

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Lennestadt Nr. 50 Elspe "Melbecker Berg"

Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BBG1. I S. 2256, ber. S. 3670), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGB1. I S. 949), wird nachstehende Begründung zum o.g. Bebauungsplan (M. 1 : 500) abgegeben:

#### 1. Lage des Plangebietes, Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Elspe, nördlich der B 55 zwischen dem Ortskern und dem vorhandenen Wohngebiet Schönefeld. Gemeinsam mit dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 "Hemberg I" rundet es die Bebauung in diesem Bereich ab.

Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Homeckestraße und den Bachsiepen einschließlich der "Heilquelle",
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Randbebauung der B 55,
- im Osten und Norden sind vorhandene Grundstücksgrenzen bzw. deren Verlängerung als Abgrenzung zum Nachbarplan Nr. 61 und zur landwirtschaftlich genutzten Fläche gewählt.

Der Bachsiepen und drei vorhandene Häuser liegen im Planbereich.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Ausgehend von der im Gebiet des Stadtteiles Elspe anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser ergibt sich die Ausweisung neuer Baugebiete im Anschluß an die vorhandene Bebauung. Desweiteren hat der Ortsteil Elspe Versorgungsfunktion bezüglich Wohnbauflächen für den Siedlungsschwerpunkt Grevenbrück.

#### 3. Topographie

Das Gelände fällt nach Süden ab. Westlich bildet ein Siepen, in dem ein Bach fließt (Grünzug), eine natürliche Grenze zum Gebiet Schönefeld. Die Quelle des Baches ("Heilquelle") befindet sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

#### 4. Einfügung in die Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lennestadt, rechtsverbindlich ab 06.12.1978, weist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet aus.

#### 5. Bauliches Konzept

Die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser, eine Hausgruppe), die Geschossigkeit und das Maß der baulichen Nutzung, entsprechen dem aus dem Ortsteil sowie dem Siedlungsschwerpunkt Grevenbrück herrührenden Bedarf und sind an der bereits vorhandenen Wohnbebauung an den Ortsrändern des Ortsteiles Elspe orientiert. Durch die Zuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander an den Wendehämmern der Stichstraßen wird eine Platzbildung (Nachbarschaft) erreicht. Durch Baulinien an markanten Bereichen wird die Platzbildung (Platzwände) gesichert. In einem Bereich (Stichstraße von der Planstraße C) ist zur Gewährleistung dieser Platzbildung eine Hausgruppe festgesetzt.

Die Traufhöhe der Gebäude ist talseitig auf max. 7,0 m begrenzt, um den hangsabwärts liegenden Gebäuden eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten und unzumutbare Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Südlich der Planstraßen B und E ist ein Mischgebiet in Fortsetzung an das vorhandene Mischgebiet zwischen B 55 und südlicher Bebauungsgrenze ausgewiesen. Die Ausweisung dieses kleinen Mischgebietes ist in der bereits vorhandenen Nutzung begründet.

Im Plangebiet sind ca. 60 Wohngebäude mit ca. 90 Wohnungseinheiten (einschließlich Einliegerwohnungen) vorgesehen. Bei der Ermittlung der Einwohner wird ein Familienkoeffizient von 2,8 Einwohnern pro Wohnungseinheit angenommen, wodurch im Plangebiet ein Besatz von ca. 250 Einwohnern erreicht wird. Es wird eine Wohndichte von 67 E/ha und eine Siedlungsdichte von 44 E/ha erreicht.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes hat eine Fläche von 5,6 ha und gliedert sich wie folgt:

Wohngebiet (WA)	=	3,2 ha
Mischgebiet (MI)	=	0,5 ha
Verkehrsfläche	=	0,7 ha
Kinderspielplätze	=	0,1 ha
Öffentliche Grünflächen	=	1,1 ha

Die Plangebietsgrenze ist so festgelegt, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Ortsteiles Elspe erfolgen kann.

## 6. Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt im Anschluß an die Horneckestraße durch eine Sammelstraße mit geringer Steigung (Planstraße A). Diese soll als Parallelstrecke einen Teil des Quell- und Zielverkehrs von der B 55 fernhalten - besonders wichtig für Radfahrer (Kinder auf dem Schulweg). Langfristig ist deshalb eine Weiterführung in Richtung Schulzentrum "Maar" anzustreben. Im Straßenraum der Sammelstraße sind durch alternierendes Parken und entsprechende bauliche Maßnahmen geschwindigkeitsmindernde Elemente vorgesehen.

Von der Sammelstraße aus werden neben einigen direkt erschlossenen Grundstücken befahrbare Wohnwege als Stiche mit Wendeplätzen abgezweigt, die jeweils einen oder mehrere Wohnhöfe erschließen. Auf durchgängige "Straßenschleifen" wird zur Vermeidung von "Durchgangsverkehr" verzichtet, die Stichstraßen werden entsprechend ihrer Funktion als Mischverkehrsflächen gestaltet. Die Durchgängigkeit für den Fußgänger ist durch die Fußwege zwischen den Wendeplätzen der Stichstraßen und der Sammelstraße gewährleistet. Durch diese Fußwege werden in ruhigen Bereichen Kleinkinderspielplätze erschlossen.

Die Anschlußwege in die Landschaft zu den nördlich anschließenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind für entsprechende Fahrzeuge (auch Langholzwagen) ausgelegt.

In Verbindung mit der Erschließung des benachbarten Gebietes "Hemberg I" ist über die Seilmecke ein zweiter Anschluß des Baugebietes an die Bielefelder Straße (B 55) vorgesehen.

Das Verkehrskonzept des Bebauungsplanes ist so ausgelegt, daß eine wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes gewährleistet ist und ein Eingriff in die Landschaft durch Straßenböschungen usw. auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind in kleinen Gruppen zusammengefaßt und an der Sammelstraße sowie an den Wohnwegen und Wohnhöfen untergebracht. Im gesamten Plangebiet sind 20 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, die den Bedarf des Gebietes voll abdecken.

## 7. Versorgung der Bevölkerung, Erholung und Freizeit

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs erfolgt im Ortskern Elspe (Bielefelder Straße) in fußläufiger Entfernung.

Durch die Schulen im Gebiet "Maar" ist die schulische Versorgung gesichert.

Ein Kindergarten ist in fußläufiger Entfernung vorhanden, ebenso ein Sport- und Minigolfplatz sowie ein Spielplatz der Kategorie A.

Durch die Planstraße A wird das Plangebiet in zwei kleine Quartiere geteilt, in deren Zentrum - durch Fußwege erreichbar - jeweils ein Kleinkinderspielplatz zur ausreichenden Versorgung der Quartiere ausgewiesen ist. Innerhalb des Grünzuges im Westen des Plangebietes ist ein Spielplatz Typ B ausgewiesen. Die Zulassung eines Bolzplatzes in diesem Bereich ist ausgeschlossen. Die Lage dieses Spielplatzes ist so gewählt, daß die Erreichbarkeit aus dem gesamten Plangebiet gewährleistet ist und die vorhandene Grünfläche mit Bachlauf nicht beeinträchtigt wird. Die Einbindung in die Landschaft und die Abschirmung zu dem nächstgelegenen Wohngebiet ist durch ein Pflanzgebot gewährleistet. Ein Verzicht auf einen der ausgewiesenen Spielplätze mit Hinweis auf einen vorhandenen Spielplatz an der B 55 verbietet sich aufgrund der Gefährlichkeit der Querung der Bundesstraße für Kinder.

Der vorhandene Grünzug im Westen des Plangebietes mit dem Bachlauf wird in seinem Bestand erhalten und hat (ruhige) Naherholungsfunktion für die umliegenden Baugebiete.

Im Straßenraum sind mehrere Pflanzgebote mit Einzelbäumen vorgesehen, die den Verkehrsteilnehmer Charakteränderungen des Straßenverlaufes optisch besser wahrnehmen lassen. Im Einfahrtbereich der Planstraße A von der Horneckestraße ist ein Pflanzgebot festgesetzt, durch das der Eingriff der Straßentrasse in die Landschaft gemindert wird.

#### 8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser sowie der Müllbeseitigung ist gesichert. Innerhalb des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche für die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation ausgewiesen. Die Lage der Fläche ist mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Das Kanalnetz wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ausgebaut. Der Anschluß erfolgt an den Hauptsammler in der Bielefelder Straße.

Zur Entwässerung einiger Grundstücke ist, bedingt durch die Hanglage, eine Leitungsführung über private Flächen notwendig. Hier sind die Leitungsrechte des Versorgungsträgers eingetragen.

Die Voraussetzungen der evtl. Versorgung des Plangebietes mit Kabelfernsehen durch die Einbringung von Leerrohren sollen in Zusammenarbeit mit der Post untersucht werden.

#### 9. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist für das Plangebiet nicht vorgesehen. Die benötigten Erschließungsflächen, soweit sie nicht schon im Eigentum der Stadt sind, sollen durch Grundstückstausch oder -kauf erworben werden. Falls dieser Weg nicht zum Ziel führt, soll eine Umlegung eingeleitet werden.

10. Kosten der Maßnahmen, Finanzierung und zeitlicher Ablauf

10.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 i.V. mit § 14 BBauG)

für

10.11	den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen,	115.000,-- DM
10.12	die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung	1.090.000,-- DM
10.13	die Übernahme von Anlagen als städtische Erschließungsanlagen	--,-
10.14	Wert der von der Stadt Lennestadt aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung,	7.000,-- DM
10.15	Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge vom 01.09.1977	
	Gesamtkosten	1.212.000,-- DM
	Zuschüsse	--,-
	Erschließungsbeiträge	1.090.800,-- DM
	Stadtanteil	121.200,-- DM

10.2 Kosten die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 128 Abs. 3 BBauG)

10.21	Kosten für Brücken, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen	--,-
10.22	Kosten für Fahrbahnen der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen sowie von Land- und Kreisstraßen, soweit die Fahrbahnen dieser Straßen keine größere Breite als ihre anschließenden freien Strecken erfordern.	--,-
10.23	Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
	Gesamtkosten	340.000,-- DM
	Zuschüsse	--,-
	Abgaben lt. Satzung vom 19.12.1980	223.125,-- DM
	Stadtanteil	116.875,-- DM

10.24	Kosten der Wasserversorgung (§ 127 Abs. 4 BBauG)	
	Gesamtkosten	110.000,-- DM
	Zuschüsse	-, -
	Abgaben lt. Satzung	87.500,-- DM
	Stadtanteil	22.500,-- DM

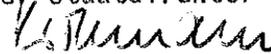
10.3 Zusammenstellung der, der Stadt Lennestadt verbleibenden Kosten

aus 10.15	121.200,-- DM
aus 10.21	-, -
aus 10.22	-, -
aus 10.23	116.875,-- DM
aus 10.24	22.500,-- DM

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom **29.10.1980**

Lennestadt, den 05.09.1985

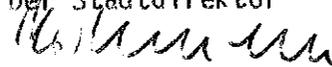
Der Stadtdirektor



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil und der Entwurfsbegründung, hat in der Zeit vom 13.01.1984 bis 13.02.1984 nach vorheriger, am 30.12.1983 abgeschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, öffentlich ausgelegt.

Lennestadt, den 05.09.1985

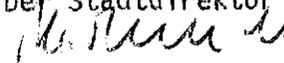
Der Stadtdirektor



Der Bebauungsplan ist am 20.03.1985 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden. Diese Begründung wurde im Rahmen des Satzungsbeschlusses vom Rat der Stadt gebilligt und als Satzungs-begründung beschlossen, die dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beigelegt wird.

Lennestadt, den 05.09.1985

Der Stadtdirektor



Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung der Genehmigung unter Hinweis auf die Vorschriften der §§ 44 c und 155 a BBauG sowie des § 4 Abs. 6 GO NM am **27.02.1986** rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit dieser Begründung beim Stadtdirektor der Stadt Lennestadt - Bauamt -, 5940 Lennestadt 1, zu jedermanns Einsicht offen.

Lennestadt, den **27.02.1986**

Der Stadtdirektor

*W. Müller*

