließungskonzeption im Geltungsbereich des seit dem 21.6.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten" erforderlich.

2.1 Erläuterung der Problemlage im Detail

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes "Hoppegarten" (s. Anlagen 1 und 2) am 21.06.1996 haben sich mehrere private Erschließungsträger um den Vollzug des Bebauungsplanes bemüht und Grunderwerbsverhandlungen mit den Grundeigentümern geführt, da die Stadt Meschede die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht selbst vornehmen kann und wird. Der Hauptgrundstückseigentümer ist sich mittlerweile mit einem Erschließungsträger einig geworden, daß dieser die Erschließung durchführen soll.

In der Folge hat der Erschließungsträger auch diejenigen Eigentümer der an den Straßen Hoppegarten, Mittelstraße und Oedackerweg gelegenen Grundstücke in die Erschließungsplanungen einbezogen und nach dem Zeitpunkt ihres Bauwunsches bzw. ihres Veräußerungswunsches gefragt, deren Hinterlandparzellen über das im Bebauungsplan festgesetzte innere Straßenkreuz erschlossen werden sollen. Eine Erschließung dieser Hinterlandparzellen hat gemäß der Konzeption des Bebauungsplanes ausdrücklich nicht über die Straßen Hoppegarten, Mittelstraße und Oedackerweg, sondern über das festgesetzte innere Straßenkreuz zu erfolgen (s. Anlagen 3 und 2).

Ergebnis:

Es bestehen unter den Eigentümern der bislang unbebauten Flächen unterschiedliche Auffassungen über den Zeitpunkt der Realisierung der gewünschten Bebauung und damit über den Zeitpunkt der zu realisierenden Erschließungsanlagen, was der Erschließung **in einem Zuge** durch einen Erschließungsträger entgegen steht.

In Anlage 4 sind die Grundstücke, die nach Ansicht des jeweiligen Eigentümers erst später bebaut werden sollen, mit "N" gekennzeichnet.

2.2 Lösungsansatz

Das vorliegende Problem wird durch eine vereinfachte Änderung des o. g. Bebauungsplanes mit folgenden Inhalten gelöst :

a) Um die Realisierung einer Bebauung in einem Teil des Geltungsbereiches zu ermöglichen, werden diese Erschließungswilligen abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan über zwei verkürzt festgesetzte **öffentliche** Stichstraßen erschlossen (s. Anlage 4).

b) Um den Wünschen der anderen, zur Zeit nicht bauwilligen Eigentümer im Gebiet entgegenzukommen, wird die spätere Erschließung durch Festsetzung von **privaten** Verkehrsflächen (Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger und mit Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind) gesichert (s. Anlage 4).

Dadurch wird eine verträgliche Lösung für alle Beteiligten in die Wege geleitet.

3. Erschließungsfragen

Es ist für den Erschließungsträger finanziell nicht möglich, die Erschließung sofort in einem Zuge auch für die erwähnten Hinterlandbereiche, die zunächst unbebaut bleiben sollten, durchzuführen und die erforderlichen Gelder hierfür vorzustrecken, da er diese Kosten dann nicht weitergeben könnte.

Deswegen ist zunächst nur an eine Teilerschließung im Bereich der sofort zu bebauenden Parzellen zu denken, die auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages nach Fertigstellung an die Stadt Meschede übergeht und sodann für den öffentlichen Verkehr gewidmet wird.

Die Eigentümer, die zur Zeit noch nicht bauen wollen, müssen sich erst dann an den Erschließungskosten für die restlichen, privaten Straßenabschnitte beteiligen, wenn sie tatsächliche bauen wollen. Erst zu diesem Zeitpunkt wird die Privatstraße gebaut. Dies geschieht im Wege einer privatrechtlichen Regelung. Bis dahin verbleibt die Privatstraße im Eigentum des Erschließungsträgers. Der Erschließungsträger wird sich jedoch gegenüber diesen Eigentümern zum Bau der Privatstraße auf Anforderung zu bestimmen festen, vorher vereinbarten Konditionen vertraglich verpflichten.

Im Falle eines Freistellungsverfahrens bzw. eines Baugenehmigungsverfahrens fordert das Bauordnungsamt den Nachweis der gesicherten Erschließung, was durch Eintragung einer entsprechenden Baulast auf der Straßenparzelle des Erschließungsträgers geschieht (öffentlich-rechtliche Sicherung).

Außerdem müssen sich die Anlieger an der Privatstraße über den Winterdienst und die Straßenreinigung einig werden.

4. Erschließung, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Grünordnung und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Denkmalpflege, Ver- und Entsorgung

Das Erschließungsnetz wird differenziert in öffentliche und private Straßenteilabschnitte aufgeteilt, so daß im Interesse der Deckung des dringenden Wohnbedarfs

- einige Baulandbereiche unverzüglich erschlossen und bebaut werden können und
- andere Baulandbereiche zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und bebaut werden können, ohne daß hierfür Erschließungskosten schon jetzt anfallen und vorgestreckt werden müßten.

Damit wird im Spannungsfeld der städtebaulich erforderlichen Erschließungskonzeption und der unterschiedlichen Eigentümerinteressen die Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Eversberg erst möglich gemacht.

Änderungen zum städtebaulichen Leitbild und hinsichtlich planerischer Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten", insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Grünordnung und Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Ver- und Entsorgung, ergeben sich nicht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten" werden im Änderungsgeltungsbereich -abgesehen von der neuen Erschließungskonzeption-mit einer Ausnahme unverändert übernommen:

Die Lage dreier öffentlicher Parkplätze wird graduell verändert; ein öffentlicher Parkplatz entfällt.

Aus Gründen der Praktikabilität werden die für den Änderungsgeltungsbereich geltenden Festlegungen des oben erwähnten Grünordnungsplanes "Hoppegarten" zur Drainpflasterverwendung und zu Heckenpflanzungen und die Empfehlungen zu den anzupflanzenden Obstbaumarten unter "Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)" inhaltlich unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.

5. Deckung des dringenden Wohnbedarfs

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs soll die Änderung gem. § 2 Abs. 7 BauGB-

Maßnahmengesetz im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

§ 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.

6. Kostenschätzung

Kosten entstehen der Stadt Meschede durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten" nicht. Die Pflicht der Stadt Meschede, mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes zu tragen, entfällt für die neu festgesetzte private Straßenverkehrsfläche und voraussichtlich auch für die öffentliche Straßenverkehrsfläche wegen des beabsichtigten Abschlusses eines Erschließungsvertrages (§ 124 Abs. 2 BauGB).

7. Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 - "Hoppegarten"

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Etwa südliche Grenze der 1. Bautiefe südlich der Straße "Hoppegarten";
- Im Westen: Ostgrenze des Flurstücks 1006, nach Süden verlaufend bis an die Straße "Oedackerweg";
- Im Süden: Etwa in Höhe der Nordgrenze des Flurstücks 958 von Westen nach Osten verlaufend;
- Im Osten: An der Westgrenze der 1. Bautiefe westlich der Mittelstraße von Süden nach Norden verlaufend.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die bodenordnenden Maßnahmen sollen auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

9. Eingeflossene Anregungen und Bedenken während der eingeschränkten Beteiligung gem. § 13 BauGB

Anregungen und Bedenken wurden geäußert, fanden aber keinen Niederschlag in der Planzeichnung und in der Begründung.

Meschede, 24.04.1997

in Vertretung



(Hess)

Technischer Beigeordneter

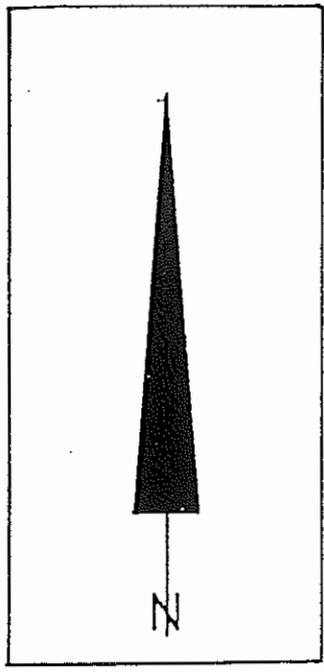
Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan i. M. 1: 5000: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten" im Ortsteil Eversberg

- Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 109 "Hoppegarten", Rechtskraft seit dem 21.06.1996 (ohne Maßstabsangabe)
- Anlage 3: Katasterplan i. M. 1:2000 , aus dem die Hinterlandbereiche der an den Straßen Hoppegarten, Mittelstraße und Oedackerweg gelegenen großen Grundstücke ersichtlich werden
- Anlage 4: Lageplan i.M. 1: 1.000 mit Kennzeichnung (N) der Hinterlandbereiche, die erst später erschlossen und bebaut werden sollen.

Anlage 1

Übersichtsplan i. M. 1: 5000: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 109 "Hoppegarten" im Ortsteil Eversberg



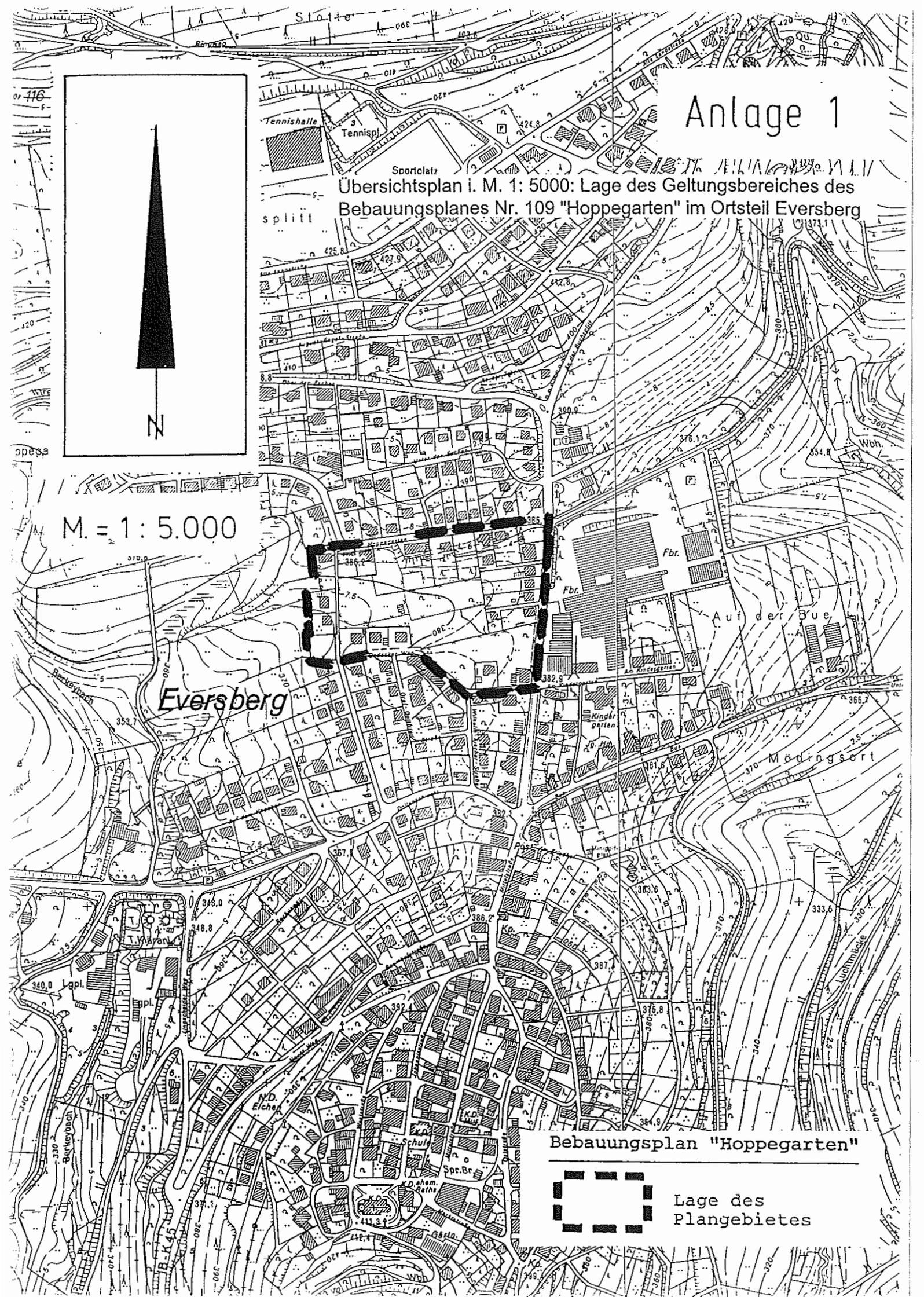
M. = 1 : 5.000

Eversberg

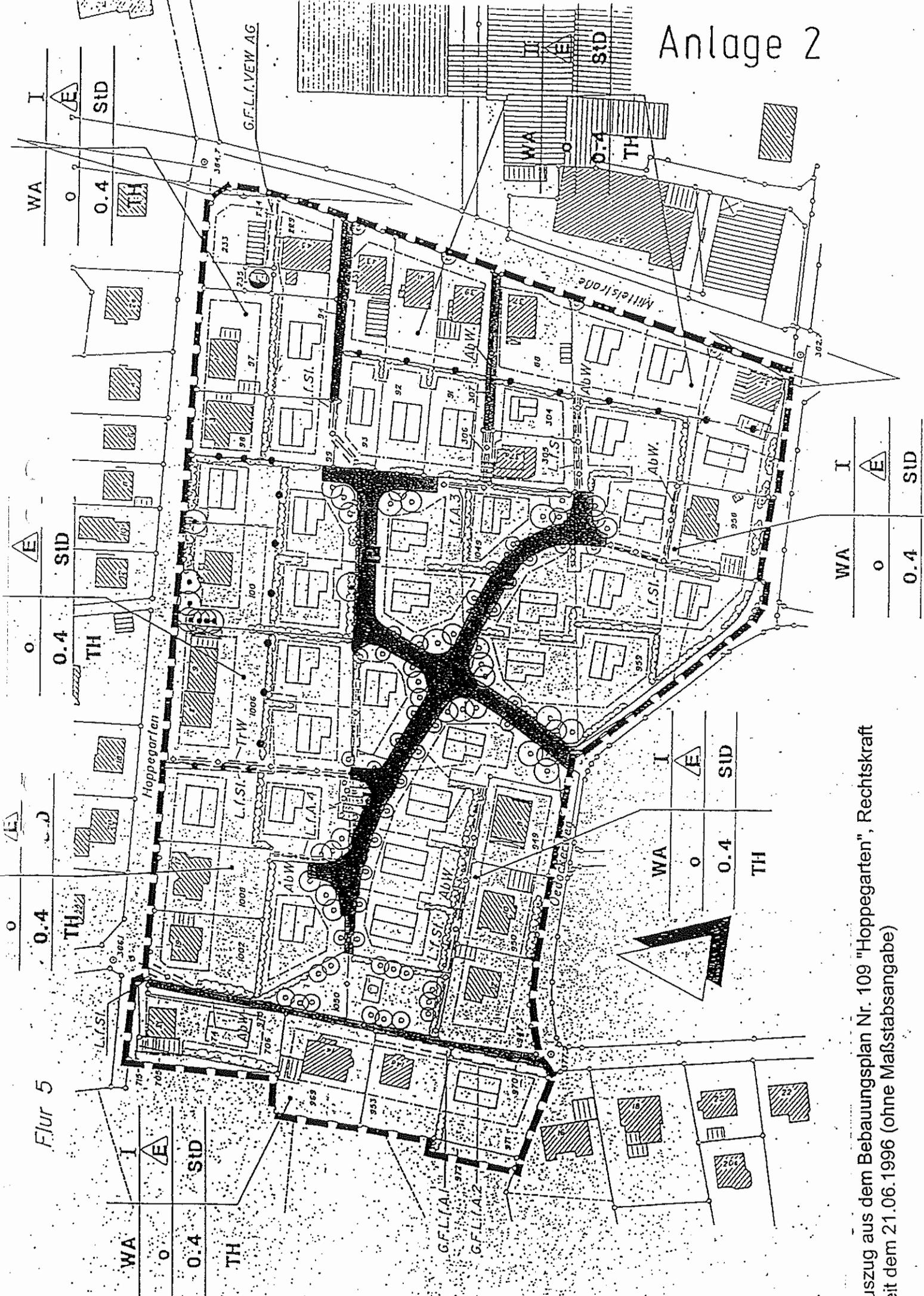
Bebauungsplan "Hoppegarten"



Lage des Plangebietes



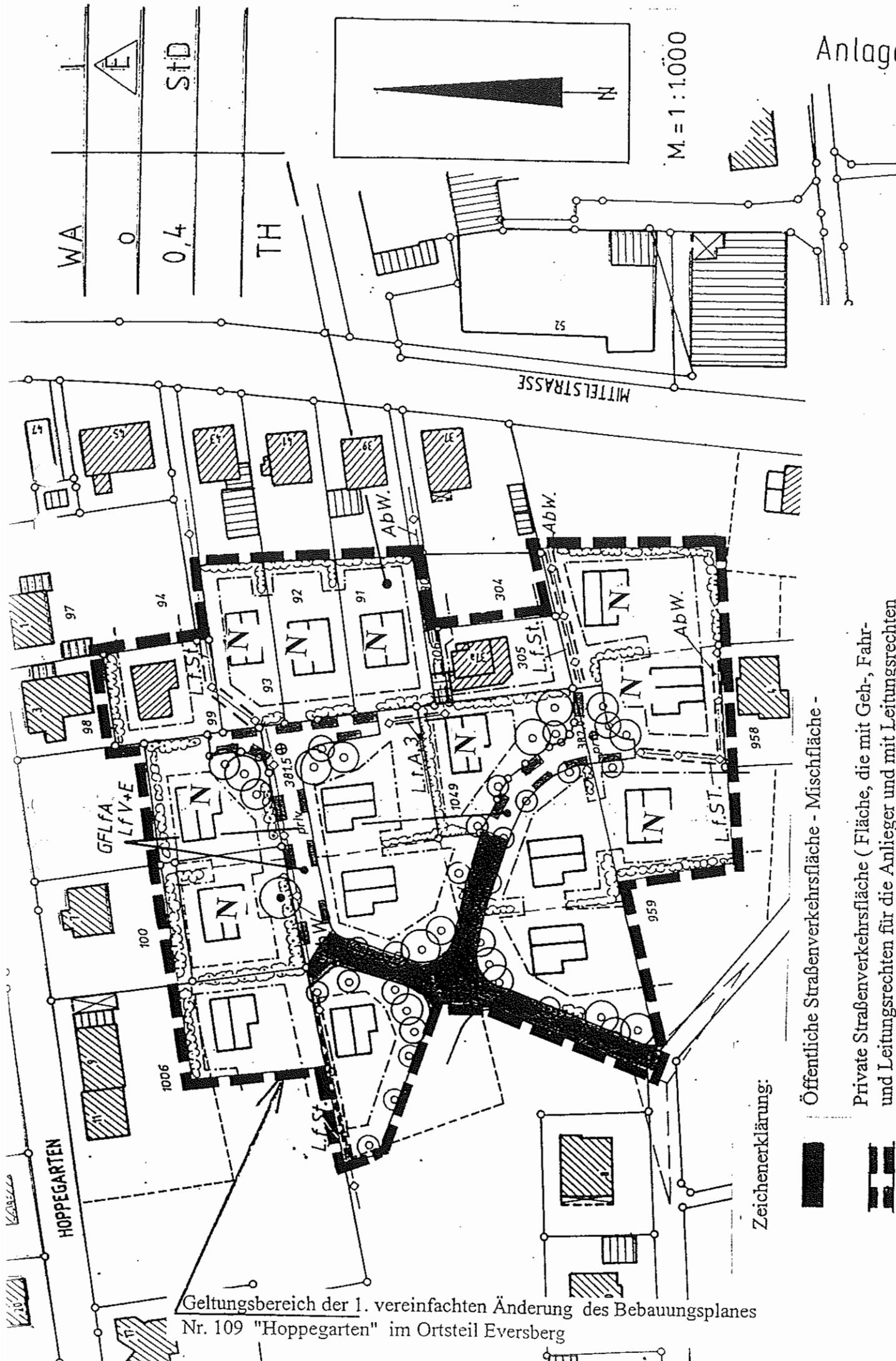
Anlage 2



WA	I
0	△ E
0.4	SID

WA	I
0	△ E
0.4	SID
TH	

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 109 "Hoppegarten", Rechtskraft seit dem 21.06.1996 (ohne Maßstabsangabe)



Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 109 "Hoppegarten" im Ortsteil Eversberg

Zeichenerklärung:

-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Mischfläche -
-  Private Straßenverkehrsfläche (Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger und mit Leitungsrechten für die Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist)
-  Hinterlandbereiche, die erst später bebaut werden sollen