

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Abs.6 des BBauG. vom 23.6.1960

a) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Nordfeld"

b) zur Ergänzung Bebauungsplan Nr. 1 a "Nordfeld"

1. Lage des Baugebietes:

Der Rat der Stadt Letmathe hat am 28.4.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Nordfeld" in der Weise zu ändern, daß die "Privaten Grünflächen" zwischen Bachstraße / Fritz-Reuter-Weg und Im Nordfeld mit einer Wohnbebauung zu überplanen sind. In Konsequenz dieses Aufstellungsbeschlusses hat der Rat am 17.5.1972 beschlossen, die Darstellung des Flächennutzungsplanes, bisher Private Grünfläche, als Wohnbaufläche zu ändern.

Gleichzeitig hat der Rat am 28.4.1971 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1 "Nordfeld" nach Süden hin als 3. Ergänzung zu erweitern. Die im Westen und Norden an den Bebauungsplan Nr. 1 "Nordfeld" schließenden Erweiterungsflächen werden im Osten durch den Schattweg und die Windhügelstraße, im Süden durch die Bach-, Garten- und Hochstraße begrenzt. Der Entwurf hat die Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 1 a Nordfeld" erhalten. Er umfaßt eine Fläche von 3,3 ha, die im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt und außerdem im Einmündungsbereich der Bach- und Windhügelstraße als Sanierungsgebiet gekennzeichnet ist.

Sowohl die überplanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Nordfeld" als auch die vom Erweiterungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 a "Nordfeld" erfaßten Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

2. Aufschließung:

Verkehr

a) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Nordfeld"

Das vorhandene Erschließungssystem bedarf im Abschnitt der Bachstraße südlich des Erbsenbaches eine Aufweitung gemäß RAST (E) 1971 (Ausbauquerschnitt: Fahrbahn 5,50 m, einseitiger Gehweg 2,00 m, Wendeplatz R = 9,00 m, Parallelstandspur vor den Häusern Bachstraße Nr. 59 - 61).

Im Bereich der höheren Bebauung erfährt der Fritz-Reuter-Weg eine Ergänzung um einen Gehweg in 2,00 m Breite.

b) Ergänzung Bebauungsplan Nr. 1 a "Nordfeld"

Der an der Süd- und Westgrenze verlaufende Straßenzug Garten- / Bach- / Windhügelstraße und Schattweg erfährt eine Trassierungsbesserung im Einmündungsbereich von Garten- / Bachstraße.

Im übrigen erhält er den nach der RAST (E) 1971 geforderten Ausbauquerschnitt (Fahrbahn 6,00 m, soweit möglich, beiderseits Parallelstandspuren 2,00 m und beiderseits 1,50 m Gehwege).

Die vom Ergänzungsplan erfaßten Bauflächen weisen überwiegend einen von der Substanz und von der Ausstattung her veralteten Wohnungsbestand der Baujahre 1880 und älter aus. (Deshalb auch Darstellung im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet).

In Erwartung der Erneuerung dieser veralteten Wohnbebauung an der Bachstraße wird nach deren Abbruch nördlich der jetzt vorhandenen, 3- und 4-geschossige terrassierte Wohnbebauung ermöglicht. Der Bestand der beiden Fachwerkbauernhäuser bleibt gesichert.

Eine vom Fahrverkehr getrennte Fußwegverbindung, die zum Einkaufszentrum Hagener Straße und zum Kindergarten an der Bachstraße führt, beginnt am Wendeplatz der Bachstraße nahe den Wohnhäusern Nr. 61 und 63, erschließt den 0,1 ha großen Kinderspielplatz und endet an der Einmündung der Windhügelstraße in die Bachstraße.

Die Wohnbebauung der Windhügelstraße und des Schattweges wird zum überwiegenden Teil in ihrem Bestand gesichert.

Der angestrebte Ausbau, insbesondere im Bereich der Bachstraße, wird erst nach dem erwarteten Abbruch der abgängigen Wohnbebauung möglich werden.

Versorgung:

Bewässerung	vorhanden (Zentralversorgungsanlage)
Entwässerung	im Mischsystem vorhanden, bedarf der Ergänzung um ca. 70 m (Fläche für Kanalleitungsrecht eingetragen)
Energieversorgung	zweispurig durch die Rhein.Westf. Elektrizitätswerke AG. Hemer und Westf.Ferngas AG. Dortmund
Straßenbeleuchtung	vorhanden

Aufschließungskosten:

siehe besondere Aufstellung

3. Besiedlungsdichte:

a) 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Nordfeld"

Die günstige Lage zum Stadtzentrum (innerhalb der 1 km-Zone) und das Ziel, die bebaubare Fläche zugunsten von Grünflächen gering zu halten, führten zur Entscheidung für eine Bebauung mit drei 8-geschossigen Wohnhäusern, denen südlich durch den schon beschriebenen Fußweg getrennt, eine 2- bis 3-geschossige Terrassenbebauung vorgelagert ist. Neben 2 Altwohnungen werden 126 neue Wohnungen ermöglicht. Bei einer Belegung mit 2,8 Einwohnern je Wohnung errechnet sich eine Nettowohnbaudichte für die 1,54 ha große Fläche von 230 Einwohnern je ha Nettobaufläche.

b) Ergänzung Bebauungsplan Nr. 1 a "Nordfeld"

Der Plan umfaßt 3,3 ha. Davon 0,94 ha Verkehrsfläche und 0,1 ha öffentliche Kinderspielplatzfläche. An der Bebauungsdichte von vorhandenen 62 Wohnungen auf der 2,26 ha Nettobaufläche = 77 Einwohner je ha, wird sich auch nach Vornahme der Ersatzbebauung nur Unwesentliches ändern.

4. Bodenordnungsmaßnahmen

sind im Bereich des geänderten Planes nur von untergeordneter Bedeutung.

5. Ruhender Verkehr

Für die verdichtete Bebauung der Bachstraße sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Runderlaß des Innenministers vom 19.9.72) von 1,5 Stellplätzen bzw. Garagen pro Wohnung berücksichtigt worden.

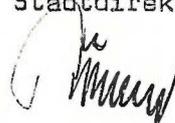
Bei der höheren Bebauung ist durch Nutzung der zweiten Ebene der dafür notwendige Flächenbedarf auf ein vertretbares Maß reduziert worden.

6. Erschließungskosten

Gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Letmathe vom 20.2.1962 in der Fassung vom 24.11.1965 werden 90 % des Erschließungsaufwandes nach der Grundstücks- und Geschößfläche den Anliegern angelastet.

Aufgestellt, Letmathe, den 24.1.1973

Der Stadtdirektor:


(Börgartz)

ka¹

I. Kostenanschlag zum Bebauungsplan Nr. 1 a Ergänzung "Nordfeld"

Innere Erschließung

(Teile der Bachstraße und Windhügelstraße, die nach KAG abzurechnen sind)

A) Straßenflächen

Aa) Grunderwerb (anteilig)		235.385,-- DM	
Ab) Reine Baukosten			
Pos.1	Fahrbahnflächen herst. 3500 qm x 70,-- DM	245.000,-- DM	
" 2	Hochbordanlage 1100 ^m x 36,-- DM	39.600,-- DM	
" 3	2650 m x 15,-- DM	39.750,-- DM	
" 4	Straßeneinläufe 20 Stck. x 800,-- DM	<u>16.000,-- DM</u>	
		575.735,-- DM	576.000,-- DM

B) Parkstreifen

Ba) Grunderwerb (anteilig)		156.923,-- DM	
Bb) Reine Baukosten			
Pos.5	Parkspurflächen herst. 1500 qm x 70,-- DM	<u>105.000,-- DM</u>	
		261.923,-- DM	262.000,-- DM

C) Gehwegflächen

Ca) Grunderwerb (anteilig)		117.692,-- DM	
Cb) Reine Baukosten			
Pos.6	Gehwegflächen herst. 1800 qm x 33,-- DM	59.400,-- DM	
" 7	Randsteine 600 m x 18,-- DM	<u>10.800,-- DM</u>	
		187.892,-- DM	188.000,-- DM
			<u>1.026.000,-- DM</u>

II. Kostenanschlag zum Bebauungsplan Nr. 1 a Ergänzung "Nordfeld"

Innere Erschließung

<u>A. Straßenflächen</u>	entf.
<u>B. Parkstreifen</u>	entf.
<u>C. Gehwegflächen</u>	
Ca) Grunderwerb 480 qm x 20,-- DM	9.600,-- DM
Cb) Reine Baukosten	
Pos.1 Gehwegfläche herstellen 480 qm x 33,-- DM	15.840,-- DM
" 2 Randeinfassung 320 m x 18,-- DM	5.760,-- DM
" 3 Straßeneinläufe 4 Stck. x 800,-- DM	<u>3.200,-- DM</u>
	<u>34.400,-- DM</u>
<u>D. Kanal</u>	entf.
<u>E. Bachausbau</u>	
130 m Verrohrung x 500,-- DM	65.000,-- DM
80 m Bachausbau x 400,-- DM	<u>32.000,-- DM</u>
	<u>97.000,-- DM</u>
<u>F. Kinderspielplatz</u>	entf.
<u>G. Wasserversorgung</u>	entf.
<u>H. Straßenbeleuchtung</u>	
4 Stck. x 1.200,-- DM	<u>4.800,-- DM</u>

Zusammenstellung

C. Gehwegflächen	34.400,-- DM	
E. Bachausbau	97.000,-- DM	
H. Straßenbeleuchtung	<u>4.800,-- DM</u>	
	136.200,-- DM	aufger. <u>137.000,-- DM</u>

III. Kostenanschlag für den Bebauungsplan Nr. 1 a "Nordfeld" Änderung

Innere Erschließung

A. Straßenflächen

Aa) Grunderwerb (anteilig)		
220 qm x 20,-- DM	4.400,--	DM
Teilabbruch Scheune Vente	ca. 5.000,--	DM
Ab) Reine Baukosten		
Pos.1 Fahrbahnflächen herst.		
220 qm x 70,-- DM	15.400,--	DM
Reststraßenfläche vorhanden (nicht in Ansatz gebracht)		
Pos.2 Hochbordanlage		
140 m x 36,-- DM	5.040,--	DM
" 3 Basamentrinne		
140 m x 15,-- DM	2.100,--	DM
" 4 Straßeneinläufe		
3 Stck. x 800,-- DM	2.400,--	DM
	<u>34.340,--</u>	<u>DM</u>

B. Parkstreifen

entf.

C. Gehwegflächen

Ca) Grunderwerb (anteilig)		
680 qm x 20,-- DM	13.600,--	DM
Cb) Reine Baukosten		
Pos.1 Gehwegfläche herst.		
680 qm x 33,-- DM	22.440,--	DM
" 2 Randeinfassung		
420 m x 18,-- DM	7.560,--	DM
" 3 Straßeneinläufe		
3 x 800,-- DM	2.400,--	DM
	<u>46.000,--</u>	<u>DM</u>

D. Kanalisation

100 m durch Privatgelände	35.000,--	DM
---------------------------	-----------	----

E. Bachausbau und Umlegung
mit Rücksicht auf die Baugebiete
nördlich der EB 7

200 m x 400,-- DM	80.000,--	DM
Brücke 20 qm x 600,-- DM	12.000,--	DM
	<u>92.000,--</u>	<u>DM</u>

F. Kinderspielplatz

Fa) Grunderwerb	
600 qm x 20,-- DM	12.000,-- DM
Fb) Baukosten	
600 qm x 15,-- DM	<u>9.000,-- DM</u>
	21.000,-- DM
	=====

G. Wasserversorgung

Keine äußere Erschließung, die innere
deckt sich mit dem Rohrnetzkostenbeitrag

H. Straßenbeleuchtung

7 Stck. x 1.200,-- DM	8.400,-- DM
	=====

Zusammenstellung

A. Straßenflächen	34.340,-- DM
B. Parkstreifen	-
C. Gehwegflächen	46.000,-- DM
D. Kanalisation	35.000,-- DM
E. Bachausbau und Umlegung	92.000,-- DM
F. Kinderspielplatz	21.000,-- DM
G. Wasserversorgung	-
H. Straßenbeleuchtung	8.400,-- DM
	<u>236.740,-- DM</u>
aufgerundet	237.000,-- DM
	=====

Summe I	1.026.000,-- DM
" II	137.000,-- DM
" III	<u>237.000,-- DM</u>
insgesamt	<u>1.400.000,-- DM</u>
	=====